

GEMEINDE NEUHOF, ORTSTEIL NEUHOF

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Entwurf, 01.12.2022

INHALT	SEITE
1. Planungserfordernis	1
2. Situation	2
2.1 Planungsgebiet	2
2.2 Planungsvorgaben	2
3. Städtebauliche Planung	3
3.1 Standortwahl	3
3.2 Planungskonzept / Infrastruktur	3
3.3 Darstellungen	3
4. Umweltbericht	4
4.1 Einleitung	4
4.2 Standort	5
4.3 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen	5
4.4 Weitere Belange des Umweltschutzes	7
4.5 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung	7
4.6 Standortalternativen	8
4.7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	8
4.8 Zusätzliche Angaben	8
4.9 Zusammenfassung	8
4.10 Quellen	9

1. Planungserfordernis

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung vorhandenen Einzelhandelgeländes mit umfangreicher Erweiterung zu einer ca. 3 ha großen Sonderbaufläche für den Einzelhandel. Voraussetzung für die aktuelle Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans ist diese Änderung des Flächennutzungsplans. Beide Planungen werden im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Situation

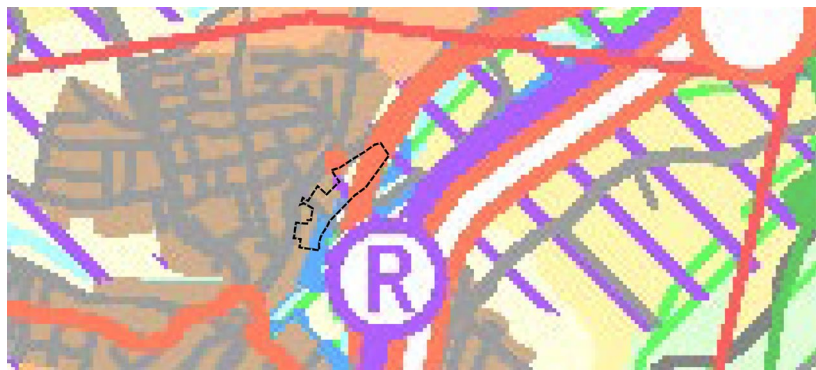
2.1 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Nordosten Neuhofs am Rand der Ortslage entlang der Fuldaer Straße Richtung OT Dorfborn und beinhaltet Teilflächen der ehemaligen B 40 (Abb.). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 Hektar und umfasst die Grundstücke Gemarkung Neuhof, Flur 11: FIST. 121/4, 121/8, 121/9, 121/10, 121/11, 169, 170/4, 170/5, 170/6, 170/7; Flur 12: FIST. 195/6; Flur 20: FIST. 16 teilw., 25/1 teilw., 26 teilw., 32 teilw.



2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist für den Geltungsbereich der Änderung jeweils z.T. „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und zu einem kleinen Teil „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ liegt in unmittelbarem Anschluss an den Geltungsbereich.



Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dient der nachhaltigen Sicherung von klimatischem Ausgleichsraum für potenziell thermisch belastete Stadtgebiete. Laut Regionalplanung ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben auf die die Klimafunktion auswirkt, der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen steht. Durch die aktualisierte Wahl des Geltungsbereichs und der Gebäudestellung im Nordosten entlang der Fuldaer Straße wird der Eingriff, der durch Behinderung der Abflussbahnen entsteht, nochmals gegenüber der ursprünglichen Planung gemindert.

Das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft beinhaltet einen Teil eines avifaunistischen Schwerpunktraums, betrifft das Planungsgebiet jedoch nur am Rand. Auch hier wird durch die veränderte, mehr dem Talrand folgende Bebauung der Eingriff in die Aue gemindert.

Das dem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz entsprechende Überschwemmungsgebiet wurde nach dem Autobahnbau und Wegfall der Bundesstraße B 40

mit teils entfernten Straßendämmen neu berechnet. Es wird auch mit den entsprechenden Retentionsräumen (s. Entwurf B-Plan 18) außerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung des Flächennutzungsplans liegen.

Nach Einschätzung seitens der Regionalplanung sei das Vorhaben grundsätzlich vertretbar, da der Standort noch als teilintegriert angesehen werden könne und negative wettbewerbliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Gutachtens (Anhang) wohl nicht zu besorgen seien. Da das Vorhaben großflächig sei, bedürfe es der bauleitplanerischen Überplanung als Sondergebiet.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Standortwahl

Nach langjähriger Standortsuche für ein größeres Einkaufszentrum ergibt sich, dass ins Auge gefasste, **alternative Standorte** den Anforderungen nicht entsprechen bzw. nicht (vollständig) verfügbar sind.

Ein zwar sehr gut anzubindender Standort im Bereich des Straßenverkehrskreisels an der BAB-A 66 - Anschlussstelle **Neuhof Süd** mit Verbindungsspannen nach Hosenfeld und Kalbach liegt aber deutlich im Außenbereich und würde mit den zentrumsrelevanten Sortimenten die Anziehungskraft der Neuhofer Ortslage gefährden. Außerdem standen unklare Entwicklungsmöglichkeiten der dortigen Straßenmeisterei und mangelnde Verfügbarkeit benötigter Flächen gegen die Weiterverfolgung des Standortes.

Um eine zentrale Lage zu besetzen, wurde im Bereich des **Zollwegs** versucht, durch Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen zwischen Bürgerzentrum und Schlossschule eine adäquate Flächenausdehnung zu generieren. Allerdings sind ansässige Betriebe nicht aussiedlungswillig und verschiedentlich wurde auch auf die zu erwartende Überlastung des jetzt schon stark frequentierten Zollwegbereichs verwiesen, wenn weitere Ziel- / Quellverkehre angezogen würden. Eine gewerbliche (Weiter-)Nutzung der Altstandorte in der Ortslage ist nicht geplant. Es wird vielmehr angestrebt, den Bereich vorwiegend als Wohnstandort ohne großflächigen Einzelhandel weiterzuentwickeln.

Eine weitere Alternative im **Schlosspark** zwischen Hanauer Straße und Schlossschule ist u.a. durch die Lage im Überschwemmungsgebiet und nahe der denkmalgeschützten Schlossschule letztlich ebenfalls ungeeignet wie auch der Standort auf den Tennisplätzen, die vor einigen Jahren umfangreich modernisiert wurden und Schulsport aufnehmen.

Bei dem nunmehr geplanten handelt es sich um einen bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort, dessen einzelne, nicht mehr zeitgemäßen Handelsflächen bisher keine Verbindung zueinander aufweisen und durch die geplante Neuordnung in zentraler Lage optimal an die aktuellen Anforderungen angepasst werden können.

3.2 Planungskonzept / Infrastruktur

Die bisherigen Einzelhandelsstandorte am Rand der Flieדהaue werden neu geordnet, unter Verwendung der früheren B-40-Anschlussstelle im Nordosten großzügig erweitert und in einer Sonderbaufläche für den Einzelhandel zusammengefasst (s. B-Plan 18). Die verkehrliche Erschließung besteht über Zufahrten von der Fuldaer Straße, die um eine weitere am Ortsausgang Richtung Dorfborn ergänzt werden.

3.3 Darstellungen

Die ursprünglichen Darstellungen mit Mischbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft und Hauptverkehrsstraße entsprechen noch der damaligen Bundesstraße und werden z.T. durch eine große Sonderbaufläche ersetzt. Verbleibende Darstellungen im Bereich der ehemaligen B 40 und der Flieדהaue bleiben zunächst unverändert und werden u.a. nach der amtlichen Aktualisierung des Überschwemmungsgebietes angepasst.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Die bisherigen Einzelhandelsstandorte am Rand der Flieדהaue werden neu geordnet, unter Verwendung der früheren B-40-Anschlussstelle im Nordosten großzügig erweitert und in einem Sondergebiet für den Einzelhandel zusammengefasst.

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	Relevante Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Sparsam und schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Maßnahmen zur 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)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz), Prüfung der Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten, Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BlmSchG)	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), erg. d. Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG)	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)	Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung von Gewässern, Einhaltung von Gewässerrandstreifen, Niederschlagsversickerung, Überschwemmungsschutz, Qualität des Grundwassers

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung jeweils zum Teil „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und zu einem kleinen Teil „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.

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

4.2 Standort

4.2.1 Lage, Topographie

Die Planungsfläche liegt in der Gemeinde Neuhof im nordöstlichen Teil des OT Neuhof und ist ca. 3 ha groß.

4.2.2 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Artenreiche und Typische Hainsimsen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Bodenständige Baumarten sind hier Hainbuche, Stieleiche, Buche, Esche, eingestreut zudem Bergahorn, Vogelkirsche, Traubeneiche, Winterlinde, Feldahorn, Zitterpappel. Bodenständige Sträucher sind Hasel, Weißdorn, Traubenkirsche, Rote Heckenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Salweide, Kreuzdorn, Faulbaum und Brombeere.

4.2.3 Schutzgebiete

Naturschutz- / Landschaftsschutzgebiete oder sonstige nach Hess. Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzflächen oder Einzelobjekte werden durch das Planungsvorhaben bis auf einen Graben als teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nicht in Anspruch genommen. Die kaum tangierten Biotopstreifen aus dem Natureg-Viewer waren B-40-Anschlussstellen-Böschungen und sind inzwischen eingeebnet. Auch ist kein FFH- oder Vogelschutzgebiet von der Planung betroffen.

4.3 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen

4.3.1 Arten und Biotope

Zustand: Der reale Bestand der neu hinzukommenden Einzelhandelsfläche stellt sich insofern vielfältig dar, als dass versiegelte Park- und Gebäudeflächen, eingeebnete Straßenverkehrsfläche (mit Radweg), ein Gehölzstreifen entlang eines Entwässerungsgrabens u.a. vorhanden sind. Der Standort lässt demnach in kleinen Teilbereichen auf Vorkommen einer gewissen Artenvielfalt schließen (siehe Umweltbericht zu Bebauungsplan Nr. 18).

Auswirkungen: Durch die Planung wird größtenteils keine neue Inanspruchnahme nennenswerter Flächen mit hoher bioökologischer Wertigkeit ausgelöst - allerdings sind kleine Teilbereiche von höherer Qualität betroffen: mittlere Auswirkungen.

4.3.2 Geologie und Böden

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden fußen auf den gesetzlichen Grundlagen: § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Zustand: Im Planungsgebiet steht Ton / Schluff an. Darauf hat sich sandiger, schluffiger Lehm gebildet. Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Lebensraumfunktion u.a.).

Nach Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, HLNUG, s.u. mit ursprünglich geplantem Flächenumgriff) wird das Planungsgebiet mit max. geringem Funktionserfüllungsgrad bewertet - abgesehen von dem größeren Teil, der als Siedlungs- bzw. Verkehrsfläche ohne Bewertung bleibt, werden ca. 6.000 qm geringen Funktionserfüllungsgrads beansprucht. Hier wird auch ein mittleres Ertragspotential, geringe Feldkapazität (keine Standorttypisierung) mit einer Acker-/Grünlandzahl von 35 - 45

bewertet.

Seltene Böden bzw. natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Dem Schutzgut Boden kommt für den Standort damit mittlere Bedeutung zu.

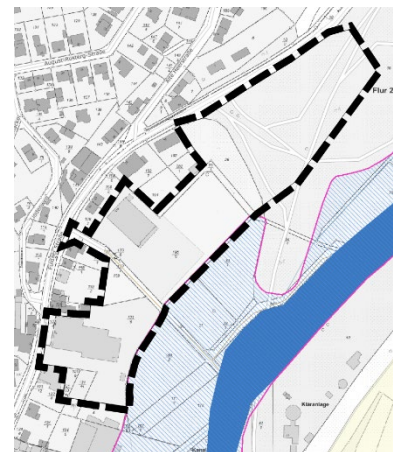


Auswirkungen: Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Dies umfasst Versiegelungen bislang offener Flächen durch Errichtung von Gebäuden und Flächenbefestigung. Im Gesamten sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, die in nachfolgenden Planungsverfahren bzw. im parallel aufzustellenden Bebauungsplan näher zu betrachten sind.

4.3.3 Wasser

Zustand: Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Ausnahme: Ein offener Entwässerungsgraben (Flurstück 25/1) ist im weiteren Verlauf vom Rand des Geltungsbereichs bis zur Fliede verrohrt. Der nordöstliche Geltungsbereich ist von Abbruch der alten B 40 bzw. Geländeplanierung geprägt.

Im Umfeld des betroffenen Standorts gibt es keine Wasserschutzgebiete. Bezüglich Grundwasser kommt der Fläche mittlere Bedeutung aufgrund mittlerer Grundwasserneubildung und mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit zu.



Das tangierende amtliche Überschwemmungsgebiet mit noch berücksichtigtem ehemaligen B40-Damm (s. Abb. mit ursprünglich geplantem Flächenumgriff)) entspricht nicht der aktuellen Topografie und wird wohl nach den anstehenden Topografie - Änderungen neu festgesetzt.

Auswirkungen: Die Planung erzeugt durch größerflächig ermöglichte Neuversiegelungen starke Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt. Flächenspezifizierung und Ausgleichsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan zu behandeln.

4.3.4 Klima

Zustand: Zwar tangiert der Standort ein Kaltluftentstehungsgebiet fliedeabwärts als Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen, wirkt aber mit der Gebäudestellung entlang des Talrands (siehe Bebauungsplan Nr. 18) und der vorhandenen Topografie mit Erhöhung in Richtung Nordosten (fliedeabwärts) kaum störend. Der Fläche kommt damit geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima zu.

Auswirkungen: Es werden geringe Beeinträchtigungen für das örtliche Klima erwartet.

4.3.5 Landschaftsbild

Zustand: Das Planungsgebiet umfasst ein Gelände zwischen vorhandener Einzelhandelsnutzung und eine Folgenutzung erwartender, brachliegender Straßenverkehrsfläche. Das Ortsbild aus Richtung Nordosten wirkt dabei unstrukturiert und ist durch den provisorischen Verlauf des Radwegs auf der ehemaligen B 40 - Anbindung Neuhof - Nord geprägt.

Auswirkungen: Bei Umsetzung der Folgeplanungen entsteht eine Veränderung der Ortseingangssituation Neuhofs aus Richtung Dorfborn. Die neue Gliederung wird bei entsprechender Eingrünung, Neufassung des Radwegverlaufs in der Flieדהاue (Retentionsraum) und Kenntlichmachen der Ortseingangssituation eine nachvollziehbare und positiv wahrnehmbare Situation hervorbringen. Qualitative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind daher als gering einzustufen.

4.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit

Zustand: Das Schutzgut Mensch wird in die Teilfunktionen „Wohnen / Wohnumfeld“ und „Erholung“ aufgegliedert. Für beide Belange besteht kaum Bedeutung.

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.3.8 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.

Die Wirkungspfade, die in dem bebauten Gebiet bereits gestört sind, werden durch die Erweiterung weiterhin verändert. Durch die Planung ergeben sich dementsprechend quantitativ erweiterte Beeinträchtigungen (z.B. Verringerung der Regenwasserversickerung, Reduzierung der natürlichen Oberflächenwasserretention). Dadurch entstehen Wechselwirkungen v.a. für Pflanzen, Tiere und das Kleinklima. Auf Ebene des Bebauungsplans sollten Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden.

4.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Abfälle

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden weiterhin 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.

4.4.2 Abwasser

Die bestehende Ver- und Entsorgung des Grundstücks wird erweitert und über Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gewährleistet.

4.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Dachflächen neu entstehender Gebäude können für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden. Näheres ist auf Ebene des Bebauungsplans zu regeln.

4.4.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

4.5 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung

Die „Null-Variante“ beinhaltet einen Verzicht auf die Änderung der Darstellungen des

Flächennutzungsplans. Damit ergäben sich zunächst keine Auswirkungen für den Standort, der bisher als Mischbaufläche, Verkehrsfläche und Fläche für die Landwirtschaft existiert.

4.6 Standortalternativen

Die unter 3.1 genannte, funktionale Alternativenprüfung ergab die Notwendigkeit, den hier behandelten Standort zu beplanen, um die Wirtschaftlichkeit in zusammengefasster Funktionalität gewährleisten zu können.

Die Planung bezieht sich daher konkret auf den Standort mit spezifischen Nutzungen und deren Erweiterungsmöglichkeiten u.a. auf brachliegende Verkehrsflächen. Ein „Umzug“ der bestehenden Nutzungen brächte erheblich größere Eingriffe in Schutzgüter mit sich.

4.7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren für das Sondergebiet festgesetzt. Die Darstellung „Sonderbaufläche“ im Flächennutzungsplan wird somit auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes ausdifferenziert.

Die Höhe und äußere Gestaltung von Gebäuden wird dabei so geregelt werden, dass eine Abstimmung auf die Umgebung gewährleistet ist. Weiterhin ist die Versiegelung auf das benötigte Maß zu beschränken, um nachteilige Wirkungen für den Naturhaushalt – vor allem i.B. auf Bodenfunktionen und Wasserhaushalt – so gering wie möglich zu halten.

4.8 Zusätzliche Angaben

4.8.1 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.

4.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Da die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht auf Vollzug ausgelegt ist und aus der vorliegenden Planung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen folgen, wird die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung bzw. Monitoring auf Bebauungsplanebene erfolgen.

4.9 Zusammenfassung

Das Plangebiet wird in Ergänzung zu den umgebenden Strukturen als Sondergebiet dargestellt. Die bisherigen Einzelhandelsstandorte am Rand der Fliegedaue werden neu geordnet, unter Verwendung der früheren B-40-Anschlussstelle im Nordosten großzügig erweitert und in dem Sondergebiet für den Einzelhandel zusammengefasst.

Besondere Wertigkeit für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts konnte insbesondere wegen der überwiegenden Lage auf bisherigem Einzelhandelsstandort und ehemaliger Bundesstraße nicht festgestellt werden. Als Ausnahme ist ein Feuchtbereich mit Retentionsraumfunktion im Umfeld eines Entwässerungsgrabens betroffen, zu dem ein umfassender Eingriffsausgleich wie auch zur Flächenversiegelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln ist. Sich aus der neuen Nutzung ergebende Emissionsproblematik wird ebenfalls im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Insgesamt ist mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen. Es wurden Hinweise für das parallel verlaufende Bebauungsplanverfahren formuliert.

4.10 Quellen

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

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>

01.12.2022, Wienröder Stadt Land Regional