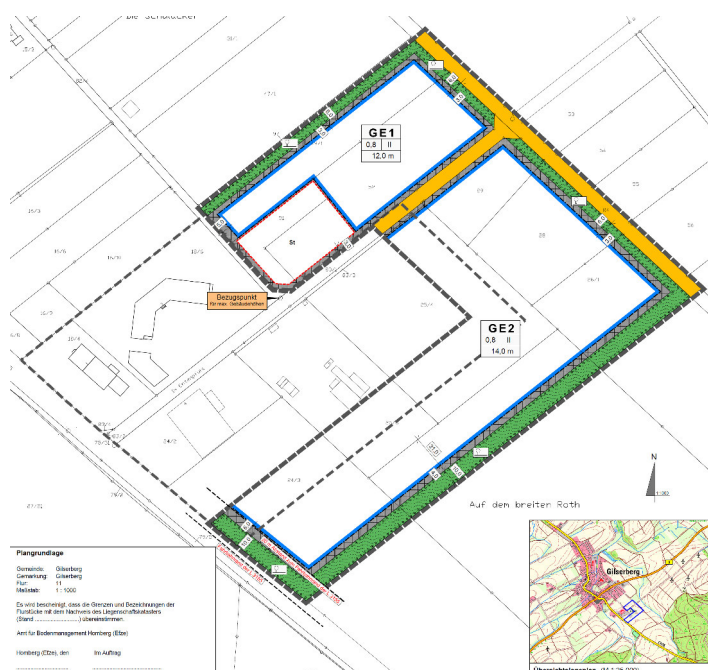


GEMEINDE GILSERBERG

Schwalm-Eder-Kreis

Bebauungsplan Nr. 7 „Im Entenpfuhl“

- 4. Änderung und 2. Erweiterung -



Begründung

mit integriertem Umweltbericht

November 2025

Im Auftrag der Gemeinde Gilserberg
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun, M. Sc. Jannou Catrin Bergsträsser

BIL

Büro für Ingenieurbioogie und Landschaftsplanung

37213 Witzzenhausen

Marktgasse 10

Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen

Heinz-Hilpert-Straße 12

Tel.-Fax: 0551/4898294

INHALT

1	ZIELSETZUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
1.1	Anlass und Begründung	3
1.2	Standortwahl	4
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	Bestandsdarstellung	5
3.2	Regionalplan Nordhessen 2009	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Bebauungsplan	10
3.5	Schutzgebietsausweisungen	12
3.6	Altlasten	12
3.7	Eigentumsverhältnisse	12
4	PLANUNG	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	13
4.3	Gestaltung	13
4.4	Verkehrerschließung	14
4.5	Infrastruktur	14
4.6	Grünflächen	14
5	UMWELTPRÜFUNG, UMWELTBERICHT	15
5.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	15
5.3	Methoden der Umweltprüfung, räumliche und inhaltliche Abgrenzung	17
5.4	Vorläufige Aussagen des Umweltberichtes	17
5.5	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	25
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	25
5.7	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	25
5.8	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
5.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	27
5.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
6	FLÄCHENBILANZ	28

1 Zielsetzung und Begründung der Planung

1.1 Anlass und Begründung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 7 „Im Entenpfuhl“ aus dem Jahr 1995 weist im Südosten von Gilserberg Gewerbeflächen aus, die überwiegend bebaut sind. Aktueller Anlass für eine Änderungs- und Erweiterungsplanung ist die geplante Erweiterung eines im Geltungsbereich liegenden Lebensmittelbetriebs (Schwälmer Brotladen). Aufgrund der fortschreitenden Konzentration im verarbeitenden Lebensmittelbereich, die auf der Aufgabe vieler kleiner z.B. Bäckereien beruht, die keine Nachfolger haben oder den immer aufwendigeren gesetzlichen Auflagen aus finanzieller Sicht nicht mehr nachkommen können, ist eine Ausweitung der Betriebsanlagen für den ansässigen Bäckereibetrieb erforderlich. Dies ist auch im Hinblick auf den langfristigen Erhalt des Betriebes notwendig.

Zwar ist das im bisherigen Geltungsbereich liegende Betriebsgrundstück noch nicht völlig ausgeschöpft, für die langfristige, betriebswirtschaftlich notwendige Erweiterung reicht dies jedoch nicht aus. Vielmehr ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 52 m nach Südost erforderlich, um die neuen Betriebsgebäude und Umfahrungen realisieren zu können. Die im B-Plan ausgewiesenen randlichen Grünflächen können an den neuen Außenrand des Geltungsbereiches versetzt werden.

Die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes ist auch vor dem Hintergrund der nunmehr durchgehenden Befahrbarkeit der Autobahn A49 durch die Anbindung an die A5 bei Homberg (Ohm) zu sehen, die zusätzliche wirtschaftliche Möglichkeiten bietet. Die Autobahn liegt nur ca. 7 km südöstlich, das Plangebiet ist über die L3155 direkt angebunden. Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Möglichkeiten genutzt werden, zusätzliche Gewerbegebietsflächen auszuweisen und den vorhandenen Standort dauerhaft zu festigen. Die geplanten Erweiterungen bewegen sich dabei überwiegend im Rahmen des im Regionalplan dargestellten *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe*.

Zur Realisierung der Erweiterungsplanung des Bäckereibetriebes sowie zur maßvollen Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen, die der nunmehr begünstigten Lage des Plangebietes in Nähe der Autobahn entsprechen, hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Gilserberg am 24. Juni 2025 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Entenpfuhl“ gefasst. Zugleich wurde der Aufstellungsbeschluss für die notwendige 26. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst.

Kataster

Die katastermäßigen Abgrenzungen des Bebauungsplans Nr. 7 stimmen aufgrund des Alters des B-Plan nicht mehr mit dem heutigen Liegenschaftskataster überein, sodass die vorgesehen Änderungs- und Erweiterungsplanung die Möglichkeit bietet, den Bebauungsplan an die tatsächlichen heutigen Plangrundlagen anzupassen.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Entenpfuhl“ wird gem. § 2 (4) BauGB ein Umweltbericht erstellt, der die mit der Umsetzung dieser Bauleitplanung verbundenen Umweltauswirkungen untersucht und bewertet. Der Umweltbericht ist unter Kap. 4 dargestellt, er wird gemäß § 2a BauGB eigenständiger Bestandteil dieser Begründung.

1.2 Standortwahl

Die Standortwahl ergibt sich aus der Lage des Gewerbegebietes sowie der geplanten Erweiterung der bestehenden Betriebsanlagen des ansässigen Gewerbebetriebes. Durch die Planung können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen weiter genutzt werden, vorhandene Zuwegungen müssen lediglich ausgebaut werden.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Gilserberg auf leicht von Südost nach Nordwest abfallendem Gelände. Es umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden, Osten und Süden grenzt weiter landwirtschaftliche Flur an.



Lageplan (Auszug TOP 25, o.M.)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Gilserberg, Flur 11:

Nr. 24/3 (teilw.), 25/2 (teilw.), 25/3 (teilw.), 25/4 (teilw.), 26/1 (teilw.), 28, 29, 49/1, 51, 52, 83/1 (teilw.), 83/3 (teilw.), 84 (teilw.),

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 4,45 ha**.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt überwiegend vorhandenen Flurstücksgrenzen.

3 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

3.1 Bestandsdarstellung

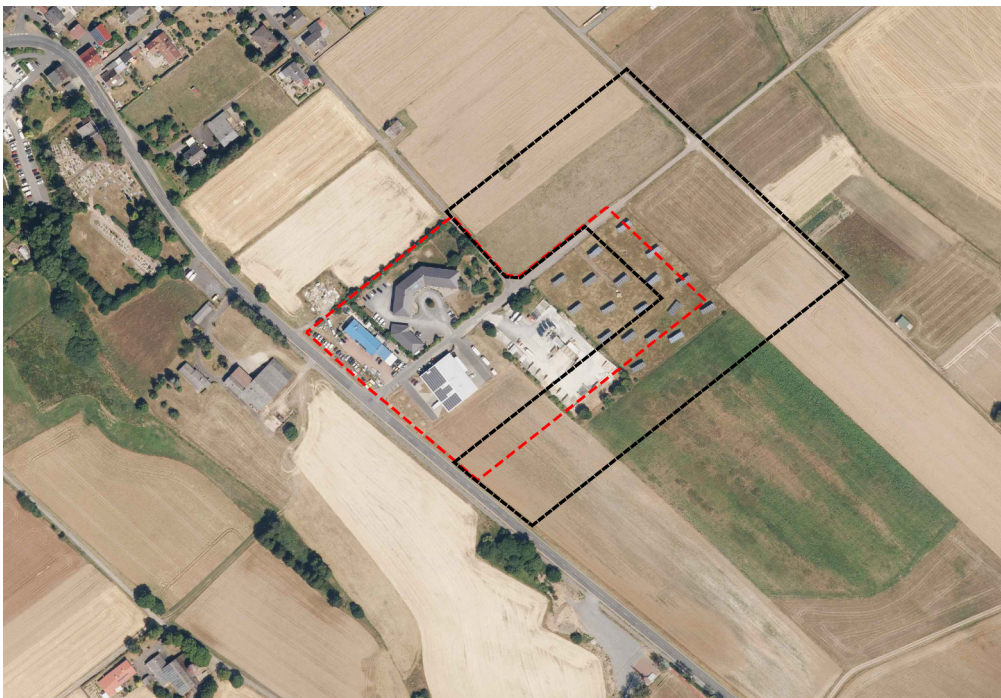


Abb. 1: Lageplan mit Luftbild (rot gestrichelt: Geltungsbereich B-Plan Nr. 7, schwarz gestrichelt: Änderungs- und Erweiterungsbereich)

In das Gewerbegebiet führt die Straße „Im Entenpfuhl“, die von der Landesstraße L 3155 abzweigt und bis zum querenden Feldweg im Nordosten verläuft (Abb. 2). Über diese Straßen werden die im Gewerbegebiet liegenden Betriebe und Einrichtungen erschlossen. Hierzu gehören ein Betonwerk, die Reinigungsanlage eines Bäckereibetriebes (Abb. 3), ein KfZ-Betrieb sowie ein Wohnheim für Suchtkranke (Abb. 4). Weiterhin befinden sich auf einer Teilfläche Photovoltaikmodule.



Abb. 2: Verlängerung der Straße „Im Entenpfuhl“ Richtung Nordost



Abb. 3: Abzweigung von der Straße „Im Entenpfuhl“ auf das Firmengelände des Schwälmer Brotladens, im Hintergrund artenarmer Saum und Ackerflächen



Abb. 4: Wohnheim für Suchtkranke



Abb. 5: PV-Fläche innerhalb des Geltungsbereichs

Bei den Planungsflächen handelt es sich überwiegend um ackerbaulich genutzte Flächen. Die Flächen nordöstlich der Solarmodule (siehe Abbildung 6) sowie nordöstlich des Wohnheims für Suchtkranke werden als Frischwiesen bewirtschaftet mit einem hohen Anteil an Gräsern und Wildblumen (siehe Abbildung 7). Zur Straße hin befinden sich artenarme Feldsäume (siehe Abbildung 8). Einbezogen sind Teile einer mit Solarmodulen überstellten Fläche im vorhandenen Gewerbegebiet



Abb. 6: Frischwiese nordöstlich der PV-Anlage



Abb. 7: Frischwiese nordöstlich der PV-Anlage und artenarme Säume



Abb. 8: Frischwiese nordöstlich des Pflegeheims für Suchtkranke

3.2 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich überwiegend als „*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand*“ dargestellt. Eine kleine Teilfläche im Norden ist als „*Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Weiterhin gilt für den Geltungsbereich ein „*Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.“ Ein „*Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*“ grenzt nördlich an.



Abb. 9: Regionalplan Nordhessen 2009

Aufgrund der vorhandenen Ausweisungen wird davon ausgegangen, dass die Bauleitplanung den Zielen der Regionalplanung nicht widerspricht. Hinsichtlich der Lage im „*Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*“ ist zu berücksichtigen, dass die Flächen außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen liegen.

3.3 Flächennutzungsplan



Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan vom 16.01.1980 weist die Planungsflächen als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ aus. Der angrenzende Geltungsbereich des wirksamen B-Plans Nr. 7 ist als „*Gewerbliche Baufläche*“ dargestellt (Änderung des FNP vom 15.07.1995).

Die für die 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren als 26. Änderung des FNP.

3.4 Bebauungsplan

Der zu ändernde und zu erweiternde Bebauungsplan Nr. 7 „Im Entenpfuhl“ vom August 1995 weist zwei Gewerbegebiete aus, deren zulässige Nutzungen nach der Abstandsliste (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 31.03.1990) gemäß Erlass des Hessischen Ministers für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 11.04.1991 festgesetzt sind. Entlang der Außengrenzen sind Grünstreifen festgesetzt, die mit Gehölzen zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum bepflanzt werden sollen.

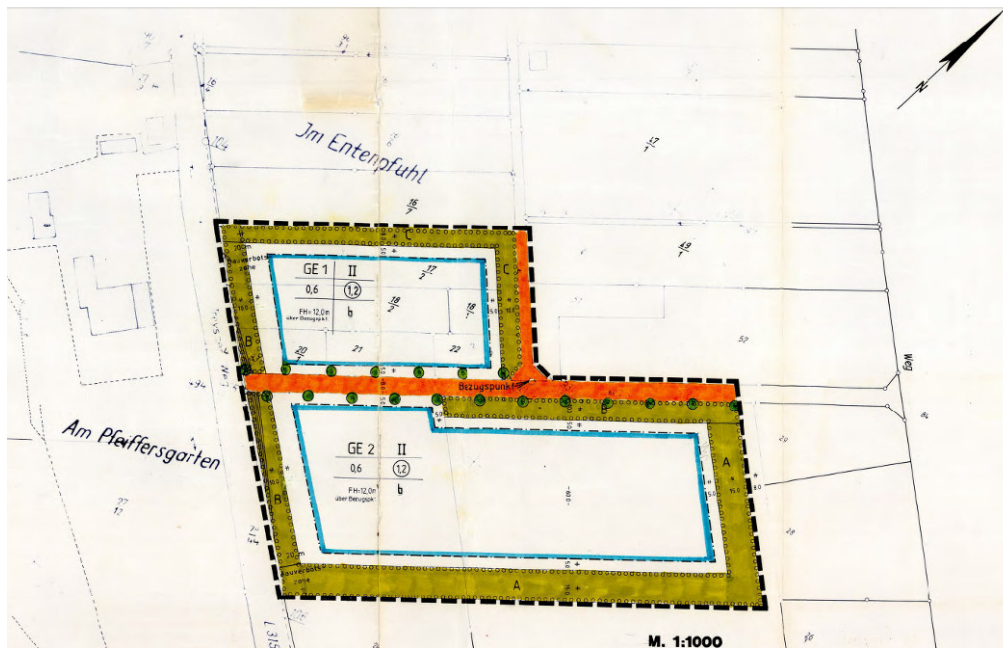


Abb. 11: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 7 „Im Entenpfuhl“

Als Kompensationsmaßnahme wurde im B-Plan eine extensive Grünlandbewirtschaftung auf der Fläche Flur 12 Nr. 7 mit einer Größe von ca. 2 ha festgesetzt. Die Fläche liegt ca. 600 m südöstlich des Gewerbegebietes.

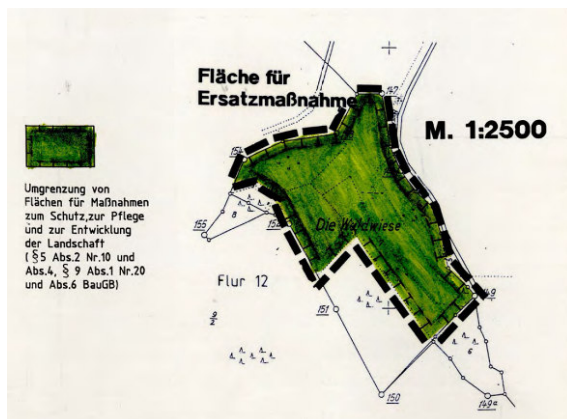


Abb. 12: Im Bebauungsplan festgesetzte Ersatzmaßnahme

Der zu ändernde und zu erweiternde Bebauungsplan Nr. 7 „Im Entenpfuhl“ vom August 1995 wurde bisher dreimal geändert. Die Änderungen umfassten vor allem eine Erweiterung des Geltungsbereiches im Nordwesten mit der Ausweisung eines zusätzlichen Mischgebietes. Die Flächen des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung waren von diesen Änderungen nicht betroffen.

3.5 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Nächstgelegene Europäische Schutzgebiete ist das FFH-Gebiet Nr. 5020-303 „Wald zwischen Sachsenhausen und Strang“ ca. 2 km östlich. Durch die Planungen sind aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen.

Die Trinkwasserschutzzone IIIB für das WSG Wohratal-Stadtallendorf beginnt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der das Planungsgebiet südwestlich begrenzenden Landesstraße L3155.

3.6 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten auf der Fläche ist nicht bekannt.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches (außer Verkehrsflächen) befinden sich in privatem Eigentum. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gilserberg.

4 Planung

Änderungsflächen

Die im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Grünflächen werden entlang der Erweiterungsflächen auf insgesamt 0,65 ha in den Geltungsbereich einbezogen (4. Änderung des B-Plans), da die hier ausgewiesenen Grünflächen zur Schaffung durchgehender Gewerbeflächen aufgehoben und an den Rand des neuen Geltungsbereiches verschoben werden müssen. Die neu ausgewiesenen Baugrenzen werden an die festgesetzten Baugrenzen des vorhandenen B-Plans angebunden.

Erweiterungsflächen

Die Erweiterung des Gewerbegebietes umfasst ca. 3,8 ha. Einbezogen ist die Verlängerung der Erschließungsstraße „Im Entenpfuhl“ sowie der bisherige, nordöstlich gelegene Feldweg, der der Er-

schließung der Erweiterungsflächen dient. Begrenzt wird das Gewerbegebiet durch Gehölzanpflanzungsflächen zum Landschaftsraum sowie zur Landesstraße hin. Die Grünstreifen ersetzen z.T. die im bisherigen B-Plan ausgewiesenen Grünstreifen auf den Änderungsflächen.

Im Bereich der nördlichen Gewerbegebietsflächen wird eine Teilfläche lediglich für Stellplätze vorgesehen, die für den Bäckereibetrieb nach dessen Vergrößerung vorgesehen sind. Durch diese Ausweisung entsteht auch ein immissionsreduzierter Puffer zu dem südwestlich gelegenen Wohnheim.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig ist pro Gewerbebetrieb je eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen dagegen ausgeschlossen bleiben, um dem Charakter des Gewerbebestandes zu entsprechen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für das *Gewerbegebiet* wird mit der maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,8 eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstückes angestrebt. Damit soll auch unnötigem Flächenverbrauch entgegengewirkt werden.

Festgesetzt werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen. Als Bezugshöhe für die maximalen Gebäudehöhen wird der bisherige Bezugspunkt des B-Plans Nr. 7 beibehalten und im Plan vermerkt.

4.3 Gestaltung

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen auf der Rechtsgrundlage der §§ 9 und 81 Hessische Bauordnung. Sie werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan als Gestaltungssatzung beschlossen.

Festgesetzt werden Maßnahmen zur äußeren Gestaltung der gewerblichen Bauten sowie zu den überbauten Freiflächen, die zu begrünen und wasserdurchlässig herzustellen sind. Weiterhin werden Festsetzungen zu möglichen Werbeanlagen getroffen, um zu starke Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild durch z.B. Fernwirkungen zu vermeiden.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Abzweigung von der Landesstraße L 3155, die direkt an die Autobahn in ca. 7 km Entfernung anbindet. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit einem etwas höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, das aber von dem Knotenpunkt der relativ gering frequentierten Landesstraße aufgenommen werden kann. Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch einen Ausbau der Straße „Im Entenpfuhl“ in nordöstliche Richtung.

4.5 Infrastruktur

Wasser, Abwasser, Gas, Strom

Anschlüsse für die Ver-/ Entsorgung mit Wasser, Gas, Strom und Abwasser sind in den angrenzenden Gewerbeflächen vorhanden, hieran können die Erweiterungsflächen angebunden werden.

Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser der neuen Gebäude- und Verkehrsflächen werden Festsetzungen zur Rückhaltung in Zisternen getroffen.

4.6 Grünflächen

Die ausgewiesenen Grün- und Bepflanzungsflächen dienen der Anpflanzung randlicher Gehölze zur Eingrünung des Eingriffsbereiches bzw. Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum sowie der Schaffung neuer Gehölzbiotope z.B. für die Avifauna.

5 Umweltprüfung, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kann es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen, deren Ausmaß und Erheblichkeit gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung zu untersuchen sind.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sollen folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt werden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (im Umweltbericht enthalten),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Der Umfang der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erläutert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden nachfolgend dargestellt.

5.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierzu wird auf Kap. 1.2 verwiesen.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Pufferfunktion für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Hessisches Wassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Baugesetzbuch	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.
Klima	Hessisches Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Vermeidung von Emissionen, Berücksichtigung von Plänen des Immissionsschutzrechts, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Mensch	TA Lärm, BImSchG + VO	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tier- und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Berücksichtigung von Plänen des Immissionsschutzrechts.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Hessisches Naturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Hessisches Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie von Landschaftsplänen
Kultur und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, zu berücksichtigen.

5.3 Methoden der Umweltprüfung, räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde den Untersuchungsrahmen sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung fest. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen das Plangebiet selbst, die vorgesehenen Untersuchungen bzw. Gutachten sind unter Pkt. 6 oben dargestellt. Da es sich bei den Planungsflächen im Wesentlichen um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen handelt, werden weitergehende faunistische und vegetationskundliche Kartierungen für nicht erforderlich gehalten. Durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden weitere Informationen zu den Belangen des Umweltschutzes eingeholt.

5.4 Vorläufige Aussagen des Umweltberichtes

Schutzgut Fläche

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Fläche geht es um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, um den Flächenverbrauch durch vermeidbare zusätzliche Bebauung zu verringern. Dieser B-Plan sieht die Änderung und Erweiterung eines B-Plans vor und sichert dadurch u.a. für einen Bäckereibetrieb die Möglichkeit, sich den aktuellen Anforderungen an die Branche entsprechend zu vergrößern. Da es um eine Erweiterung der aktuellen Betriebsfläche geht, ist eine Umsetzung auf alternativen Flächen nicht möglich. Das geplante Gewerbegebiet grenzt an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet an, sodass es nicht zu unnötigen Zersiedlungen von Landschaftsraum kommt. Zudem liegt der Planbereich teilweise innerhalb eines bereits bestehenden Bebauungsplans, sodass dennoch von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ausgegangen werden kann.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden bildet eine unersetzbare Ressource, es ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrags und zielt vornehmlich auf den Schutz der vielfältigen Funktionen des Bodens. Aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz ergeben sich folgende Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Der Eingriff in den Boden muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so gering wie möglich gehalten, Vermeidungsmaßnahmen geprüft werden.

Bodeneigenschaften im Planungsgebiet

Für die Beurteilung der Planungsfläche stehen, soweit es die landwirtschaftlich genutzten Flächen betrifft, detaillierte (1:5000) Bodenflächendaten zur Verfügung, wie sie im Bodenviewer (<http://bodenviewer.hessen.de/>) oder über WMS-Dienste (BFD50 und BFDL5) des HLNUG bereitgestellt werden.

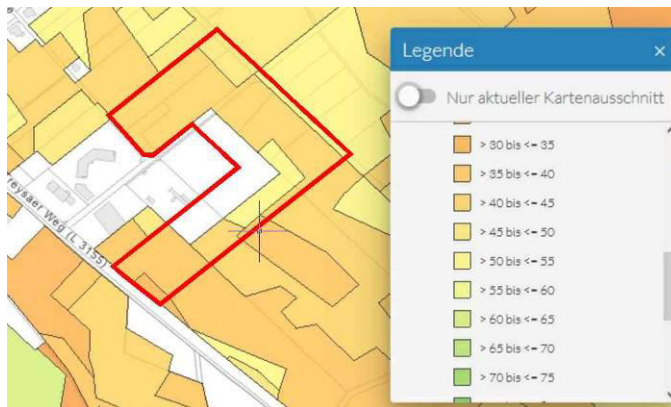


Abb. 13: Acker- Grünlandzahl im Geltungsbereich (aus Hess. Bodenviewer)

Betroffen sind im Plangebiet Böden mit mittleren bis geringeren Bodenwertzahlen (Abb. 13). Diese liegen für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches zwischen 40-50 sowie für einen kleineren Bereich zwischen 50-55.

Die „Bodenfunktionsbewertung für den Bodenschutz in der Planung“ weist für die Fläche eine überwiegend geringe Einstufung auf, zusammengefasst aus einer Bewertung für Standorttypisierung, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sowie hohem Ertragspotenzial (Abb. 14).

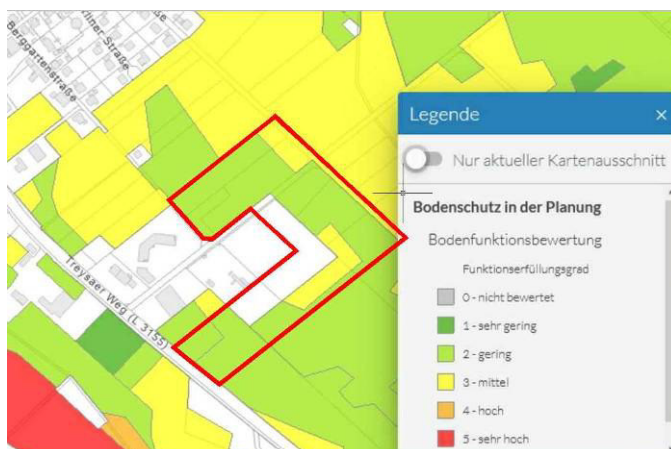


Abb. 14: Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung der Planungsfläche sowie benachbarter Flächen. Quelle: Bodenviewer (<http://bodenviewer.hessen.de/>).

Alternativenprüfung

Zur Alternativenprüfung siehe Kap. 1.2 Begründung.

Kompensationsberechnung

Die Kompensationsberechnung erfolgt gemäß der *„Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz: Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“* (HLNUG, 2019). Hierbei wird zunächst der Umfang des Eingriffs in den Bodenhaushalt ermittelt, im Folgenden die Wirkung von Minderungsmaßnahmen abgezogen und schließlich der Kompensationsbedarf den bisher vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Eingriffsumfang:

Bei der Beurteilung des Eingriffs und der folgenden Kompensationsermittlung wird nur die Fläche außerhalb des derzeit rechtskräftigen B-Plans berücksichtigt. Zudem werden nur Flächen berücksichtigt, auf denen ein Eingriff erfolgt. Grünflächen und unversiegelte Bereiche innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebiets werden daher nicht mit betrachtet, da auf ihnen keine Eingriffe nach Anhang I der *„Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz: Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“* (HLNUG, 2019) erfolgen. Der Eingriff in den Bodenhaushalt weist somit folgenden Flächenumfang aus:

	Größe
<i>Gewerbegebiet - versiegelt</i>	23.874 m ²
Gesamt	23.874 m²

Insgesamt kommt es bei der Umsetzung der Bauleitplanung zu einer Bodenneuversiegelung von ca. 23.874 m². Neben dem Ertragspotential gehen dabei weitere Bodenfunktionen verloren wie

- Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage für Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen),
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung),
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt und sonstigem Stoffhaushalt,
- die Funktion als Filter und Puffer für organische und anorganische sorbierbare Schadstoffe sowie
- die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Tab 1: Bodenfunktionale Gesamtbewertung

Bewertung	Biotopent- wicklungs- potenzial (M241)	Ertrags- potenzial (M238)	Feldkapazität (M239)	Nitratrück- halte- vermögen (M244)	Boden- funktionale Gesamt- bewertung (M242)	Fläche (ha)
gering	3	3	3	3	2	2,39
	Summe					2,39

Bei der Aufnahme des Ist-Zustandes werden zunächst die Flächen, auf denen ein Eingriff in den Boden geplant ist, mit der Bodenfunktionsbewertung verschnitten (Tabelle 1). Diese Gesamtbewertung setzt sich aus den vier Einzelkategorien Biotopentwicklungspotenzial, Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen zusammen. Das Biotopentwicklungspotenzial wird nur bei einer Einstufung als hoch oder sehr hoch (4 oder 5) weiter betrachtet; dies ist hier nicht gegeben. Bei der weiteren Eingriffsprognose kommt es daher nicht mehr vor.

Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basisszenario). Die Flächen ergeben sich durch eine Verschneidung der Eingriffsflächen mit der Bodenfunktionsbewertung.

Die **voraussichtliche Wertstufenminderung** durch den Eingriff wird im Folgenden für die unterschiedlich betroffenen Teilflächen errechnet (Tab. 2).

Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff (Berechnungstool, Tabelle Prognose, HLNUG 2019). Bei versiegelten Flächen liegt ein Totalverlust der Bodenfunktionen vor. Während der Bauphase ungeschützte Flächen erleiden einen Verlust von zusammen 25 % durch Verdichtung, Stoffeintrag und Erosion während der Bauphase. Die Flächen, die wie beispielsweise Grünflächen nicht versiegelt werden, müssen daher während der Bauphase klar abgegrenzt und vor Eingriffen in die Bodenfunktionen geschützt werden.

Tab 2: Voraussichtliche Wertstufenminderung durch den Eingriff

Teilflächen der Planung	Fläche	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz		
	[ha]	Ertrags- potenzial (M238)	Feld- kapazität (M239)	Nitratrück- halte- vermögen (M244)	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitratrück- halte- vermögen	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitratrück- halte- vermögen
Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet)	2,39	3	3	3	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00

Minderungsmaßnahmen werden erst im folgenden Schritt einberechnet (Tab.3 s.u.). Diese sind in dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Tab 3: Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen	Fläche [ha]	Wertstufendifferenz des Eingriffs			Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen			Kompensationsbedarf		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet)	keine	2,39	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	7,16	7,16	7,16
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen [BWE]									7,16	7,16	7,16
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden [BWE]									21,48		

Zusammenfassung und Bewertung

Gemäß Kompensationsberechnung ergibt sich unter Einbeziehung der derzeit geplanten Kompensationsmaßnahmen ein Defizit von 21,48 Bodenwerteinheiten (BWE). Die Kompensation soll im Zuge des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgen, dies wird im weiteren Bauleitplanverfahren ermittelt. Eine Vermeidung ist nur durch Verzicht auf das Vorhaben zu erreichen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. Die Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Wohratal-Stadtallendorf“ grenzt an die L3155 (Treysaer Weg), die auch die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs darstellt. „Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.“ (HLNUG o.J.). Durch das angrenzende Gewerbegebiet sind keine weitreichenden Beeinträchtigungen für das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Wohratal-Stadtallendorf“ zu erwarten. Weitere Wasserschutzgebiete liegen nicht in der Nähe.

Durch die Neuversiegelungen des Bodens durch Gebäude und innerer Verkehrsflächen vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate. Diese Beeinträchtigungen sollen durch die teilweise Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Festsetzungen zum Einbau von Zisternen minimiert und die Möglichkeit zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet gegeben werden, sodass Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate ebenfalls minimiert werden.

Schutzgut Klima, Luft

Die versiegelten Flächen führen zu einer Änderung der mikroklimatischen Bedingungen. Auf das Makroklima sind jedoch in dem weitgehend offenen Landschaftsraum keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gemäß dem Regionalplan Nordhessen liegt das Plangebiet außerhalb von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftschneisen, die Einfluss auf das regionale und lokale Klima haben können. Hinsichtlich des Schutzguts Klima sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild sind visuelle Beeinträchtigungen durch die neuen Gebäude und der dazugehörigen Infrastruktur zu erwarten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist zu bedenken, dass durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet sowie die PV-Freiflächenanlage und Windenergieanlagen in der Ferne das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt ist. Es ist somit kein hinsichtlich des Landschaftsbildes sensibler Raum betroffen. Außerdem ist zu beachten, dass die zulässigen Gebäudehöhen die Höhen der bereits vorhandenen Gewerbegebietsfläche nicht überschreiten sollen. Zur Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des näheren Landschaftsbildes sollen Gehölzpflanzungen entlang der Grenzen realisiert werden (siehe textliche Festsetzungen des B-Plans).

Schutzgut Mensch

Von den geplanten Gewerbebetrieben gehen Emissionen (Lärm, Licht oder Geruch) aus, die als Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch anzusehen sind. Während der Bauphase kann es durch die Bauarbeiten zu Staub- und Lärmemissionen kommen. Betriebsbedingt kann es durch die Erweiterung zu einer Zunahme von Licht-, Geruch- und Lärmemissionen kommen. Zu berücksichtigen ist, dass die neu hinzukommenden Gewerbeflächen einen Abstand von ca. 200 m zur nächsten Wohnbebauung aufweisen und z.T. durch schon vorhandene Bauten im Gewerbegebiet vor Lärm abgeschottet sind. Weiterhin wird die unmittelbar an das Wohnheim angrenzende Gewerbefläche nur für Stellplätze nutzbar sein.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren betreffen die Erholungsfunktion und den Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche. Die Erholungsfunktion des unmittelbar angrenzenden Landschaftsraumes ist aufgrund der angrenzenden Landesstraße, der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und der eher strukturarmen Ausstattung des Raumes als eher gering einzuschätzen. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen vermindern mögliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zusätzlich. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen ist von Belang. Jedoch liegen die Acker- und Grünlandzahlen größtenteils mit 40-45 und auf einer kleinen Fläche zwischen 50-55 im eher niedrigen Bereich. Da der Anlass zur Aufstellung dieses B-Plans vorrangig die Erweiterung eines Bäckereibetriebs ist, dienen die betroffenen Flächen weiterhin der Lebensmittelversorgung.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung unter Abwägung des angestrebten Nutzens – Standortsicherung eines Bäckereibetriebes – als hinnehmbar eingeschätzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle und Abwässer fallen im üblichen, für ein Gewerbegebiet typischen Rahmen an. Die Entsorgung des anfallenden Mülls erfolgt, je nach Betrieb, nach den gültigen rechtlichen Vorschriften bzw. ist analog den angrenzenden Gewerbegebietsflächen gesichert. Es kommt nicht zu Abfällen, wie beispielsweise radioaktiven Materialien, von denen weitreichende Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen

Nach UVPG § 2 (2) zählen zu den Umweltauswirkungen im Sinne dieses Gesetzes auch solche Auswirkungen eines Vorhabens, die aufgrund von dessen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Gewerbegebiet) sind schwere Unfälle oder Katastrophen nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Geschützte Tiere und Pflanzen sind auf den überwiegend intensiv genutzten Flächen eher nicht zu erwarten. Das Vorkommen von Feldlerchen ist auf den Ackerflächen des Erweiterungsgebietes aufgrund der räumlichen Nähe zum Gewerbegebiet bzw. den Gewerbebauten ebenfalls nicht zu erwarten. Gehölze werden durch die Planung nicht direkt berührt. Allerdings sind Teile der im ursprünglichen B-Plan ausgewiesenen Grün- bzw. Bepflanzungsflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Die Bepflanzungen sind als Bestand anzunehmen, auch wenn sie überwiegend nicht umgesetzt wurden. Dies ist bei der Ermittlung des Ausgleichs zu berücksichtigen, wobei die neu ausgewiesenen Anpflanzungen gegen gerechnet werden müssen.

Für die Abschätzung der Erheblichkeiten der Eingriffe ist gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorzunehmen, die nachfolgend dargestellt wird.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

In Kap. 5 BNatSchG „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotsstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind. § 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

besonders geschützte Arten

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

streng geschützte Arten

- besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Gemäß dem Leitfaden des Umweltministeriums (HMUELV, 2011) werden folgende Verbotstatbestände untersucht:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot
- Beschädigung von Lebensstätten
- Beschädigung von Pflanzen

Da keine Kartierungen durchgeführt werden, wird vom worst-case Szenario ausgegangen und somit potentiell zu erwartende besonders oder streng geschützten Tierarten berücksichtigt. Nachfolgend werden für verschiedene Artengruppen das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten eingeschätzt und mögliche Beeinträchtigungen bewertet.

Auf den überwiegend intensiv genutzten Flächen ist das Vorkommen einer geschützten Insekten-fauna (Heuschrecken, Schmetterlinge) nicht zu erwarten.

Für Fledermausarten sind vor allem Gehölze als Lebensraum relevant, da sie Höhlen und Spalten in Gehölzen als Quartiere nutzen. Da keine Gehölze entfernt werden, ist kein Verlust von Quartieren zu erwarten. Die Eingriffsfläche ist daher nur als potentielles Jagdgebiet anzusehen. Möglicherweise wird das Plangebiet als Jagdgebiet genutzt, durch den geringen Insektenoutput der Flächen ist dies aber eher unwahrscheinlich. Von Beeinträchtigungen der Fledermäuse im Sinne des § 44 ist daher nicht auszugehen.

Für die Avifauna ist die Nutzung der Eingriffsfläche als Jagdhabitat eher wahrscheinlich. Das Vorkommen von am Boden brütenden Offenlandarten ist unwahrscheinlich, da sich in der näheren Umgebung mehrere vertikale Strukturen befinden (Gewerbebauten), die Offenlandarten meiden. Da Offenlandarten in Einzelfällen dennoch in der Nähe von vertikalen Strukturen brüten, sollten die Baumaßnahmen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit vom 01. März bis zum 30. August stattfinden. Zudem sind Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter vor oder während der Bauphase auf den Flächen brüten. Dazu wird der Eingriffsbereich vor dem 01. März freigeräumt, d.h. die Vegetation wird gemulcht. Anschließend sollte zügig gebaut und bis Baubeginn die Fläche mit Flatterband bestückt werden, um einen Brutbeginn zu verhindern.

Das Vorkommen von Amphibien ist aufgrund des Fehlens angrenzender Laichbiotope nicht zu erwarten.

Das Vorkommen geschützter Säugetiere wie z.B. der Haselmaus ist auf den Eingriffsflächen ebenfalls nicht zu erwarten, ebenfalls fehlen direkt angrenzende geeignet Gehölzstrukturen. Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG im Hinblick auf Säugetiere sind daher auszuschließen.

Die Planungsfläche ist als potentieller Lebensraum für Reptilien nicht geeignet, da Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze fehlen. Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG im Hinblick auf Reptilien sind daher auszuschließen.

Wechselwirkungen

Negative Wechselwirkungen sind durch die Planung nicht zu erkennen.

5.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Erweiterung des B-Plans kommt es zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Diese betreffen hauptsächlich die Bodenfunktionen durch die vorgesehenen Versiegelungen. Insgesamt kommt es bei der Umsetzung der Bauleitplanung zu einer Bodenneuversiegelung von ca. 23.874 m². Vergleichbare Entsiegelungsmaßnahmen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, der Ausgleich soll über den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie über die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen erfolgen. Zu berücksichtigen ist auch, dass es sich bei den Böden überwiegend um Böden mit einer geringen Einstufung hinsichtlich der Ackerzahlen und der Bodenfunktionsbewertung handelt. Auf den intensiv genutzten Flächen sind keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten, daher ist auch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Tiere zu rechnen. Potentielle Beeinträchtigungen werden durch die Einhaltung der Brut- und Setzzeit sowie durch den Erhalt und die Neuanlage von Gehölzen minimiert. Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch sind geringfügige Beeinträchtigungen durch einen Verlust an Erholungsraum festzuhalten. Zudem kommt während der Bauphase zu Staub- und Lärmemissionen und während des Betriebs zu geringfügigen zusätzlichen Emissionen (Lärm, Licht und Gerüche). Zur nächsten Wohnbebauung besteht ein allerdings ein Abstand von ca. 200 m.

Oberflächengewässer sowie das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet werden nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für die Schutzgüter Klima sowie Kultur- und Sachgüter, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Planung würden die Flächen weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sollen die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt und im B-Plan festgesetzt werden.

- Zur Eingrünung des Gewerbegebiets und zur Einbindung in den Landschaftsraum sind Gehölzstreifen mit Anpflanzungsgeboten im B-Plan festzusetzen.
- Bei Bauarbeiten während der Brut- und Setzzeiten sind zum Schutz potentieller Bodenbrüter vor der Baufeldfreimachung Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

Bodenschutz

Als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind die folgenden Festsetzungen im B-Plan anzusehen:

- Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.
- Flächen auf denen keine Versiegelungen erfolgen, z.B. Grünflächen, müssen während der Baumaßnahmen vor Eingriffen durch die Abgrenzung mit einem Bauzaun geschützt werden.

Darüber hinaus sollte während der Bauarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung eingebunden werden und Betankungsvorgänge der Maschinen nur auf befestigten und versiegelten Flächen erfolgen.

5.8 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingriffsregelung nach BNatSchG

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen oder, soweit der Eingriff nicht vermeidbar ist, beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes gleichartig (Ausgleichmaßnahmen) oder gleichwertig (Ersatzmaßnahmen) wiederherzustellen.

Durch die Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung durch:

- die Inanspruchnahme überwiegend intensiver Ackerflächen, z.T. Frischwiesen durch Überbauung und Versiegelung und
- Verlust an Lebensräumen für verschiedene Tierarten

zu erwarten.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung für das Land Hessen. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zu berücksichtigen, dass bei der Planung ehemals im B-Plan festgesetzte Bepflanzungstreifen überplant werden. Die Bepflanzungen sind weitgehend nicht erfolgt, sie sind bei der Kompensationberechnung aber als Bestand anzunehmen.

Gemäß Kompensationsberechnung (siehe Tab. 4 unten) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 328.000 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden. Die Ökopunkte fallen im Rahmen eines Naturschutzprojektes für den Gewässerschutz in der Gemarkung Itzenhain an und sollen von der Gemeinde Gilserberg erworben werden. Die Sicherung soll ggfs. durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Verkäufer der Ökopunkte und der Gemeinde bis Satzungsbeschluss geregelt werden.

Tab 4: Flächenbilanzierung

Typ-Nr. Bezeichnung		BWP	Bestand	
			Fläche m ²	Biotopwert
Bestand				
02.500	Anpflanzungen von Hecken / Gebüsch, die die Mindestanforderungen von 02.400 nicht erfüllen	20	4.360	87.200
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mäh weiden, inkl. Neuanlage	21	10.940	229.740
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	16.357	261.712
	Summe Bestand		31.657	578.652
Planung				
02.500	Anpflanzungen von Hecken / Gebüsch	20	5.830	116.600
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	20.662	61.986
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	5.165	72.310
	Summe Planung		31.657	250.896
	Defizit BWP			327.756

5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie hat das EAG Bau die Gemeinden verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§§ 4 c, Abs. 3 sowie Nr. 3b der Anlage zu §§ 2 Ab. 4 und 2a).

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass Umweltauswirkungen durch die Bauleitplanung vor allem im Bezug auf den Boden- und Wasserhaushalt entstehen. Vorgesehene Kompensation soll u.a. durch die neuen Bepflanzungen erbracht werden. Hinsichtlich dieser Bepflanzungen sind bei Ausfällen Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dies sollte alle 2-3 Jahre überprüft werden

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Entenpfuhl“ im Südosten von Gilserberg sollen zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden. Hauptziel ist dabei die Erweiterung eines bestehenden Bäckereibetriebs, um dessen langfristigen Erhalt und die Sicherung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Durch die Planung werden überwiegend Landwirtschaftsflächen in Anspruch

genommen. Insgesamt können die Umweltauswirkungen des Vorhabens als gering angesehen werden. Die beanspruchten Böden verfügen nur über eine mittlere und geringere Qualität, sodass die Eingriffe als vertretbar gelten. Durch die Rückhaltung von Regenwasser in Zisternen und die Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.

Das Landschaftsbild verändert sich durch neue Gebäude, wird jedoch durch vorhandene Gewerbebauten, Photovoltaikanlagen und geplante Gehölzpflanzungen nur geringfügig beeinträchtigt. Auf das Klima und die Luftqualität hat das Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen.

Geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Bauarbeiten sollen außerhalb der Brutzeiten erfolgen, um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

6 Flächenbilanz

<i>Gewerbegebiet</i>	<i>35.925 m²</i>
<i>Grünflächen</i>	<i>5.830 m²</i>
<i>Verkehrsflächen</i>	<i>2.735 m²</i>
Größe Geltungsbereich:	44.490 m²

Gilserberg, den

.....

Lukas Daum
Bürgermeister