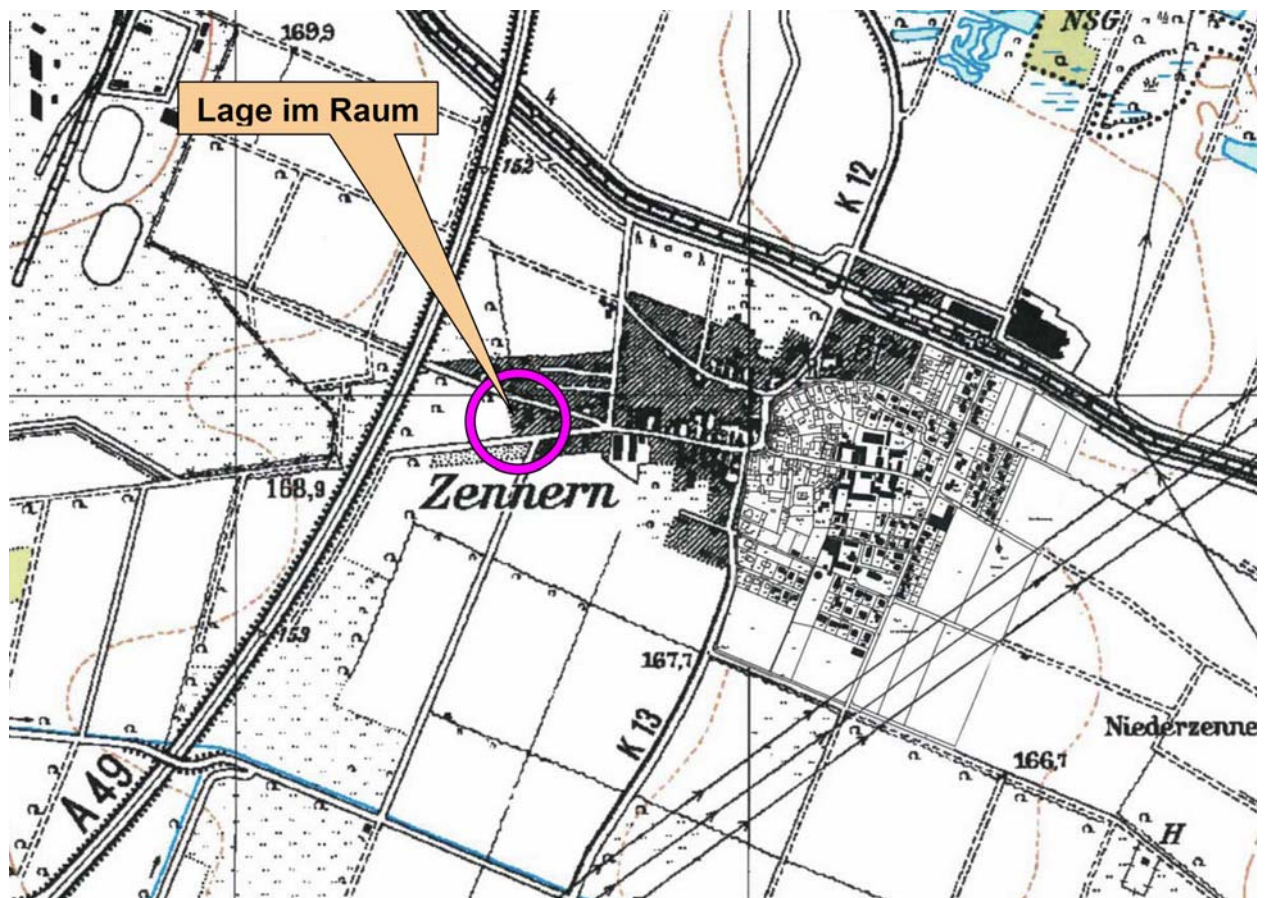


Gemeinde Wabern, OT Zennern

Begründung mit textlichen Festsetzungen
zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“



0468 - Stand: 29.01.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Anlass des Bebauungsplanes	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planverfahren.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	5
2.3	Bebauungspläne	6
2.4	Fachplanungen / Untersuchungen.....	6
3.	Planungsziel.....	6
3.1	Ver- und Entsorgung.....	7

Textliche Festsetzungen 8

4.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	8
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	8
4.1.1	Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	8
4.3	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.....	9
4.4	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB.....	9
4.5	Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB.....	9
4.6	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO	10
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung	10
5.1	Dächer.....	10
5.2	Rückhaltung / Nutzung von Niederschlagswasser	10
5.3	Oberflächenbefestigung.....	11
5.4	Außenbeleuchtung.....	11
6.	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	12
6.1	Parkplätze / Stellplatzflächen.....	12
6.2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	12
6.3	Bodenschutz	12
6.4	Verwertung von Erdaushub	12
6.5	Überschwemmungsgebiet der Eder	13
6.6	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	13

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“	14
1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	14
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	15
2.1 Regionalplanung	15
2.2 Flächennutzungsplan.....	15
2.3 Bebauungspläne	15
2.4 Fachplanungen / Untersuchungen.....	15
3. Planungsziel.....	16
4. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	16
5. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	16
6. Schutzgüter.....	18
7. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	32
8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens.....	32
9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
10. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	34
11. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	34
12. Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
13. Referenzliste der Quellen	35
14. Städtebauliche Kenndaten.....	36

Anlage 2

Zusammenfassende Erklärung.....	37
---------------------------------	----

1. Einführung

1.1 Anlass des Bebauungsplanes

Zur Sicherung und Weiterentwicklung eines Betriebsstandortes eines ortsansässigen Zimmerei- und Dachdeckerbetriebes soll der gewerblich genutzte Bereich gem. § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) festgesetzt werden.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren erforderlich.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Wabern-Zennern und umfasst die in der Gemarkung Zennern in der Flur 5 liegenden Flurstücke 190/14, 189/14 tlw., 164/98,13/2 und 86/2 tlw.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch den *Eichenweg*, im Osten durch die vorhandene Bebauung sowie im Süden und Westen durch Flächen der Landwirtschaft.



Übersichtsplan ohne Maßstab

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am 06.02.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichenweg 5“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2025 bekannt gemacht. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der

Entwurf in der Zeit vom 21.12.2025 bis einschließlich 23.12.2025 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.12.2025 öffentlich bekannt gegeben.

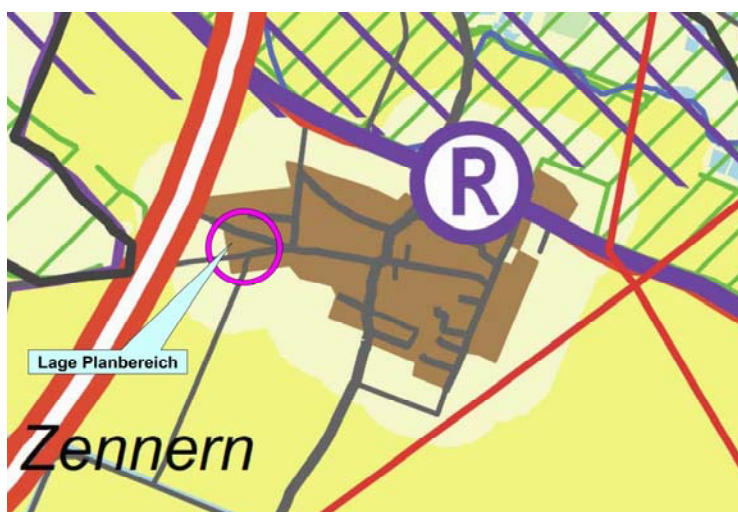
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 29.01.2026 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Wabern hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die beanspruchte Fläche ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgesetzt.

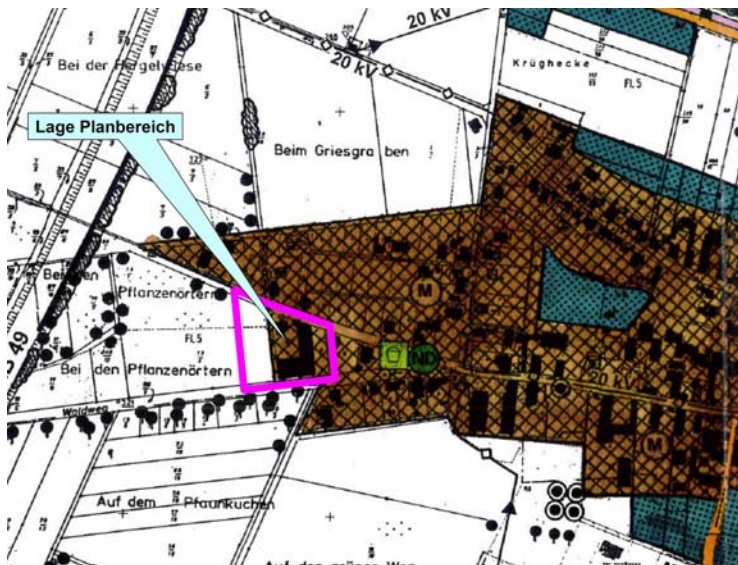


2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Bereich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 als Gemischte Baufläche und der westliche Bereich gemäß § 5 Abs. 9a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_e) zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Auszug aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan



Bezogen auf den Planbereich enthält der Landschaftsplan keine Aussagen.

2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

2.4 Fachplanungen / Untersuchungen

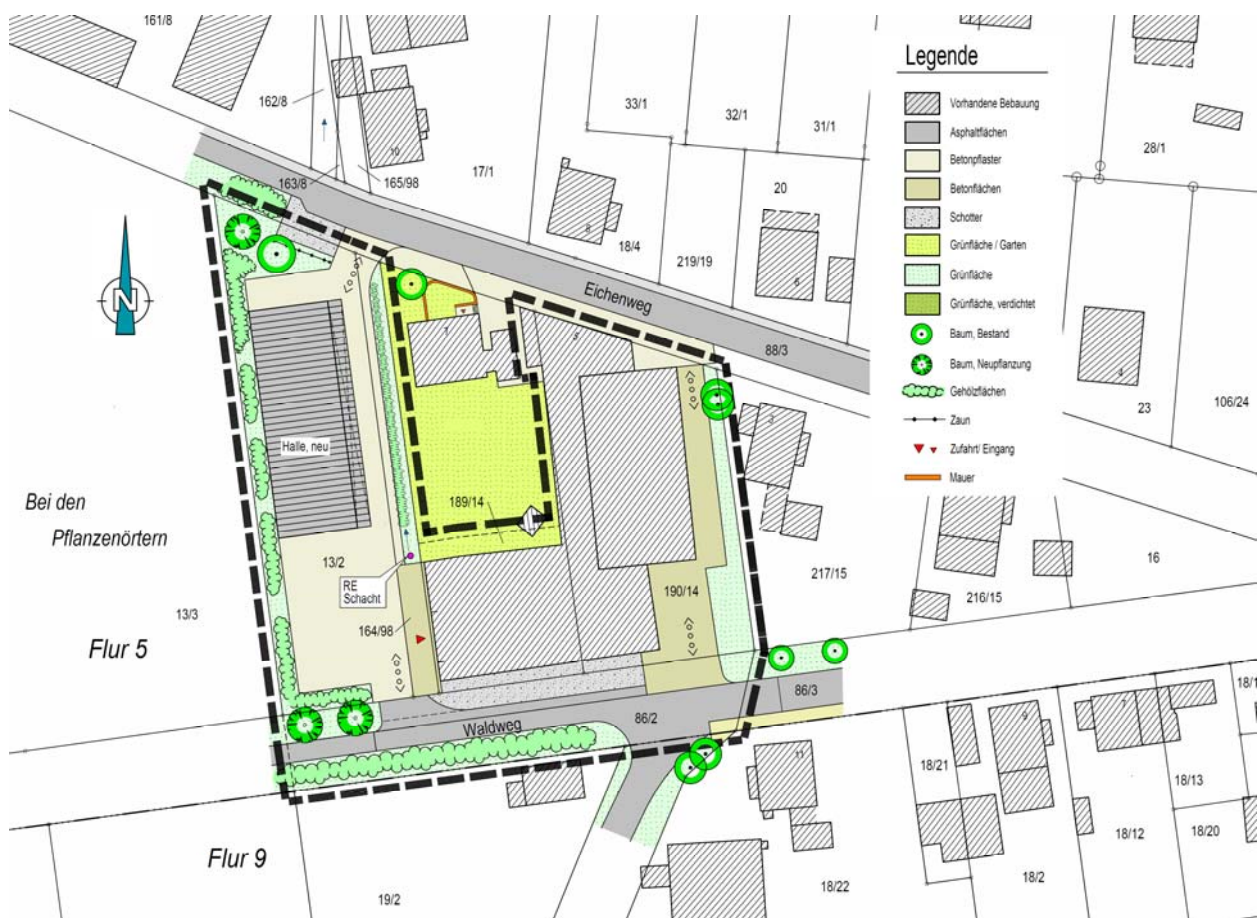
Fachplanungen / Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel

Zur Sicherung und Weiterentwicklung eines Betriebsstandortes eines ortsansässigen Zimmerei- und Dachdeckerbetriebes soll der gewerblich genutzte Bereich gem. § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt werden.

Die Betriebsanlagen sollen zu einem späteren Zeitpunkt an die Kinder des Betriebsinhabers übergeben werden. Der jetzige Betriebsinhaber möchte in seinem Wohnhaus Eichenweg 7 wohnen bleiben.

Die Anfänge des Betriebes reichen bis in das Jahr 1913. Zuletzt wurde im Jahr 2020 eine größere Halle errichtet. Der Betriebsinhaber beabsichtigt auf dem westlich liegenden Flurstück 13/2 die Errichtung einer 3. Halle. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



Skizze zur Gebietsentwicklung

Die im Jahr 1994 erworbene Fläche diente bis vor einiger Zeit als Lagerfläche für einen Zeltverleih. Auf dem Flurstück stand ein größeres Zelt, in dem kleinere Zelt gelagert waren. Die östlich angrenzende Grabenparzelle 164/98 existiert nicht mehr.

Auf der Erweiterungsfläche ist die Errichtung einer ca. 15 x 36 m großen Lagerhalle für den Zimmereibetrieb geplant. Zusätzlich werden Lagerflächen und Abstellflächen für Container benötigt. Das Grundstück wird zum Außenbereich durch eine ca. 3,0 m breite freiwachsende Feldgehölzhecke eingefriedet.

Das Vorhaben wird von der Gemeinde Wabern befürwortet. Die Erweiterung des Zimmerei- und Dachdeckerbetriebes erfolgt im unmittelbaren Anschluss und trägt zur Arrondierung der Ortslage bei.

Erschließung

Die Betriebsfläche wird im Norden durch den *Eichenweg* und im Süden durch den *Waldweg* erschlossen. Aufgrund der örtlich beengten Verhältnisse wird der betriebliche LKW-Verkehr im Normalfall über den Waldweg geführt.

3.1 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** ist durch die Anlagen des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homburg sichergestellt.

Die **Stromversorgung** wird durch die vorhandenen Anlagen der EAM Netz GmbH, Regio Niederlassung Borken gewährleistet.

Wasser-/ Abwasserentsorgung

Der Anlagen des Planbereichs sind an das Abwassernetz angeschlossen. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Mischsystem. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Klärwerkes Wabern. Die Anlage kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen.

Aufgrund des im Rahmen der Betriebserweiterung zu erwartenden Versiegelungsgrades entsteht ein verstärkter **Oberflächenwasserabfluss**. Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Minimierung der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt ist das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen) zu sammeln und verzögert in das öffentliche Trennsystem einzuleiten, wo es von dort der vorhandenen Vorflut zugeleitet wird. Die grundstücksbezogene Einleitmenge in das öffentliche Entwässerungsnetz wird über einen Drosselabfluss geregelt.

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

Textliche Festsetzungen

4. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als: **Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE_E) gem. § 8 BauNVO**

4.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE_E)

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

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.

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

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

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl für baulichen Anlagen (Hochbauten) („GRZ I“) **0,65**

Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen
i. S. § 14 BauNVO und nicht überbaute unterirdische bauliche Anlagen („GRZ II“) **0,85**

Die Grundflächenzahl von 0,85 beinhaltet die Grundflächenzahl
von 0,65 für Hochbauten (GRZ I + II).

- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO**

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt **0,70**

- **Zulässige Höhe baulicher Anlagen**

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal **zulässige Firsthöhe (FH)** der Hauptgebäude in Meter über NN festgesetzt. Entsprechend der topographischen Verhältnisse und zur Einbindung in das Umfeld wird die **maximal zulässige Firsthöhe (FH)** wie folgt festgesetzt: **177,50 m ü. NNH**

Die festgesetzte Firsthöhe für das Teilgebiet entspricht in etwa dem vorhandenen Gebäudebestand. Im Planbereich wurde eine mittlere NHN Höhe von 168,57 m angesetzt.

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

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

Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

Überbaubare, nicht 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, zugelassen.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die geplante Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

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

Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

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

Nutzbare Dachfläche:

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- > ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind,
- > von anderen Dachnutzungen, wie Dachterrassen, Dachfenster bzw. Oberlichter, Gauben, Dach-einschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen sowie belegte Teile des Daches.

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

4.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

■ **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die **Fläche F1** ist extensiv zu unterhalten und als Grünflächen anzulegen. Pro 25 m² 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. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

■ **Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten**

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

■ **Durchführung**

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

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

5.1 Dächer

Dächer von **Hauptgebäuden und Garagen** sind nur zulässig mit einer Neigung von: **5 – 45°**

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

Eine Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist zulässig, sofern die Dachfläche vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt ist. Die vorgenannte Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen.

5.2 Rückhaltung / Nutzung von Niederschlagswasser

Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt.

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

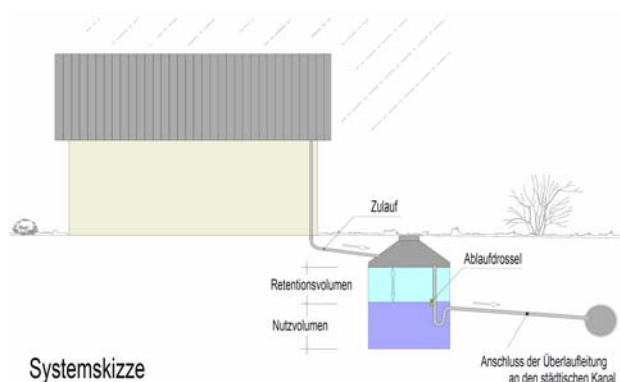
- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m²**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**

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

Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung.

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

Alternativ wird eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem **Niederschlagswasser** (z.B. Dach-, Wege-, Terrassenflächen) in grundstückseigene Versickerungsmulden/ Rigolen oder Teichanlagen mit Versickerungsmöglichkeit zugelassen, sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.



5.3 Oberflächenbefestigung

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

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind 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.

Im Bereich der Teilgebietsfläche 2 werden für Betriebsflächen, Fahrgassen, Flächen zu den Stellplätzen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen Asphaltflächen zugelassen.

5.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind Leuchtdioden (LED) oder voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Zum Schutz angrenzender Lebensräume ist der Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Vorzugsweise sind Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert.

6. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

6.1 Parkplätze / Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Stellplatzsatzung der Gemeinde Wabern* in der jeweils gültigen Fassung.

6.2 Sicherung von Bodendenkmälern

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

6.3 Bodenschutz

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

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

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

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

DIN-Normen:

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

6.4 Verwertung von Erdaushub

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

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

6.5 Überschwemmungsgebiet der Eder

Die Flurstücke 190/14 und 189/14 sind durch ein HO₁₀₀ gemäß Gefahren- und Risikokarten nach Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2. Zyklus betroffen. Für ein HO_{Extrem} gemäß Gefahren- und Risikokarten nach Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2. Zyklus werden alle Flurstücke innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Eichenweg 5", OT Zennern, berührt.

6.6 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, mittel- und kleinkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

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

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 St./m²

- | | | |
|--|--|--|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder) | - 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 (Jelängerjelleber) | - Polygonum aubertii (Knöterich) | - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein) |
| - Wisteria sinensis (Blauregen) | | |

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“

gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“. Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

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

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

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

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Wabern-Zennern und umfasst die in der Gemarkung Zennern in der Flur 5 liegenden Flurstücke 190/14, 189/14 tlw., 164/98, 13/2 und 86/2 tlw.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch den *Eichenweg*, im Osten durch die vorhandene Bebauung sowie im Süden und Westen durch Flächen der Landwirtschaft.



Übersichtsplan ohne Maßstab

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

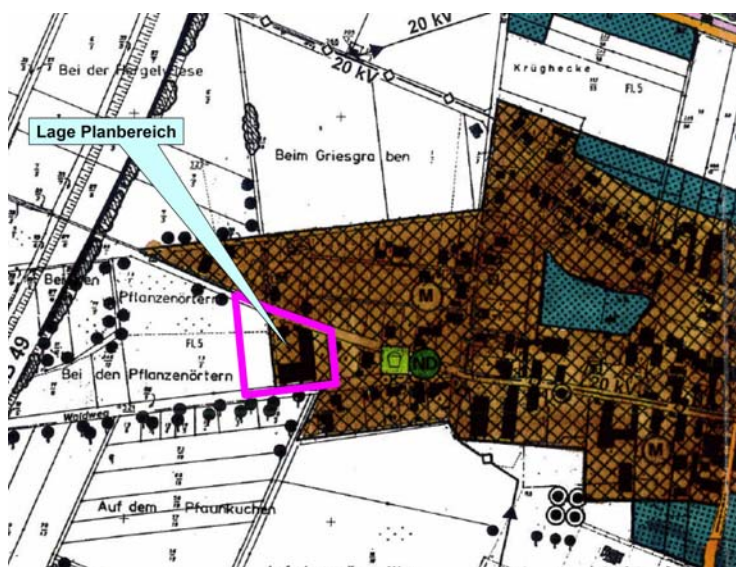
Die beanspruchte Fläche ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgesetzt.



2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Bereich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 als Gemischte Baufläche und der westliche Bereich gemäß § 5 Abs. 9a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_e) zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Bezogen auf den Planbereich enthält der Landschaftsplan keine Aussagen.

2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

2.4 Fachplanungen / Untersuchungen

Fachplanungen / Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel

Zur Sicherung und Weiterentwicklung eines Betriebsstandortes eines ortsansässigen Zimmerei- und Dachdeckerbetriebes soll der gewerblich genutzte Bereich gem. § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewebegebiet (GE_e) festgesetzt werden.

Betriebsinhaber beabsichtigt auf dem westlich liegenden Flurstück 13/2 die Errichtung einer Lagerhalle für den Zimmereibetrieb. Zusätzlich werden Lagerflächen und Abstellflächen für Container benötigt. Das Grundstück wird zum Außenbereich durch eine ca. 3,0 m breite freiwachsende Feldgehölzhecke eingefriedet.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

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

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

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

5. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Im mittleren, nördlichen Bereich befindet sich das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Die im nördlichen Bereich angeordneten Erschließungsflächen sind gepflastert. Dem Grundstücksteil ist ein abgegrenzter Garten- und Freizeitbereich zugeordnet.

Die jeweiligen Betriebsflächen der Betriebsstätte sind gepflastert, betoniert und geschottert. Die im östlichen Grenzbereich vorhandene Grünfläche ist strukturarm ausgebildet und als Rasenfläche angelegt. Im Nordosten stehen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zwei Laubbäume.

Die für die Betriebserweiterung vorgesehene Fläche diente bis vor einiger Zeit als Lagerfläche für einen Zeltverleih. Auf dem Flurstück stand ein größeres Zelt, in dem kleinere Zelt gelagert waren.

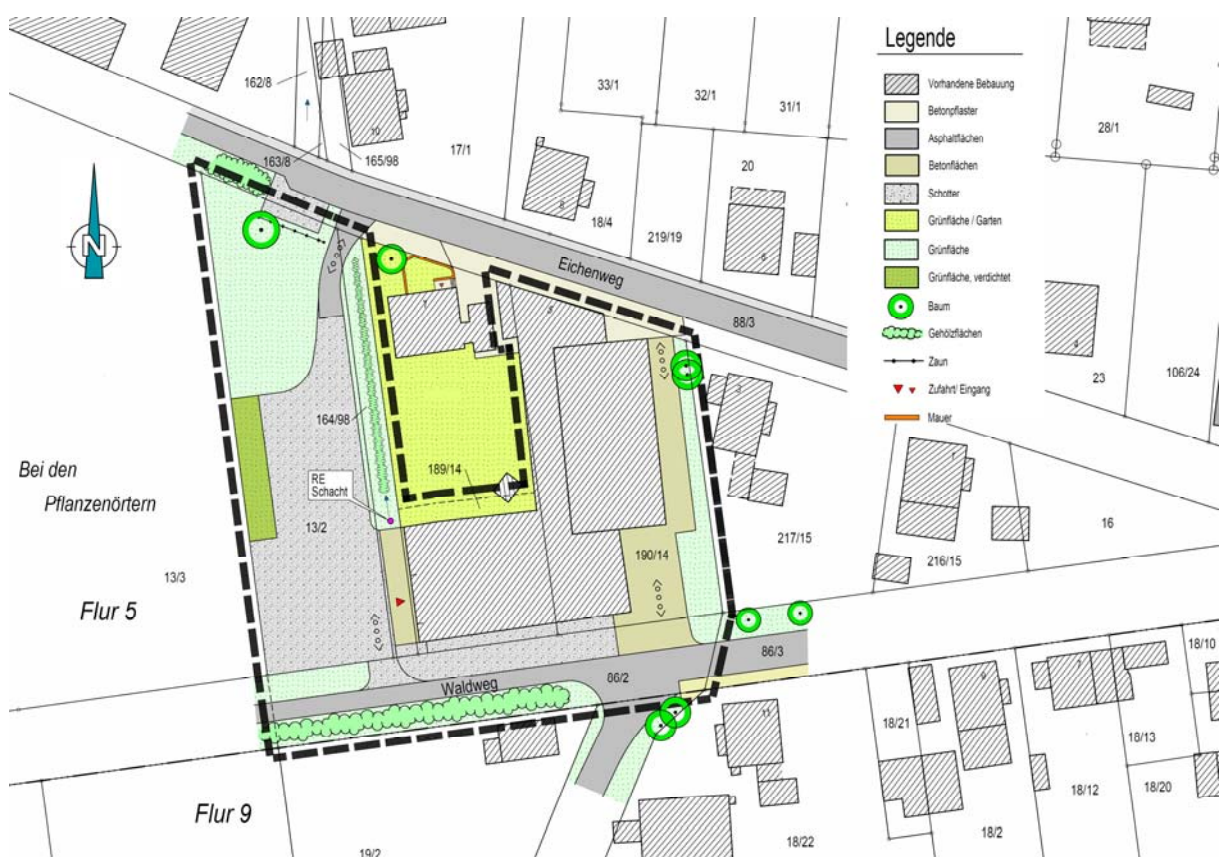
Der überwiegende Teil der Fläche ist geschottert und dient derzeit als Lager- und Abstellfläche. Die Vorfläche zum südlich liegenden Betriebsgebäude wurde betoniert. Die nördliche Anbindung der Betriebsfläche an den *Eichenweg* wurde asphaltiert. Im Nordwesten existiert eine geschotterte Stellplatzfläche, die sich bis in den Straßenbereich des *Eichenweg* erstreckt. Die Stellplatzfläche wird im Süden durch einen Stabgitterzaun abgegrenzt. Die im Süden angrenzende Fläche wird als Grünfläche genutzt. Mit Ausnahme eines Einzelbaumes befinden sich innerhalb der Fläche keine weiteren Gehölzbestände. Die Fläche wird intensiv unterhalten und mehrmals im Jahr gemäht.



Blick von Süden auf die Erweiterungsfläche



und auf vorhandene Betriebsgebäude.



Bestandsplan

Der östlich liegende Bereich der Grabenparzelle 164/98 wird überwiegend als Grünfläche genutzt. Auf einer Länge von ca. 39 m existiert eine Schnitthecke (Liguster). Die ursprüngliche Grabenparzelle, die keine Funktion mehr aufweist und an keine weiterführende Leitung angeschlossen ist, wurde vom Betriebsinhaber von der Gemeinde erworben.

Das Betriebsgelände ist über den *Eichenweg* und den *Waldweg* erschlossen. Im südlichen Randbereich des *Eichenweg* ist der Randbereich überwiegend gepflastert und zum Teil geschot-

tert. Der südlich verlaufende *Waldweg* ist bis zur Höhe des Wohnhauses Waldweg 11 ausgebaut. Im weiteren Verlauf ist die Straße als Wirtschaftsweg ausgebaut. Die Breite der asphaltierten Fahrbahn beträgt 3,0 m. Im südlichen, unbefestigten Fahrbahnrand hat sich ein Gehölzstreifen entwickelt. Die zum Gewerbebetrieb gelegene Randzone ist überwiegend geschottert oder betoniert. Die unbefestigten Bereiche sind als strukturarme Grünflächen ohne Gehölzbestände ausgebildet.

Hinweis zu vorhandenen Biotopen

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Biotop. Im Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUREG) ist hier der Biotoptyp 02.100 "Gehölze trockener bis frischer Standorte" nach HB verzeichnet. Es handelt sich um das Biotop "Gehölze am westlichen Ortsrand von Zennern" mit der Biotop-Nummer 367.

Das Biotop liegt innerhalb der Straßenparzelle 88/3. In den Biotopbereich, der von der Planung nicht betroffen ist, wird nicht eingegriffen.

6. Schutzgüter

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

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

5.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

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

5.1.1. Vorhandene Vegetation

Der überwiegende Teil der für die Betriebserweiterung vorgesehenen Fläche ist geschottert, betoniert oder asphaltiert. Die restliche unbefestigte Fläche ist als strukturarme Grünfläche ausgebildet. Mit Ausnahme eines Einzelbaumes befinden sich innerhalb der Fläche keine weiteren Gehölzbestände. Die Fläche wird intensiv unterhalten und mehrmals im Jahr gemäht. Arten- und blütenpflanzenreiche Strukturen wurden nicht registriert.

Bewertung

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

5.1.2. Fauna

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

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

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

wurden nicht registriert.

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

Bewertung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an einen Gewerbebetrieb. Die beanspruchte Fläche wird bereits als Lagerfläche genutzt. Die biologische Vielfalt wird innerhalb der Fläche aufgrund der Überprägung als gering eingestuft.

Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

5.1.3. Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

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

Die Dauer der Bautätigkeiten ist durch den Bauleitplan nicht begrenzt; sie wird sich jedoch auf einen kurzen Zeitraum beschränken.

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

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

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

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

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

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

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

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

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

Im Rahmen der Freianlagengestaltung sollte der Anteil extensiv gepflegter Grün- und Gehölzflächen möglichst hoch ausfallen, da ein geringer Pflegeaufwand die Artenvielfalt fördert. Der Anteil standortfremder Baumarten und Gehölze ist gering zu halten, da diese nur eine geringe Lebensraumeignung für heimische Pflanzen- und Tierarten aufweisen. Da ein hoher Grünanteil zur Reduktion von Flächenaufheizungen und Schadstofffilterung beiträgt, sollte ein möglichst hoher Grünanteil im Bereich von nicht überbaubaren Flächen geschaffen werden.

Grünflächen und Gehölze haben positive Auswirkungen auf biotopvernetzende Strukturen, so dass Auswirkungen insgesamt minimiert werden.

5.1.4. Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere

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

Durch Errichtung von Gebäuden und deren Nutzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Mit der Umwandlung einer im Ortsrandbereich gelegenen Fläche, die bereits als Lagerfläche genutzt wird, ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung der beanspruchten Fläche nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen

keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

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

5.2 Schutzgut Boden

5.2.1. Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Böden erfüllen zahlreiche Funktionen. Man unterscheidet zwischen natürlichen Funktionen des Bodens, z. B. als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, und den Nutzung oder als Siedlungsfläche.

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

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

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

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

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

5.2.2. Arbeitshilfen zur Bodenbewertung

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt entsprechend der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen "Bodenschutz in der Bauleitplanung". Im *Boden Viewer Hessen* liegt für die Planbereichsfläche keine Bodenfunktionsbewertung vor.

▪ **Aktuelle Nutzung**

Die Flurstücke 164/98 und 190/14 sind bebaut und erschlossen. Die für eine Erweiterung des Gewerbebetriebes beanspruchte Fläche dient überwiegend als Lager- und Abstellfläche. Die verbleibende Fläche wird vom Eigentümer intensiv als Grünfläche genutzt. Mit Ausnahme eines Einzelbaumes im nordwestlichen Planbereich befinden sich auf der Erweiterungsfläche (Flst. 13/2) keine weiteren Gehölzbestände.

▪ **Altablagerungen**

Altablagerungen, die den Planbereich tangieren, sind nicht bekannt.

▪ **Bodenbedeutung**

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

5.2.3. Prognose bei Durchführung der Planung

▪ **Baubedingte Auswirkungen**

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

Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen kann es zu einer Bodenverdichtung kommen, die bei feuchten, Witterungsverhältnissen höher ausfällt. Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzt. Bei entsprechender Vorgehensweise ergeben sich für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen.

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung. In den versiegelten Bereichen können Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen im Normalfall nicht mehr wahrnehmen. Vorhandene Bodenfunktionen werden mehr oder weniger stark beeinflusst und gehen zum Teil verloren. Versiegelungen beeinflussen Lebensräume, die Puffer-, Filter- und Speicherfunktion sowie die Temperaturousbildung. Der Abbau von organischen Stoffen und mineralischen Nährstoffen durch Bodenorganismen wird eingeschränkt. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen ergeben sich weitere anlagebedingte Auswirkungen.

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

Infolge der Umsetzung der Planung ergibt sich aufgrund der eng umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten ein kleinräumiger Eingriff sowohl in das Schutzgut Boden als auch in das Schutzgut Fläche.

Ein zusätzlicher Ausgleich wird aufgrund der Kleinräumigkeit der Entwicklungsfläche für nicht erforderlich erachtet.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

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

▪ **Berücksichtigung der Bodenschutzklausel**

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

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

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

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

Der Eingriff wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden Befestigungen von Stellplatz- und Erschließungsflächen im Bereich der Teilgebietsfläche 1 nur mit wasserdurchlässigen Materialien zugelassen. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden.

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

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

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

Notwendige Einrichtungen oder Vorkehrungen, die mit einer baulichen Erweiterung verbunden sind (z. B. Baustellenlagerplatz, Anforderungen an Baumaschinen), können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

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

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

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

5.2.4. Bewertung des Schutzgutes Boden

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

für die Verkehrs- und Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion der betroffenen Bereiche erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftige Wohnnutzung wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

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

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

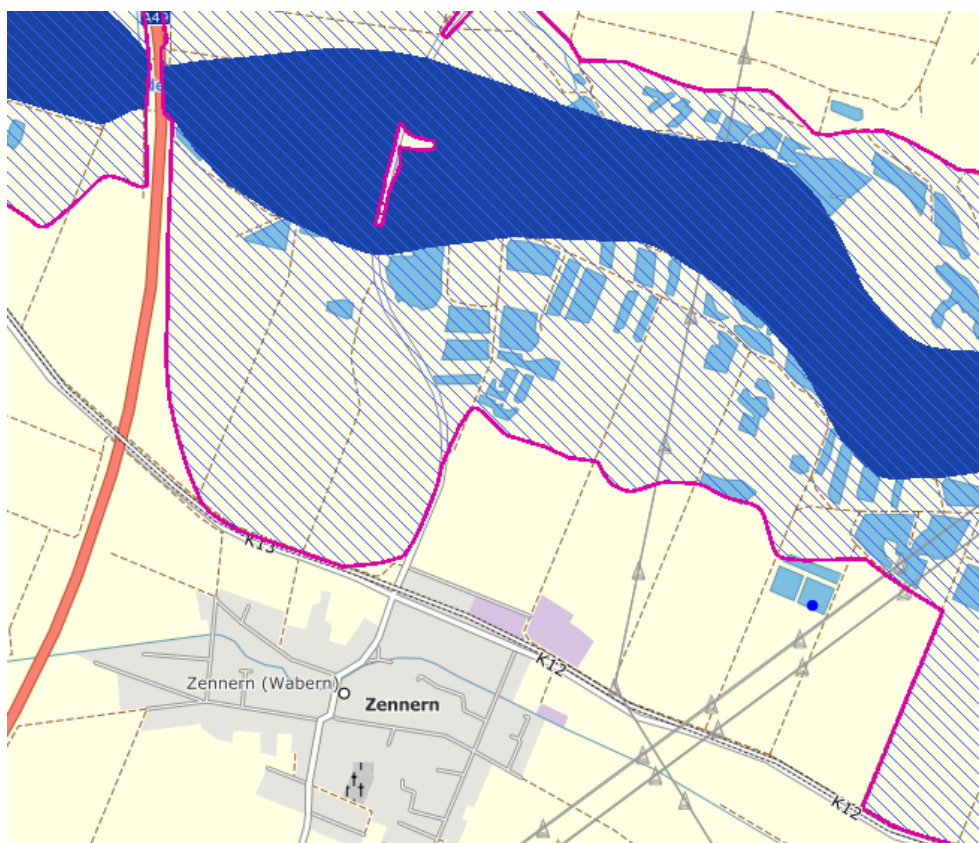
Der Bebauungsplan Nr. 8 „Eichenweg 5“ beinhaltet Kompensationsmaßnahmen, die zur Minimierung des Eingriffs beitragen. Die natürlichen Funktionen der Böden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 Buchstabe c BBodSchG werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchtereimes sind nicht erkennbar.

5.3 Schutzgut Wasser

5.3.1. Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Im Planbereich bestehen keine Fließ- und Stillgewässer.

Überschwemmungsgebiet der Eder



Auszug Geoportal-Hessen – Überschwemmungsgebiet der Eder

Die Flurstücke liegen allesamt außerhalb des festgesetzten und überprüften Überschwemmungsgebietes der Eder, tangieren aber die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Darüber hinaus sind die Flurstücke 190/14 und 189/14 durch ein HQ100 gemäß Gefahren- und Risikokarten nach Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2. Zyklus betroffen. Für ein HQExtrem gemäß Gefahren- und Risikokarten nach Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2. Zyklus werden alle Flurstücke innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Eichenweg 5", OT Zennern, berührt.

Die Entfernung der Planbereichsfläche zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 beträgt ca. 450 m.

Mit Ausnahme der Flurstücke 13/2 und 164/98 ist der Bereich bereits fast vollständig bebaut. Im Bereich der bislang unbebauten Fläche ist eine Betriebserweiterung des ortsansässigen Zimmereibetriebes vorgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Schutz von Leben und Gesundheit sichergestellt werden. Zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden sind bei baulichen Erweiterungen ggf. hochwasserangepasste Vorkehrungen zu treffen.

Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt.

5.3.2. Ausgangssituation

▪ Grundwasser

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

Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen. Oberflächennahe oder grundwasserführende Schichten sind nicht bekannt. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels sowie eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung werden ausgeschlossen. Das Grundstück mit seinen Erschließungsanlagen ist an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen. Über das Kanalnetz wird das Abwasser der zentralen Kläranlage Wabern zugeführt.

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

5.3.3. Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

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

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

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

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

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

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Die geplante Betriebserweiterung verursacht keine nachhaltigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Um die Ableitung der Niederschlagsmengen zu begrenzen, ist im Rahmen der Betriebserweiterung eine Retentionszisterne auf dem Grundstück anzuordnen, in die das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser einzuleiten ist.

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltemenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung.

Eine zusätzliche Reduzierung der Niederschlagswasserableitung ergibt sich im Falle der Errichtung von Gebäuden mit flach geneigten Gründächern.

5.3.4. Bewertung des Schutzgutes Wasser

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

5.4 Schutzgut Luft und Klima

5.4.1. Einschlägige Ziele und Fachplanungen

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

5.4.2. Ausgangssituation

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

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

Entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht zum Regionalplan 2009 wird die lufthygienische Situation in Nordhessen insgesamt als weitgehend unproblematisch eingestuft.

Die bislang unbebaute und im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage gelegene Planbereichsfläche liegt in keinem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen sind durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht betroffen.

5.4.3. Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

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

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

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

▪ Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffs werden Grünflächen mit Pflanzbindungen sowie Bindungen für Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie eine Oberflächenwasserversickerung vor Ort tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv. Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

5.4.4. Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima

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

5.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

5.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

5.6.1. Einschlägige Ziele und Fachplanungen

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

5.6.2. Ausgangssituation

Die im Bereich der Ortsrandlage gelegene bislang unbebaute Fläche wird derzeit als Lager- und Abstell- sowie Grünlandfläche genutzt. Für die allgemeine Freizeitnutzung und Erholung steht die Fläche nicht zur Verfügung.

5.6.3. Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

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

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

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

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

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

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

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

5.6.4. Bewertung des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild

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

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.7.1. Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG) unter Schutz gestellt.

5.7.2. Ausgangssituation

Denkmalgeschützte Bauwerke sind im Plangebiet nicht vorhanden, Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischer Fundstellen sind nicht zu erwarten. Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen. Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie Einzelkulturdenkmäler werden nicht berührt.

5.7.3. Bewertung des Schutzgutes Kultur und Sachgüter

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

5.8 Schutzgut Mensch

5.8.1. Einschlägige Ziele und Fachplanungen

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

5.8.2. Ausgangssituation

Der Entwicklungsbereich ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen. Das dörflich geprägte Umfeld des Planbereichs wird durch Wohnbereiche, landwirtschaftlich geprägte Betriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe gekennzeichnet.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Planfläche verursacht keine nachhaltigen Belastungen. Im Plangebiet bestehen keine Emissionsquellen, die negative Folgen für die menschliche Gesundheit haben.

5.8.3. Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

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

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

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

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Dazu zählen insbesondere Lärm- und Stoffemissionen aus dem örtlichen Verkehrsaufkommen. Nachhaltige betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

▪ Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Durch Errichtung baulicher Anlagen entstehen Emissionen und Beeinträchtigungen z. B. durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen. Durch entsprechende vorbeugende Maßnahmen werden die Belastungen minimiert.

5.8.4. Bewertung des Schutzgutes Mensch

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

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

7. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

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

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

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens

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

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

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

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

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

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

Das Kompensationskonzept ist so aufgebaut, dass entsprechend den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (§§ 14 und 15 BNatSchG) angestrebt wird, die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu mindern. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in funktionalem Zusammenhang gesucht. Um den Flächenbedarf so gering wie möglich zu halten, werden vorrangig Flächen mit hohem Aufwertungspotenzial (Verbesserung für mehrere Schutzgüter) gewählt.

Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen erarbeitet, die im bauplanungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Eingriffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

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

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

- **Tiere und Pflanzen**
 - Erhalt von Freiräumen
 - Erhalt vorhandener Baumbestände
 - Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.
- **Boden**
 - Kein Erfordernis zu nennenswerten Geländemodellierungen
 - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens
 - Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen
 - Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß
 - Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils, extensive Pflege der Grünflächen
 - Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
 - Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser durch direkte Einleitung

- **Wasser**

- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen
- Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Erschließungsflächen
- Weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers durch Speicherung und Verwendung als Brauchwasser

- **Klima**

- Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß
- Erhalt von Grünflächen
- Bindungen für Baum- und Gehölzbestände
- Nutzung der Sonnenenergie durch den Einsatz von Energieträgern (Solar- und Fotovoltaik)

- **Mensch, Landschaft, Erholung**

- Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen
- Erhalt von Grünflächen
- Erhalt von Baumbeständen
- Ortsrandeingrünung

10. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Bereich der Entwicklungsfläche befindet sich bereits seit Jahrzehnten ein Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb, der im unmittelbaren Anschluss auf einer bereits vorhandenen Lager- und Abstellfläche eine betriebliche Erweiterung vornehmen möchte.

Eine Alternativenprüfung wurde nicht durchgeführt, da der Standort nicht verlagert werden soll.

Die bislang unbebaute Fläche grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung. Das Bauvorhaben kann problemlos an bestehende Infrastruktureinrichtungen (Erschließung, Ver- und Entsorgung) angebunden werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

11. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

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

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

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die Umwelt ermittelt, in verständlicher Form beschrieben und bewertet. Von der Planbereichsfläche gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken.

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

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

13. Referenzliste der Quellen

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

- Landesentwicklungsplan 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wabern

Schutzgebiete

Naturschutz:

- Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht berührt.

Wasserrecht:

- Heilquellen-/Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Denkmalschutz:

- Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

Online-Quellen

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

14. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ² 4.635,00	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
Straßenverkehrsfläche	880,00	18,99%	880,00	18,99%
Gebäudeflächen	1.360,50	29,35%	0,00	0,00%
Grünfläche, strukturarm	867,26	18,71%	0,00	0,00%
Asphalt-/Betonflächen	413,82	8,93%	0,00	0,00%
Pflasterflächen	21,19	0,46%	0,00	0,00%
Schotterflächen	1.092,23	23,56%	0,00	0,00%
Gewerbegebiet, überbaubar (GRZ I)	0,00	0,00%	2.244,57	48,43%
Gewerbegebiet, überbaubar (GRZ II)	0,00	0,00%	690,64	14,90%
Gewerbegebiet, nicht überbaubar Freiflächen	0,00	0,00%	517,28	11,16%
Grünflächen gem. § 9 (25)a BauGB	0,00	0,00%	302,52	6,53%
Summe	4.635,00	100,00%	4.635,00	100,00%

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

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

Anlage 2

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aus der der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ergibt sich der folgender Sachverhalt.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- **Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz**

Das Regierungspräsidium Kassel (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz) weist darauf hin, dass die Flurstücke 13/2, 189/14, 164/98 und 190/14 außerhalb des festgesetzten und überprüften Überschwemmungsgebietes der Eder liegen, jedoch die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) tangieren.

Die Ausführungen zum Überschwemmungsgebiet der Eder sowie zu Gefahren, die sich aus einem Hochwasser HQ Extrem ergeben, wurden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregung, die Lage der Flurstücke durch die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Bebauungsplan darzustellen, wurde nicht berücksichtigt. Die Entfernung der Planbereichsfläche zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet _{HQ100} beträgt ca. 450 m.

Mit Ausnahme der Flurstücke 13/2 und 164/98 ist der Bereich bereits fast vollständig bebaut. Im Bereich der bislang unbebauten Fläche ist eine Betriebserweiterung des ortsansässigen Zimmereibetriebes vorgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Schutz von Leben und Gesundheit sichergestellt werden. Zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden sind bei baulichen Erweiterungen ggf. hochwasserangepasste Vorkehrungen zu treffen.

- **Regionalplanung**

Es wurde empfohlen, die Ausweisung des Mischgebietes umgeben von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu überdenken, da ein Mischgebiet anteilig sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzung beinhalten muss.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Auf die Ausweisung einer Mischgebietsfläche wurde verzichtet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend korrigiert.

- **Naturschutz**

Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass sich nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Biotop befindet.

Die Ausführungen zum Biotop wurden zur Kenntnis genommen. Das Biotop befindet sich nicht im nordöstlichen sondern im nordwestlichen Bereich des Plangebietes und liegt innerhalb der Straßenparzelle 88/3. In den Biotopbereich, der von der Planung nicht betroffen ist, wird nicht eingegriffen. Die Ausführungen zum Biotop wurden nachrichtlich in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bisher festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen alleine nicht ausreichend sind, um die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurden in ausreichendem Umfang beschrieben und bewertet. Der Bebauungsplan beinhaltet Maßnahmen, die zur Kompensation des Eingriffs beitragen.

Der überwiegende Teil der für die Betriebserweiterung vorgesehenen Fläche ist geschottert, betoniert oder asphaltiert. Die restliche unbefestigte Fläche ist als strukturarme Grünfläche ausgebildet. Mit Ausnahme eines Einzelbaumes befinden sich innerhalb der Fläche keine weiteren Gehölzbestände. Die Fläche wird intensiv unterhalten und mehrmals im Jahr gemäht. Arten- und blütenpflanzenreiche Strukturen wurden nicht registriert. Im Rahmen der Gebietsentwicklung wird der geschotterte Randbereich zum Flurstück 13/3 zurückgebaut und analog der Festsetzungen zur Fläche F1 neu geordnet und entwickelt. Die Fläche F1 ist extensiv zu unterhalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben sich keine erheblichen Eingriffe. Die geplante Fläche F1 trägt in ausreichendem Umfang zur Kompensation des Eingriffs bei. Weitere Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden nicht festgesetzt.

- **Wirtschaft**

Die Handwerkskammer Kassel hat darauf hingewiesen, dass es sich bei dem ansässigen Betrieb um einen innovativen Holzbaubetrieb handelt. Im Zuge der Betriebsnachfolge ist eine Erweiterung mit einer neuen Halle geplant. Es ist anzunehmen, dass sich die geplante Nutzung der Halle über ihre Nutzungsdauer hinweg ändern wird.

In der Rechtsprechung gilt eine Zimmerei dieser Größenordnung nicht mehr als "das Wohnen nicht wesentlich störend". Aus diesem Grund entspricht die Festlegung im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nicht der realen Nutzung. Um die Investitionen an diesem Standort langfristig zu sichern, wurde empfohlen, das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE), ohne Einschränkungen auszuweisen.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung, auf die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_e) zu verzichten, wurde berücksichtigt.

- **Versorgungsträger**

Die Ausführungen und Hinweis der Versorgungsträger wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Bedenken/Anregungen vorgebracht.

Aus der der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergibt sich der folgender Sachverhalt.

Aus Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und ergibt sich vom Grundsatz kein neuer Sachverhalt. Die Stellungnahmen beziehen sich in erster Linie auf Anregungen/ Bedenken aus der Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Neue oder ergänzende Sachverhalte sind im Folgenden dargestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- **Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz**

Der Hinweis des Regierungspräsidiums Kassel (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz), dass im Hinblick auf die durch das Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Wabern bestehen, wurde zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, die Lage und Betroffenheit der Flurstücke 190/14 und 189/14 durch die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie für die Gefahren- und Risikokarten nach Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2. Zyklus in den textlichen Festsetzungen mittels Hinweise zu erwähnen, wurde berücksichtigt.

- **Verkehr**

Die allgemeinen Ausführungen der *Die Autobahn GmbH des Bundes* wurden zur Kenntnis genommen. Auf den Grundstücken des Straßenbaulasträgers werden keine Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Anbauverbotszone, Anbaubeschränkungszone, Straßengrundstücke, Betriebsumfahrten oder andere Einrichtungen der Autobahn GmbH des Bundes sind nicht betroffen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Bedenken/Anregungen vorgebracht.

Edermünde, den 04.02.2026