

GEMEINDE NEUHOF ORTSTEIL DORFBORN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „EICHIG II“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf 30.04.2021, Wienröder Stadt Land Regional

Inhalt	Seite
1 Planungserfordernis	1
2 Situation	2
2.1 Planungsgebiet	2
2.2 Planungsvorgaben	2
3 Städtebauliche Planung	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Verkehrliche Erschließung	2
3.3 Ver- und Entsorgung	2
3.4 Festsetzungen	3
3.5 Immissionsschutz	3
3.6 Grünordnerische Festsetzungen	3
4 Umweltbericht	4
4.1 Einleitung	4
4.2 Standort	5
4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope	5
4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen	5
4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes	8
4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
4.7 Planungsalternativen	9
4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung	9
4.9 Zusätzliche Angaben	9
4.10 Zusammenfassung	10
4.11 Quellen	10

1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Eichig II“ im Ortsteil Dorfborn der Gemeinde Neuhof dient der bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten Belegung des dortigen Gewerbegebiets im Eichig als Bestandteil des Standortes „Neuhof-Nord“. Durch den fertig gestellten Autobahnausbau der A 66 mit der Anschlussstelle Neuhof-Nord ist der Standort durch eine besonders günstige Verkehrsanbindung gekennzeichnet und der bereits im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10 "Eichig" angesiedelte Transportbetrieb bedarf dementsprechend der Erweiterung.

Die Gemeinde Neuhof kann eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Gewerbegebiet verzeichnen und entwickelt daher auch diesen Standort weiter.

2 Situation

2.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Neuhof, Gemarkung Dorfborn östlich der Ortschaft Dorfborn am südöstlichen Rand des Gewerbegebiets Neuhof-Nord mit einer Größe von ca. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt im Norden durch den Autobahnzubringer, im Südosten die alte B 40 und im Südwesten eine Parzelle landwirtschaftlicher Fläche und den zu erweiternden Speditionsbetrieb.

Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke in der Gemarkung Dorfborn, Flur 4, aktuelle Flurstücke 71/2, 71/3, 71/4, 71/5, 81/1 und 81/2 (teilweise).

2.2 Planungsvorgaben

Die Gemeinde Neuhof ist gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 als Grundzentrum ausgewiesen - mit den Ortsteilen Dorfborn und Neuhof als gewerbliche Schwerpunkorte. Nach Zulassung der Abweichung 2014 ist für das Planungsgebiet von der Ausweisung „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ auszugehen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 "Eichig" auch für das hier beplante Gebiet 2019 in „Gewerbliche Baufläche“ geändert.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Der Struktur des Bestands folgend und im Anschluss an die vorhandenen Gewerbeflächen soll das Gewerbegebiet in nordöstliche Richtung weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan dient der Erweiterung eines Speditionsbetriebs.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungskonzept sieht vor, die neue Gewerbefläche über den bestehenden Betrieb anzubinden. Der Wirtschaftsweg Flurstücke 81/1 + 81/2 (teilweise) wird nicht mehr benötigt, daher eingezogen und als Gewerbegebiet festgesetzt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Strom ist im Wesentlichen von dessen Leistungsbedarf abhängig. Um erforderliche Kabeltrassen/Baumaßnahmen einplanen und im Rahmen der Erschließung des Baugebiets ausführen zu können, sollte der Investor bzw. Planer des Betriebs frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH zwecks Abstimmung von Einzelheiten Verbindung aufnehmen.

Erdgasversorgung

Der zuständige Versorger (OsthessenNetz GmbH) weist darauf hin, dass eine Versorgung der geplanten Gewerbefläche mit Erdgas grundsätzlich möglich ist.

Abwasserentsorgung

Das Planungsgebiet ist im Zusammenhang mit der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes und der Berechnung der Entlastungsanlagen nach SMUSI (Schmutzfrachtsimulationsmodell) berücksichtigt. Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist nicht möglich, da technisch nicht umsetzbar. Im Planbereich wird das Mischsystem ausgeführt. Das Abwasser wird über die bestehende Kanalisation der Kläranlage Neuhof zugeleitet. Durch die Planung ergeben sich keine nachhaltigen Veränderungen der Abwasserzusammensetzung und Menge, sodass diese Fläche schadlos an das vorhandene Entwässerungsgebiet / Kläranlagensystem der Gemeinde Neuhof angebunden werden kann.

3.4 Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird in Fortsetzung zum Bebauungsplan Nr.10 "Eichig" Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen / Betriebsinhaber und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Einzelhandel und Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 und einer Baumassenzahl BMZ 6,0 festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt 13,0 m.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baugrenze entlang der Bauverbotszone, die mit Hessen Mobil, Fernstraßen-Bundesamt und Autobahn GmbH im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abzustimmen ist.

3.5 Immissionsschutz

Lärm: Um eine immissionsverträgliche Entwicklung der Gewerbegebietsflächen im Eichig im Hinblick auf die umliegende Bebauung unter Berücksichtigung der schon ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Es werden nur Betriebe und Anlagen zugelassen, die ein festgesetztes Lärmemissionskontingent (LEK) nicht überschreiten. Die Kontingente wurden mittels schalltechnischer Untersuchung - unter Berücksichtigung der planerischen Vorbelastung aus den weiteren bestehenden Bebauungsplänen - ermittelt (vgl. Anhang). Sie geben die maximal zulässigen Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an - differenziert nach Tag- und Nachtstunden sowie nach räumlicher Verteilung.

Licht: Um visuelle Beeinträchtigungen und Störungen durch nächtliche Lichtimmissionen zu minimieren, werden entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, 1.3 Werbeanlagen und 4. Beleuchtung). So dürfen Werbeanlagen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtende und beleuchtende Werbeschriftzüge sind zulässig, jedoch muss auf blinkende und mit laufender Schrift versehene Werbeanlagen verzichtet werden.

Für die Außenbeleuchtung der Gewerbeflächen gelten Maßgaben zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Reduzierung auf das notwendige Maß; Abstrahlung nicht in die Umgebung/nach oben; diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung; keine Anstrahlung von Wänden.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets zur Kreisstraße 100 wird eine 5 m breite Heckenpflanzung festgesetzt, die entlang des Autobahnzubringers Richtung Autobahn ausläuft bzw. in die Böschungsbegrünung der Straße übergeht.

Heckenpflanzung: Auf dem 5 m breiten Grünstreifen ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke aus ausschließlich heimischen Sträuchern (Pflanzqualität mindestens 0,6 – 1,0 m hoch) zu pflanzen und zu pflegen.

Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen: Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Um einen weiteren Abschnitt des Gewerbegebiets verwirklichen zu können, wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 11 „Eichig II“ beschlossen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Festsetzung einer Gewerbegebietserweiterung in einer Größe von ca. 1,2 ha.

4.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan fixierten Siedlungs-/Infrastrukturentwicklung an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Ziele Umweltprüfung/Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • nachhaltige städtebauliche Entwicklung • Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse • Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung • Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt • sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung • Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft • Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) • Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten • Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche) • Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen • Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensan. (HAltBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden • Erhalt der Bodenfunktionen • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen • Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung • Einhaltung von Gewässerrandstreifen • Niederschlagsversickerung • Überschwemmungsschutz • Erhalt der Qualität des Grundwassers

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Regionalplan Nordhessen (2009)

Der Regionalplan weist für das Planungsgebiet „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ aus (gem. Zulassung zur Abweichung vom Regionalplan 2014).

- Landschaftsplan der Gemeinde NeuhoF (2004)

Im Landschaftsplan der Gemeinde NeuhoF ist als Ziel für die Fläche des Plangebiets Acker bzw. Grünland (Fläche für die Landwirtschaft) vorgesehen.

Innerhalb der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

4.2 Standort

4.2.1 Lage, Topographie

Die Planungsfläche liegt in der Gemeinde NeuhoF, Gemarkung Dorfborn östlich der Ortschaft Dorfborn am südöstlichen Rand des Gewerbegebiets NeuhoF-Nord mit einer Größe von ca. 1,2 ha. Naturräumlich gehört der Planungsraum zum Osthessischen Bergland, Haupteinheit Fuldaer Senke, Untereinheit Kerzeller Fliedetal im Übergangsbereich zum Gieseler Forst (Unterer Vogelsberg).

Die Planungsfläche liegt mit nordwestlichem Höhepunkt in einer Höhenlage zwischen etwa 278 m und 285 m über NHN und schloss in der ursprünglichen Bestandstopografie an das Gelände der bestehenden Spedition an. Geplant ist, die nunmehr vorhandene Halle / Hoffläche auf einem Niveau von 282 m ü NHN fortzuführen.

4.2.2 Nutzung, Bestand

Die ehemals als Acker genutzte Fläche unterliegt aktuell umfangreicher Erdbewegungen bzw. -ablagerungen.

4.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die im Planungsgebiet vorkommenden Braunerden sind natürliche Standorte verschiedener Buchenwälder (je nach Basenversorgung des Standortes), konkret handelt es sich um den Typischen Perlgras-Buchenwald und den Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald im Wechsel. Bodenständige Baumarten sind hier neben der bestandsbildenden Buche die Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Esche, Bergahorn, in Waldmänteln und Hecken zusätzlich Feldahorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Zitterpappel und Salweide. Bodenständige Sträucher sind Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Rosen, Haselnuss, Brombeere, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Brombeere, Stachelbeere und Waldrebe.

4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop

Naturschutzgebiete oder sonstige nach Hess. Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzflächen sowie NATURA 2000-Gebiete existieren im Bereich um Dorfborn nicht.

4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

4.4.1 Arten und Biotop

Zustand: Nach der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Bodenvierer Hessen, HLNUG) besitzt der Standort einen ausgeglichenen Wasserhaushalt mit geringem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Planungsfläche weist damit keine durch den Wasser- und Nährstoffhaushalt bedingten, besonderen bzw. extremen Standorteigenschaften auf. Die Betrachtung des tatsächlichen Bestands im Urzustand hatte ergeben, dass fast ausschließlich vom Menschen geschaffene und aufrechterhaltene Biotoptypen des Offenlandbereichs - intensiv genutzte Ackerflächen und Wirtschaftsweg - im Planungsgebiet existierten.

Auswirkungen: Bei der Umsetzung des Bauvorhabens werden ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche bzw. oberflächenbewegte Flächen in Anspruch genommen, denen für den Arten- und Biotopschutz nur geringe Bedeutung zukommt. Aufgrund der 1,2 ha großen Erweiterung des Gewerbegebiets (1,2 ha) ist jedoch im Zusammenhang mit den zuletzt bauleitplanerisch gesicherten Gewerbeflächen ein nicht zu vernachlässigender Verlust von Lebensraum „Feldflur“ gegeben.

4.4.2 Geologie, Böden

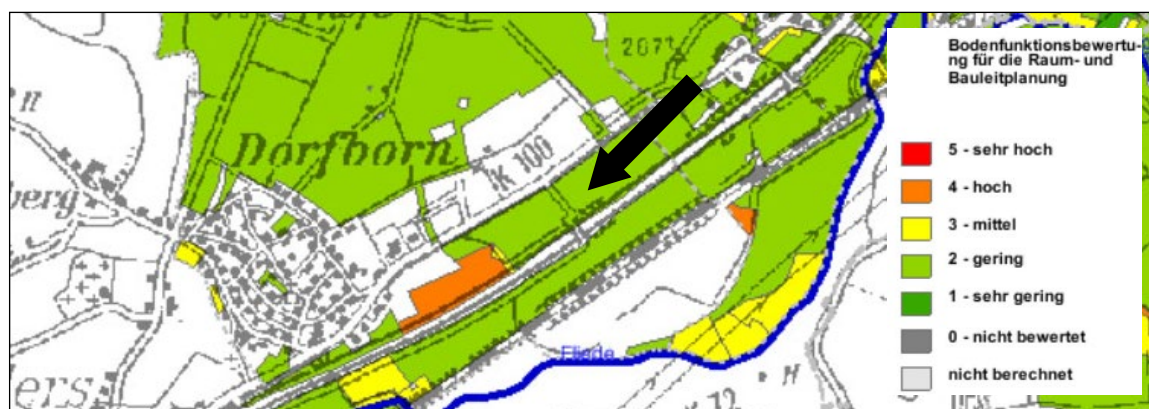
Zustand: Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Gemäß Bodenviewer Hessen handelt es sich um Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen (Bodenart lehmiger Sand). Die vorkommenden Braunerden sind aus eiszeitlichen Fließerden entstanden. Im unteren Teil befindet sich ab ca. 60 cm Fließschutt mit Sand- bis Tonstein (Buntsandstein). Der Bodentyp gilt im Buntsandsteinbergland als weit verbreitet.

Nach Bodenviewer Hessen wird dem Standort auf der Grundlage der nutzbaren Feldkapazität im durchwurzelbaren Bodenraum ein mittleres Ertragspotential zugeschrieben. Die Ertragsmesszahl des Standorts liegt mit einem Wert von 38 im Bereich der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der Gemarkung Dorfborn (37).

Bodenfunktionsbewertung

Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensgrundlage und Lebensraumfunktion, Nutzungsfunktion für die Landwirtschaft, Archivfunktion der Zeit- und Naturgeschichte). Zur Beurteilung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet wird auf die bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zurückgegriffen. Danach kommt dem Standort ein geringer Funktionserfüllungsgrad zu:



In die Bewertung gehen vier Bodenfunktionen ein, die zu einem Gesamturteil aggregiert werden. Folgende Tabelle zeigt die Einzelbewertung der eingehenden Bodenfunktionen:

Bodenfunktion	Bewertung
Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung Biotopentwicklung	mittel
Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial	mittel
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, FK	gering
Boden als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Nitratrückhalt	gering
Gesamtbewertung	gering

Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Dem Schutzgut kommt für den Standort eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen

Ausgehend von der Festsetzung „Gewerbegebiet“ kommt es im Plangebiet zu einer erheblichen Änderung der Bodennutzung. Durch relativ großflächige Versiegelungen / Überbauungen gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Diese unvermeidbare

Beeinträchtigung verbleibt, da lediglich Ersatzmaßnahmen im Forst im Ausgleichskonzept zum Tragen kommen (vgl. 0).

4.4.3 Wasser

Zustand: Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen lösslehmhaltigen, sandigen Braunerden und nach den Karten Hydrogeologie - Grundwasserergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers des Hess. Landesamts für Umwelt und Geologie (Umweltatlas Hessen) ist im Planungsgebiet mit einer geringen Grundwasserergiebigkeit sowie einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit zu rechnen. Damit besitzt das Gebiet weder eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung noch eine große Sensibilität gegenüber Grundwasserverschmutzungen.

Auswirkungen: Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Direkte Beeinträchtigungen vorhandener Fließgewässer sind durch die Planung daher nicht zu erwarten. In Verbindung mit der Bebauung kommt es zur Versiegelung weiterer, bislang offener Bodenflächen - dies wiederum verringert die Grundwasserneubildungsrate.

4.4.4 Klima

Zustand: Aufgrund seiner Lage und Oberfläche (Ackerland) kommt dem Planungsgebiet eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Offenes Freiland wie Acker produziert aufgrund der nächtlichen Auskühlung Kaltluft.

Bei Betrachtung der Topografie (südwestlich geneigte Hanglage) ergibt sich, dass die Abflussbahnen aus der Fläche in Richtung alter B 40 bzw. Autobahnzubringer verlaufen und damit keine Belüftung umliegender Wohngebiete bewirk(t)en. Daher besitzt die Fläche geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Auswirkungen: Durch die Darstellung „Gewerbegebiet“ wird die Kaltluftentstehungsfunktion der Fläche beeinträchtigt werden. Allerdings liegen keine wohngietsrelevanten Abflussbahnen vor, so dass keine mesoklimatischen Auswirkungen zu erwarten sind. Auswirkungen sind für das lokale Mikroklima im Planungsgebiet durch Versiegelung/Überbauung und damit verbunden eine geringere Verdunstung und Aufheizeffekte zu erwarten. Bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen können diese Auswirkungen gemindert werden.

4.4.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Durch die bisherige intensive Nutzung als ungegliederte Ackerfläche im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen und zudem von Straßen umgeben, hat der Standort keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Auswirkungen: Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird es durch den Bau von Gewerbebauten zu einer weiteren Veränderung des Landschaftsbilds kommen, die jedoch im Anschluss an die vorhandene Halle kaum Bedeutung hat. Die gewerbliche Entwicklung wird durch das Planungsgebiet nur ergänzt – begrenzt durch die vorhandenen Straßen. Bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen können Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild gemindert werden (vgl. Kap. 3.6).

4.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

4.4.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Das Plangebiet liegt östlich und talabwärts in Nähe zur Ortslage Dorfborn in Richtung des Ortsteils Tiefengruben. Hinsichtlich der Immissionssituation sind

Vorbelastungen durch die Größe Lärm gegeben. Bisher entstanden auf den Flächen des Planungsgebiets Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bautätigkeit - in der Umgebung des Planungsgebiets entstehen Emissionen aus der gewerblichen Nutzung und dem Straßenverkehr.

Bezüglich Erholung wirken Vorbelastungen durch v.a. Verkehr und Gewerbe in der unmittelbaren Umgebung einschränkend. Daher besitzt das Planungsgebiet für die Erholungsfunktion maximal untergeordnete Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die weitere Ausweitung des Gewerbegebiets wird die Wohnumfeldfunktion nicht beeinträchtigt. Für die Erholungsfunktion des Gebiets wird mit keinen Beeinträchtigungen gerechnet, da das Gebiet durch Lärmemissionen aus den Betrieben und dem Straßenverkehr vorbelastet ist und keine besondere Bedeutung für die wohnort-/arbeitsplatznahe Erholung spielt.

Die gemäß schalltechnischer Untersuchung getroffenen Festsetzungen sichern bei Einhaltung Immissionswerte, wonach keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der benachbarten Siedlungsflächen zu erwarten sind.

4.4.8 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und damit zwischen den hier betrachteten Schutzgütern Wechselbezüge. Diese beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt und örtliches Klima sind über Wirkungszusammenhänge funktional eng verbunden. Darüber hinaus sind beispielsweise (meist positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild bekannt. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) meist negativ auf die Schutzgüter Arten/Biotope, den Boden oder den Wasserhaushalt.

Besonders der Wirkungspfad Boden-Wasser war in den unversiegelten Bereichen des Gebietes trotz landwirtschaftlicher Nutzung noch intakt. Durch die geplante Versiegelung ergeben sich für diesen Wirkungspfad Beeinträchtigungen (z.B. Verringerung der Regenwasserversickerung, Reduzierung der natürlichen Oberflächenwasserretention). Es resultieren Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima. Durch Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung wird diesem Einfluss auf die Wechselwirkungen gezielt entgegengewirkt.

4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.5.1 Abfälle: Im Zuge der Umsetzung der Planung werden gewerbliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bezüglich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

4.5.2 Abwasser: Das Planungsgebiet ist im Zusammenhang mit der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes und der Berechnung der Entlastungsanlagen nach SMUSI (Schmutzfrachtsimulationsmodell) berücksichtigt. Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist nicht möglich, da technisch nicht umsetzbar. Im Planbereich ist das gesamte Kanalsystem im Mischsystem ausgeführt. Das Abwasser wird über die bestehende Kanalisation der Kläranlage Neuhof zugeleitet. Durch die Planung ergeben sich keine nachhaltigen Veränderungen der Abwasserzusammensetzung und Menge, sodass diese Fläche schadlos an das vorhandene Entwässerungsgebiet / Kläranlagensystem der Gemeinde Neuhof angebunden werden kann. Das Gewerbegebiet wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Mischsystem entwässert.

4.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Solar- und Photovoltaikanlagen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

4.5.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe: Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze/Hofflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die „Null-Variante“ beinhaltet einen Verzicht auf die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Für das Plangebiet wäre die Fortsetzung der aktuellen landwirtschaftlichen Ackernutzung anzunehmen.

4.7 Planungsalternativen

Dieser Bebauungsplan dient der schrittweisen gewerblichen Entwicklung des Bereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans. Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs sind ausgeschlossen, wenn eine betriebsgerechte Funktionalität gewährleistet sein soll.

4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung

4.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

- Beschränkungen der baulichen Nutzung
- Bepflanzter Grünstreifen zur visuellen Einbindung

4.8.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

<u>Bestand</u>	<u>ca.</u>
Fläche für die Landwirtschaft (Acker) inkl. Wirtschaftsweg	12.000 m ²
Summe	12.000 m²
<u>Planung</u>	<u>ca.</u>
Gewerbegebiet (GRZ 0,6), Verkehrsfläche	11.250 m ²
- max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,6 + ½ GRZ = 0,9)	10.100 m ²
- nicht bebaubare / versiegelbare Fläche	1.150 m ²
Heckenstreifen	750 m ²
Summe	30.000 m²

Mit Umsetzung der Planung wird nach den Festsetzungen eine Versiegelung von über 1 ha ermöglicht. Die Kompensation wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme gewährleistet, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

4.8.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Voraussichtlich werden entsprechende Maßnahmen über das Ökokonto der Gemeinde NeuhoF eingebucht (das Ökokonto wird geführt bei der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Fulda).

4.9 Zusätzliche Angaben

4.9.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch).

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

4.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die unten angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4, Abs. 3 BauGB nutzen.

In der Praxis sind vor allem kleinere Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie NeuhoF auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde NeuhoF vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen (Hecken- / Baumpflanzung) hergestellt werden.

4.10 Zusammenfassung

Das Plangebiet soll in Ergänzung zu den umgebenden Strukturen als Gewerbegebiet dargestellt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort in der Feldflur im direkten südöstlichen Anschluss an das Gewerbegebiet NeuhoF-Nord.

Besondere Wertigkeit für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts konnte nicht festgestellt werden, es ist insgesamt mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

4.11 Quellen

Bebauungsplan NeuhoF OT Dorfborn Nr.10 "Eichig" mit Begründung + Umweltbericht

Landschaftsplan Gemeinde NeuhoF, 2004

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), 2011, Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
Klausing, Otto, 1988, Die Naturräume Hessens, Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

Internet-Quellen:

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Mai 2017, <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 2.7, <http://natureg.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand Juni 2017, <http://gruschu.hessen.de>

Geodateninfrastruktur (GDI) Hessen, <http://geoportal.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, 2018, <http://atlas.umwelt.hessen.de>

30.04.2021, Wienröder Stadt Land Regional