Bebauungsplan Nr. 12a

„Auf der Kaulbahn 3. Änderung“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung)

Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Berstadt

Vorentwurf

Erarbeitet im Auftrag von:

Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, März 2025

REGIOKONZEPT
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de

Auftraggeber:

Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim
Telefon: 06036 9737-0
Telefax: 06036 9737-37
Homepage: https:/www.woelfersheim.de

Auftragnehmer:

REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (06036) 98936 - 40
Fax: (06036) 98936 - 60
E-Mail: mail@regiokonzept.de
Homepage: www.regiokonzept.de

Projektleitung: Dr. Heiko Sawitzky

Bearbeitung: B. Sc. Sabrina Müller
Dipl.-Ing. (FH) Sibylle Kaunath

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG 1

1 Anlass der Planung 1

2 Bestand 2

2.1 Lage und Größe des Plangebiets 2

2.2 Nutzung 2

3 Übergeordnete Planungen 3

3.1 Landschaftsprogramm 3

3.2 Regionalplaner Flächennutzungsplan 4

4 Weitere Ausweisungen und Planungsgrundlagen 4

4.1 Schutzgebietsausweisungen 4

4.2 Flächen mit rechtlicher Bindung nach der Eingriffsregelung 4

4.3 Verbindliche Bauleitpläne 5

5 Verfahrensübersicht und Ausblick 6

6 Planung 7

6.1 Erläuterung der Planung 7

6.2 Ziele der Planung 7

6.3 Flächengliederung 8

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 9

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) und i.S.d § 6 BauNVO 9

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO) 10

7.3 Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 11

7.4 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 (2) S.1 BauNVO und § 22 (4) S. 1 BauNVO i. V. m. § 6 HBO 12

7.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB 12

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) 12

7.6.1 Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) 12

7.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) 13

7.6.3 Grünflächenteil auf den Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) 13

7.6.4 Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) 13

7.6.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) 13

7.6.6 Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) 14

7.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) ... 14
7.8 Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB) ... 14
7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB ... 14
8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 15
8.1 Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO ... 15
8.2 Einfriedungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO ... 15
8.3 Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO ... 15
9 Sonstige Belange ... 16
9.1 Verkehrsinfrastruktur ... 16
9.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ... 16
9.2.1 Fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets ... 16
9.2.2 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ... 16
10 Ver- und Entsorgung ... 17
10.1 Wasserversorgung ... 17
10.2 Entwässerung ... 17
10.3 Energieversorgung ... 17
11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ... 18
11.1 Abfallwirtschaft ... 18
11.2 Artenschutz ... 18
11.3 Denkmalschutz ... 18
11.4 Straßen- und Verkehrswesen ... 18
11.5 Städtebau ... 18
11.6 Tiefbau ... 19
11.7 Umwelt- und Naturschutz ... 19
Teil B: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ... 20
1 Einleitung ... 20
1.1 Anlass und Aufgabenstellung ... 20
1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans ... 20
1.3 Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen ... 21
1.3.1 Fachgesetze ... 21
1.3.2 Fachplanungen ... 22
1.3.3 Schutzgebiete und Restriktionen ... 22
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 23
2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 23

2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich biologischer Vielfalt ... 23
2.1.2 Schutzgut Boden ... 25
2.1.3 Schutzgut Fläche ... 27
2.1.4 Schutzgut Wasser ... 27
2.1.5 Schutzgut Klima und Luft ... 29
2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild ... 30
2.1.7 Schutzgut Mensch und Erholung ... 32
2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 33
2.2 Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben („Nullvariante“) ... 34
2.3 Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen ... 34
2.4 Art und Menge an Emissionen sowie deren Vermeidung ... 35
2.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ... 35
2.6 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung ... 35
2.7 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ... 36
2.8 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ... 36
3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich ... 36
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ... 37
3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ... 38
3.3 Maßnahmen zur Kompensation ... 40
4 Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 40
5 Zusätzliche Angaben ... 40
5.1 Verfahren und Vorgehensweise, Hinweise auf Schwierigkeiten ... 40
5.2 Überwachung (Monitoring) ... 41
6 Zusammenfassung ... 42
7 Quellenverzeichnis ... 44
8 Artenliste ... 46

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensübersicht (Regelverfahren). 6
Tab. 2: Flächengliederung des Geltungsbereichs. 8
Tab. 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren. 39
Tab. 4 Monitoringkonzept. 41

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans. 2
Abb. 2: Blick auf das Plangebiet (Foto: 29.11.2024). 3
Abb. 3: Bebauungsplan Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ (Rechtskraft 1987). 5
Abb. 4: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ (Rechtskraft 1999). 5
Abb. 5: Vorentwurf Bebauungsplan Nr.12a „Auf der Kaulbahn 3. Änderung (Teiländerung der Bebauungspläne Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung). 9
Abb. 6: Blick von der Dieselstraße auf den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches (Quelle: Google Maps, Street View) 31

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb, der mit seiner Betriebsstätte bereits in dem Teilbereich des Bebauungsplans Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung ansässig ist, benötigt zur Erweiterung von Gebäuden und zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten zur Optimierung von betrieblichen Abläufen eine Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne (Bebauungspläne Nr. 12a „Auf der Kaulbahn 1.und 2. Änderung“).

Das Plangebiet wird bereits vollständig durch die bestehende „Dieselstraße“ erschlossen. Somit ist der Anschluss an das klassifizierte Straßennetz gesichert, ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche wird zum derzeitigen Zeitpunkt als nicht erforderlich angesehen. Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers aus dem Plangebiet ist durch die Anbindung an die vorhandenen Leitungen in der „Dieselstraße“ vorgesehen.

Das geplante Vorhaben entspricht damit den Grundsätzen des § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB, wonach die Gemeinde bei ihrer Planung dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie den Erfordernissen der Wirtschaft und auch ihrer mittelständischen Struktur Rechnung zu tragen hat.

Hinsichtlich der Teiländerung der oben aufgeführten Bebauungspläne ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, um das für die geplanten Erweiterungen notwendige Baurecht zu schaffen.

Im Zuge dessen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim am 07. Mai 2024 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 12a „Auf der Kaulbahn 3. Änderung“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung) beschlossen. Der Offenlagebeschluss wurde von dem Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim am 11. März 2025 gefasst.

2 Bestand

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das nachfolgend beschriebene Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des bestehenden Indusrie- und Gewerbegebiets im Ortsteil Berstadt. Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage von Berstadt. Der Änderungsbereich besteht im wesentlichen aus dem Betriebsgelände des mittelständischen Gewerbebetriebes, eines Herstellers von Rohrsystemen aus Kunststoff. Im Süden setzt sich das Firmengelände fort. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Fläche zwischen der Landstraße 3136 im Norden, der Dieselstraße im Osten und der derzeit stillgelegten Bahnstrecke im Westen liegen.

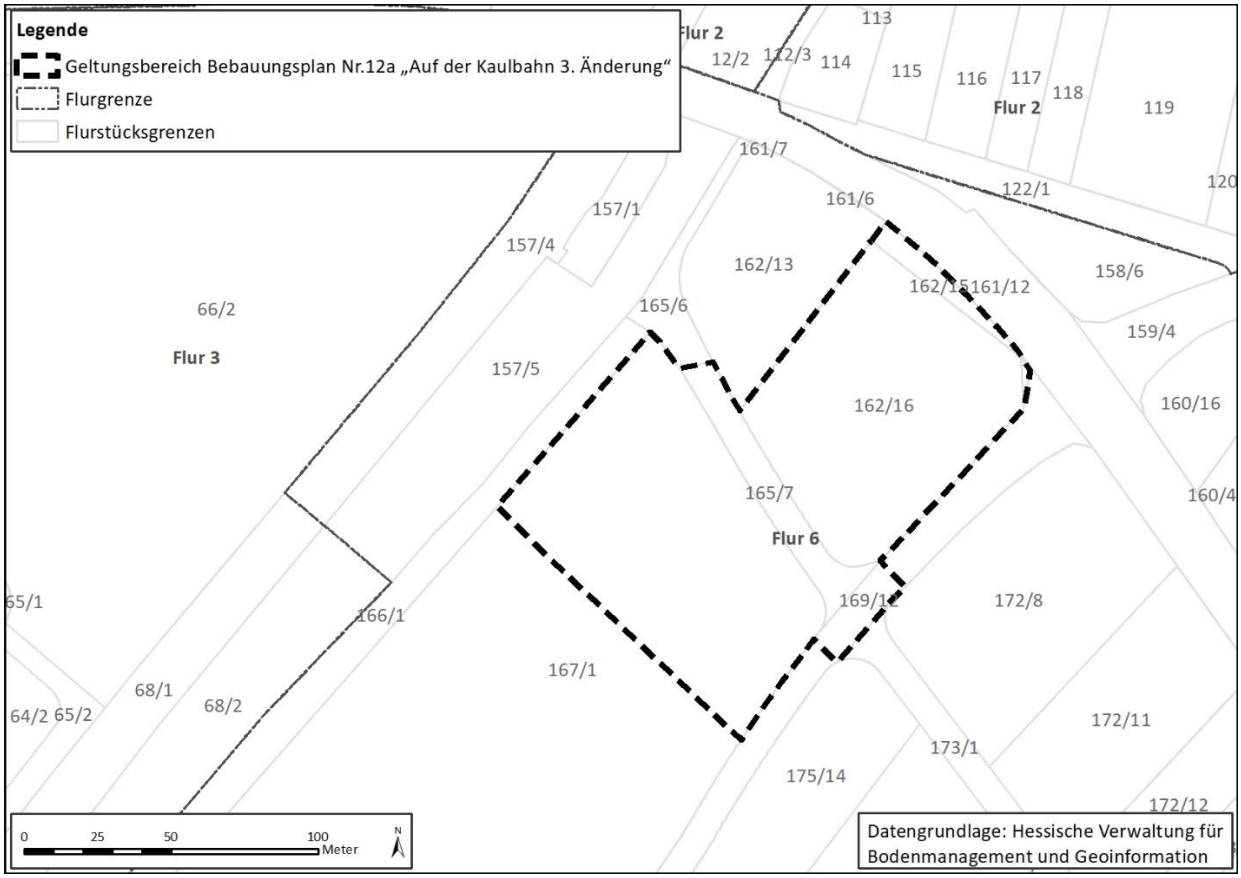


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Berstadt in der Flur 6 und beinhaltet die folgenden Flurstücke 162/15, 162/16, 165/7, 167/1 (tlw.), sowie 169/12 (tlw.).

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gesamtgröße von ca. 15.345 m^2.

2.2 Nutzung

Derzeit ist der Gewerbestandort fast vollständig versiegelt und bebaut. Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich einige Gehölze, im Nordosten existiert eine Grünfläche. Das gesamte Gelände ist durch anthropogene Nutzung geprägt. Im südlichen Bereich liegt ein Teil eines großflächigen Werksgebäudes inklusive des Bürobereiches. An das Gebiet anschließend befinden sich weitere versiegelte Flächen, die zum Teil als Lagerfläche und als Verkehrsfläche genutzt

werden. Der zuvor beschriebene Bereich ist vom nordöstlichen Teil des Betriebsgeländes durch die asphaltierte Straßenfläche „Industriestraße“ getrennt. Diese dient als Zufahrt zum Werksgelände sowie als Pkw-Stellplatzfläche. Der angrenzende nordöstliche Bereich ist durch ein vorhandenes Hallengebäude und eine große Lagerfläche geprägt. Daneben befindet sich Rasenflächen mit einzelnen Strauchpflanzungen.



Abb. 2: Blick auf das Plangebiet (Foto: 29.11.2024).

Eine ausführliche Beschreibung der Nutzung sowie der vorhandenen Biotopausstattung des Plangebiets ist dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Teil B) zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landschaftsprogramm

In einem Landschaftsprogramm werden die überörtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargestellt. Das Landschaftsprogramm Hessen wurde mit der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP) 2000 (in Kraft seit dem 11.09.2018) in den LEP integriert. Nach der Plankarte zur 3. Änderung des LEP Hessen 2000 (HMWEVW 2018) zählt die Umgebung von Berstadt zu einem agrarischen Vorzugsraum.

3.2 Regionalplaner Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main. Der RegFNP bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk (RP DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011). Der rechtskräftige RegFNP stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant“ dar. Die vorliegende Planung entspricht somit der Regional- und Flächennutzungsplanung.

4 Weitere Ausweisungen und Planungsgrundlagen

4.1 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutz

Innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BNatSchG vorhanden. Es befinden sich ebenfalls keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) innerhalb des Plangebietes (HLNUG 2024A).

Ca. 570 m nördlich und ca. 1,1 km östlich des Plangebiets befinden sich Flächen des EU-Vogelschutzgebiets (VSG) „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401). Das VSG umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.690 ha und setzt sich aus 17 unterschiedlich großen Teilflächen zusammen. Das Schutzgebiet hat insbesondere wegen seiner großflächigen Grün- und Feuchtgrünlandflächen im Zusammenspiel mit diversen Binnengewässern eine hohe Bedeutung für viele Vogelarten (TNL 2016).

In gleicher Entfernung im Osten (Minimum ca. 1,1 km) liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Wetterau“, welches in diesem Bereich auch als FFH-Gebiet „Horloffaue zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“ (Gebiets-Nr. 5519-304) ausgewiesen ist. Der Auenverbund Wetterau umfasst die Auenlandschaften der Flüsse Horloff, Nidda, Nidder, Wetter und Seemenbach. Das FFH-Gebiet gilt als Kernstück des Auenverbundes. Die Auenflächen der Horloff zwischen Hungen und Grund-Schwalheim sind von ausgedehnten Grünlandflächen, Feuchtwiesen, Seggenriedern und Röhrichten geprägt. Außerdem gelten sie als Vogelbrutgebiet von überregionaler, hoher Bedeutung (PLANWERK 2006).

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (WSG-ID 440-085) (HLNUG 2024B). Quantitative Schutzzonen dienen im Allgemeinen neben dem Erhalt des individuellen Charakters einer Heilquelle auch ihrer Schüttung und Ergiebigkeit. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets nach § 45 HWG.

4.2 Flächen mit rechtlicher Bindung nach der Eingriffsregelung

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu treffen und diese in einem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (§ 15 (4) BNatSchG).

Nach den Angaben aus dem Natureg-Viewer (HLNUG 2024A) befinden sich im Plangebiet keine Kompensations- oder Ökokontoflächen.

4.3 Verbindliche Bauleitpläne

Für das zuvor beschriebene Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1987. Dieser wurde innerhalb des Geltungsbereiches mit der 2. Änderung von 1999 (KLEIN 1987, ZEG 1999) in Teilen geändert. Diese Pläne werden nachfolgenden kurz erläutern:

Durch die 2. Änderung wurde die in der ursprünglichen Fassung nordöstlich der Straße und angrenzend an die Landesstraße L 3136 festgesetzte landwirtschaftlichen Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Bereits in der ursprünglichen Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Fläche südwestlich der Industriestraße als Gewerbegebiet festgesetzt. Beide Bereiche werden durch die Erschließungsstraße „Industriestraße“ voneinander getrennt. An den Rändern der gewerblich nutzbaren Flächen sind Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen.



Abb. 3: Bebauungsplan Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ (Rechtskraft 1987).

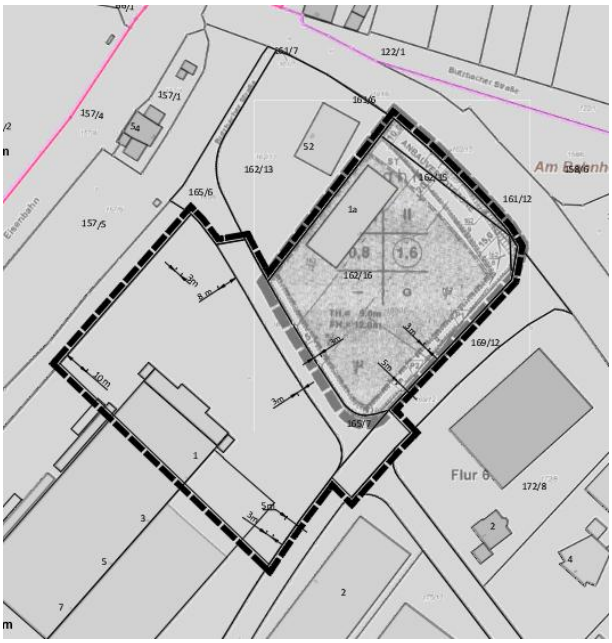


Abb. 4: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ (Rechtskraft 1999).

5 Verfahrensübersicht und Ausblick

Die Aufstellung des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB.

Tab. 1: Verfahrensübersicht (Regelverfahren).

Verfahrensübersicht		
Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans		07.05.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		
Beschlussfassung des Gemeindevorstandes zur frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit **gem. §§ 3 (1)** und **4 (1) BauGB**		
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit **gem. § 3(1) BauGB**		
Veröffentlichung des Vorentwurfs des Bebauungsplans **gem. § 3 (1) BauGB**		
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 (1) BauGB**		
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen **gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**. Beschluss, die überarbeitete Planfassung **gem. § 3 (2) BauGB** auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 (2) BauGB** durchzuführen		
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit **gem. § 3(2) BauGB**		
Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans **gem. § 3 (2) BauGB**	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 (2) BauGB**	vom	bis
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen **gem. §§ 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB**		
Satzungsbeschluss **gem. 10 BauGB** der Gemeindevertretung		
Bekanntmachung **gem. § 10 (3) BauGB** und Rechtskraft		

6 Planung

6.1 Erläuterung der Planung

Ein lokal ansässiger Arbeitgeber möchte innerhalb des Betriebsgeländes ein ca. 1,5 ha großes Areal gemäß der im Laufe der Jahre geänderten Erfordernisse weiterentwickeln und dementsprechend die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anpassen.

Hierfür ist unter anderem die Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung geplant, um die Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen. Des Weiteren ist vorgesehen, eine Umwidmung von „Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie von vorhandenen „Straßenverkehrsfläche“ in ein durchgängiges „Gewerbegebiet“ vorzunehmen.

6.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Wölfersheim die folgenden Ziele:

- Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und die damit veränderte Höhe der baulichen Anlage dient dazu, um die Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes für die ansässige Firma zu ermöglichen.
- Die Umwidmung der vorhandenen „Straßenverkehrsfläche“ in ein durchgängiges „Gewerbegebiet“ ist vorzunehmen, um eine bessere Ausnutzung des Plangebiets zu erreichen.
- Die Planung trägt mit der Schaffung gewerblich nutzbarer Flächen für Betriebe mit unterschiedlichen qualitativen Ansprüchen zu Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei und trägt damit den Erfordernissen der lokalen mittelständischen Wirtschaft Rechnung. Damit entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der §§ 1 (6) Nr. 8a und 1 (6) Nr. 8c BauGB und fördert die Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur einerseits sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen andererseits.

6.3 Flächengliederung

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 15.345 m^2. Nachfolgend wird die Flächengliederung näher erläutert.

Tab. 2: Flächengliederung des Geltungsbereichs.

Flächengliederung	**Planung (m^2)**
Gewerbegebiet (GE)	ca. 7.456 m^2
Gewerbegebiet (GEe)	ca. 5.154 m^2
Straßenverkehrsfläche	ca. 403 m^2
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Private Grünfläche (P1)	*ca. 1.008 m^2*
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Private Grünfläche (P2)	*ca. 365 m^2*
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Private Grünfläche (P2)	*ca. 213 m^2*
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern/ Private Grünfläche	*ca. 636 m^2*
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern/ Private Grünfläche	*ca. 110 m^2*
Gesamtfläche	**ca. 15.345 m^2**

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung werden in Ausführung des § 1 (3) BauGB zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die wesentlichen Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.



Abb. 5: Vorentwurf Bebauungsplan Nr.12a „Auf der Kaulbahn 3. Änderung (Teiländerung der Bebauungspläne Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung).

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) und i.S.d § 6 BauNVO

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung der westliche Teil als Gewerbegebiet (GE) und der östliche Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.

Gewerbegebiet (GE)

Die als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Fläche dient gem. § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben. Neben Gewerbebetrieben aller Art sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen im Geltungsbereich unzulässig. Die Festsetzung erfolgt zum einen, um der Lage des Geltungsbereichs innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (WSG-ID 440-085) (HLNUG 2024b) gerecht zu werden und zum anderen, da sich nördlich des Geltungsbereichs in ca. 1,2 km

Entfernung bereits eine Tankstelle befindet. Eine Überversorgung des Umfeldes soll somit vermieden werden.

Da Anlagen für sportliche Zwecke im Allgemeinen sehr flächenintensiv sind, werden Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO im Geltungsbereich als nicht zulässig festgesetzt. Auch damit ist das Gemeindegebiet andernorts gut ausgestattet.

Die gem. § 8 (3) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig. Hierunter fallen:

- Wohnungen 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,
- Vergnügungsstätten.

Diese Festsetzung erfolgt, da das Zulassen möglicherweise schutzbedürftiger Nutzungen die Ausübung des Gewerbebetriebes einschränken würde.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt, um die schutzbedürftige Wohnbebauung nördlich der Landesstraße 3136 (L 3136) zu schützen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundflächen und Baumassen deutlich untergeordnet sein müssen.

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen mit insgesamt 200 m² Wohnfläche zulässig, wobei die gewerbliche Nutzung mindestens 75 % zur Wohnnutzung betragen muss. Die Wohnungen sind zum Schutz von dem Lärm der L 3136 zum Flurstück Nr. 165/7 hin auszurichten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage zu bestimmen. Ohne diese Festsetzungen können insbesondere das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die GRZ gibt an, wieviel m^2 Grundfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gem. § 17 (1) BauNVO für das Gewerbegebiet (GE) und für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) jeweils eine GRZ von 0,8 fest.

Durch die Festsetzung wird eine optimale Ausnutzung des Plangebiets für die gewerbliche Nutzung erreicht. Ein hohes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht insgesamt ein

flächensparendes Bauen, da durch ein hohes Maß der Verdichtung und Konzentration der Bebauung an einer Stelle eine Flächeneinsparung an anderer Stelle erreicht werden kann.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet (GE) wird auf max. IV festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird auf maximal II und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Regelung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets. Zudem wird durch eine textliche Festsetzung die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe (FH) als Höchstmaß festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt:

Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut bzw. die höchste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung z. B. Attika). Dabei ist die Firsthöhe bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (Traufhöhe) der oberste Gebäudeabschluss über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks.

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine Firsthöhe (FH) von max. 15 m mit Aufbauten z. B. für Photovoltaikanlagen festgesetzt. Eine Traufhöhe (TH) wird im Gewerbegebiet nicht festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird eine Firsthöhe (FH) von max. 12 m und einen Traufhöhe (TH) von max. 9 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Oberkante. Die festgelegte Oberkante ist die Oberkante der Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Die Garten-bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Oberkante der Straße zu modellieren. Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

Die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild werden durch die Festsetzung einer maximalen Höhe minimiert. Die zulässigen Gebäudehöhen fügen sich in die bestehenden Gebäude des Gewerbe- und Industriegebiets ein.

7.3 Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Um eine möglichst flexible Bebaubarkeit zu gewährleisten und eine kleinteilige Stückelung der Baugrundstücke zu vermeiden, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 2.500 m^2 festgesetzt.

7.4 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 (2) S.1 BauNVO und § 22 (4) S. 1 BauNVO i. V. m. § 6 HBO

Der Bebauungsplan setzt im Südwesten des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. 22 (2) S.1 BauNVO i.V.m § 6 HBO in einer offenen Bauweise fest. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchsten 50 m betragen.

Abweichende Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet (GE) gem. § 22 (4) Satz 1 BauNVO i. V. m. § 6 HBO eine abweichende Bauweise fest. Die Ausweisung erfolgt, um für zukünftige Nutzungen des Plangebiets eine hohe Flexibilität zu ermöglichen.

Die in § 22 (2) BauNVO vorgeschriebenen Höchstlänge der Gebäude von 50 m darf ausnahmsweise um bis zu 150 m überschritten werden, unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO), soweit diese die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

7.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Dieselstraße“) dienen der Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg usw. ist nicht Gegenstand der Festsetzung und bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten. Die durch das Plangebiet verlaufenden Straßenverkehrsfläche wird im Zuge der Änderung der o. g. Bebauungspläne zur besseren Nutzbarkeit des Plangebiets in ein durchgehendes Gewerbegebiet umgewidmet.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen dienen zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen des Plangebiets auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere sowie des Landschaftsbilds.

7.6.1 Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin) zulässig. Zugelassen sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben. Die Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu reduzieren bzw. auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Es sind geschlossene Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind, zu verwenden. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

7.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet sind zur Eingrünung des Plangebiets Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Die mit P1 ausgewiesenen Flächen sind flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche.

Die Fläche des freizuhaltenden Sichtfeldes ist mit artenreichen, standortgerechten Rasenmischungen zu begrünen.

Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit artenreicher Saatgutmischung gesicherter Herkunft (Regiosaatgut) einzusäen und mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Pro 100 m² angefangener Pflanzfläche sind 2 großkronige Bäume gleichen Artenspektrums und mindestens 18 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

In der Fläche sind, wenn nicht anders festgesetzt, pro Grundstück max. 2 Zufahrten zulässig, die räumlich getrennt sind und einen Mindestabstand von 20 m untereinander haben müssen. Die Durchfahrtsbreite pro Zufahrt wird auf 7,5 m begrenzt.

7.6.3 Grünflächenteil auf den Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Sinne des Naturschutzes sind die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten, versiegelten oder befestigten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Hiervon sind 20 % mit einheimischen und standortgerechten Gehölzpflanzungen zu bepflanzen. Die Bepflanzung trägt zur Gestaltung des Plangebiets wie auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Für Gehölzpflanzungen (Empfehlungen siehe Artenliste) sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

7.6.4 Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Besucherstellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden. Auf privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen und/ oder -inseln für jeweils 5 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. STU 16/18 cm. Besonders geeignet sind z.B.: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Stieleiche und Traubeneiche. Die Baumscheiben sollen 6 m² nicht unterschreiten. Besonders in den Sommermonaten wirkt sich Beschattung durch die Bäume positiv auf das Klima im Plangebiet aus.

7.6.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Um die Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten, sind die in der Planzeichnung gegenzeichneten Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese gem. der Artenliste durch einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Um die Gehölze zu schützen, sind diese bei Bauarbeiten vor Schäden zu sichern.

7.6.6 Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen (>5 m²) oder Eckverglasungen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas zu vermeiden oder nach dem Stand der Technik gegen Vogelkollision sicher zu gestalten. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschutzglas, reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transluzenten Materialien (z. B. Milchglas) geeignet. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgebrachte Linien). Detaillierte Angaben zu möglichen Maßnahmen sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID ET AL. 2012) zu entnehmen.

7.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne richtet sich nach der Betriebsart, der Betriebsgröße sowie dem integrierbaren Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozess. Das überschüssige Wasser ist dem Regenwassernetz zuzuführen. Die Größe der Zisterne muss pro Grundstück mindestens 10 m³ betragen. Die Zisternengröße ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen leistet einen Beitrag zur Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushaltes, da u. a. eine Verringerung der Abflussmengen erzielt wird. In diesem Zusammenhang wird auch auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 HWG) verwiesen, wonach das anfallende Niederschlagswasser von demjenigen zu verwerten ist, bei dem es anfällt. Ein Hinweis auf diese gesetzliche Regelung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.8 Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im Hinblick auf die Belange des globalen Klimaschutzes und die nachhaltige städtebauliche Entwicklung sind gem. § 1 (6) Nr.7f BauGB bei der der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere „die Nutzung erneuerbarer Energien, auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ zu berücksichtigen. Im Gewerbegebiet (GE) sind deshalb die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die in den Photovoltaikmodulen gewonnene elektrische Energie soll in das firmeneigene Versorgungsnetz eingespeist und vor Ort genutzt werden.

7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Wenn aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gem. § 1a (3) BauGB der Ausgleich unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Methodisch wurde der Ausgleichsbedarf in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung – KV (2018) ermittelt. Demnach kommt es durch Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, zu einem Defizit an 51.426 Wertpunkten. Der vollständige Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung der entsprechenden Wertpunkte aus einem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim. Für diesen Bebauungsplan wird die vorlaufende

Ersatzmaßnahme „Grundstücksbereitstellung im `Kist von Berstadt´“ in der Gemarkung Berstadt (Flur 11, Flurstück 65) herangezogen.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild des Gewerbegebiets hat die Farbgebung der baulichen Anlagen in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Ziel ist es, sich in die bereits in das vorhandene Gewerbegebiet einzufügen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Ziel ist es, einen optisch einheitlichen Gebietscharakter zu gewährleisten. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

8.2 Einfriedungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO

Um optische Störungen zu vermeiden, sind die Einfriedungen nicht als geschlossene Wand auszuführen. Die Einfriedungen sind als durchsichtige Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Sollten aus werkschutztechnischen Gründen höhere Einfriedungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen. Die Abstandsflächen gem. § 6 der hessischen Bauordnung sind einzuhalten. Die Hinweise „Straßen – und Verkehrswesen“ der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen sind zu beachten.

8.3 Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als dem häufigen Wandel unterliegendes Element der Gestaltung auf das Straßen-, das Orts- und Landschaftsbild negativ auswirken. Die angestrebte Integration des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild begründet die Notwendigkeit, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlagen zu treffen. Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung dem Gebäude unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Unzulässig hingegen sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht.

9 Sonstige Belange

9.1 Verkehrsinfrastruktur

9.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) erfolgt durch die bereits bestehende „Dieselstraße“ mit Anbindung an die Landesstraße 3136. Die bestehende Erschließungsstraße („Dieselstraße“) wurde bereits im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebiets Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ großzügig dimensioniert ausgebaut. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets wird die bestehende Erschließungsstraße „Dieselstraße“ nicht weiter ausgebaut. Die „Industriestraße“ wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans in gewerbliche Baufläche umgewidmet.

Die äußere Erschließung des Plangebiets und der Anschluss an das klassifizierte Straßennetz der Gemeinde Wölfersheim ist somit gesichert.

9.2.1 Fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets

Die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt von Berstadt durch die „Butzbacher Straße“ und die „Dieselstraße“. Die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets von Berstadt ist somit gesichert.

9.2.2 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das örtliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Es liegt im 500 m-Radius zur Haltestelle „Wölfersheim -Berstadt Gewerbegebiet“. Fußläufig ist das Plangebiet von der Bushaltestelle „Wölfersheim -Berstadt Gewerbegebiet“ über die „Industriestraße“ ca. 5 Minuten zu erreichen.

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers (Regen- und Schmutzwasser) aus dem Plangebiet ist durch die Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Dieselstraße“ bereits gesichert.

Nachfolgend wird die Ver- und Entsorgung des Plangebiets im Einzelnen erläutert:

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird an die vorhandene Wasserversorgungsleitung des Ortsteils Berstadt angeschlossen. Die Trinkwasserleitung ist direkt an die bestehende Wasserleitung angeschlossen. Somit ist die Versorgung des Planungsgebiets durch den Anschluss an die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen bereits sichergestellt.

10.2 Entwässerung

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das überschüssige Wasser ist dem Regenwassernetz zuzuführen. Unter dem Punkt 7.7 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Kanalsystem der Gemeinde Wölfersheim. Über den nächstgelegenen Sammler führt das nachfolgende Kanalnetz zur Kläranlage Utphe.

Hinweis:

Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

10.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die bestehende Stromversorgungsleitung in der „Dieselstraße“ bereits derzeit sichergestellt.

11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11.1 Abfallwirtschaft

Werden in Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

Hinweis: Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

11.2 Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

11.3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

11.4 Straßen- und Verkehrswesen

Entlang den L 3136 ist gem. § 23 (1) Hessisches Straßengesetz in einem Mindestabstand von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Bebauung zulässig.

Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, auch Hinweisschilder, Namenszüge jeglicher Art, ist in dem nach § 23 (1) Hessisches Straßengesetz geregelten 20 m Abstandes ebenfalls nicht zulässig.

Im Bereich der Sichtflächen der Straßeneinmündung zur L 3136 ist es erforderlich, dass dieselben von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten sind.

Von den Baugebieten darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehen. Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen zu den Straßen des überörtlichen Verkehrs muss blendfrei sein.

Eine Gefährdung des Verkehrs auf Straßen des überörtlichen Verkehrs durch Lärm-, Rauch-Geruchs- und Blendeinwirkung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwässer, zugeleitet werden.

11.5 Städtebau

Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

11.6 Tiefbau

Aufgrund der Tiefenlage der Kanäle und dem möglichen Rückstau hat die Entwässerung der Keller durch Hebeanlagen zu erfolgen. Bei der Bauausführung ist die DIN 1986 zu beachten. Gemäß der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Wölfersheim “§ 5 Grundstücksentwässerungsanlagen“ hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasseranlage selbst zu schützen.

11.7 Umwelt- und Naturschutz

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. für die Toilettenspülung) wird empfohlen.

Wohnräume von Betriebswohnungen mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Western auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

Flachdachgaragen und flachgeneigte Gewerbedächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

Teil B: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Grundsätzlich besteht gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann im Rahmen eines Umweltberichts zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB dient der Vorbereitung der Beschlussfassung über den Bauleitplan. Sie sieht die Arbeitsschritte „Ermittlung“, „Beschreibung“ und „Bewertung“ vor. Dadurch wird die systematische und rechtliche Aufbereitung des Abwägungsmaterials gewährleistet. Die methodischen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung sind in der Anlage 1 zum BauGB geregelt.

1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wölfersheim beabsichtigt auf einem ca. 1,5 ha großen Areal am nordwestlichen Rand des Ortsteils Berstadt eine Optimierung ihrer gewerblich nutzbaren Flächen. Hierzu sind Teiländerungen an den bislang gültigen Bebauungsplänen Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung erforderlich. Anlass für die Bebauungsplanänderung sind beabsichtigte Bauvorhaben einer ortsansässigen Firma zur Erweiterung von Gebäuden und zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und betrieblichen Abläufe.

Die Änderungen der Bebauungspläne beziehen sich im Wesentlichen auf eine Anpassung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, um die Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen. Weitere Änderungen umfassen den Entfall von Grünflächen mit Pflanzgeboten sowie einer Straßenverkehrsfläche, damit ein durchgängiges Gewerbegebiet festgesetzt werden kann. Dies verbessert die Nutzbarkeit der vorhandenen Betriebsflächen.

Das Plangebiet wird bereits durch die bestehende Dieselstraße erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist durch die vorhandenen Leitungen in der Dieselstraße gesichert. Die Schaffung neuer Erschließungsinfrastruktur ist deshalb nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, einem ortsansässigen Betrieb die Optimierung seiner gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Neben den genannten Gründen ist es für die Gemeinde Wölfersheim von besonderer Bedeutung, ortsansässige Betriebe vor Ort halten zu können und Arbeitsplätze im Ort zu sichern. Das geplante Vorhaben entspricht damit den Grundsätzen des § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB, wonach die Gemeinde bei ihrer Planung dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie den Erfordernissen der Wirtschaft und auch ihrer mittelständischen Struktur Rechnung zu tragen hat.

1.3 Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

1.3.1 Fachgesetze

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz finden sich in § 1a BauGB. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a (2) den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird der Innenentwicklung durch Revitalisierung oder Nachverdichtung der Vorrang gegeben.

Naturschutzrecht

Gemäß § 14 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellen „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“, Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 (1) und (2) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Eingriffsregelung). Die Eingriffsregelung ist in der Bauleitplanung auf Grundlage des § 1a (3) BauGB umzusetzen. Nach Absatz 3 sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Belang in die Abwägung über die Bauleitplanung einzustellen.

Bodenschutzrecht

Als weiteres maßgebliches Fachgesetz ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten. Zweck des BBodSchG ist der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt. Hierzu ist der Boden vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Immissionsschutzrecht

Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die maßgeblichen Umweltqualitätsziele vor. Zweck des Gesetzes ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Dem Entstehen weiterer Verunreinigungen gilt es vorzubeugen. Des Weiteren ist die Bevölkerung vor schädlichem Lärm zu schützen, wobei der Lärmminderung direkt an der Quelle grundsätzlich Vorrang vor anderen Lärmschutzmaßnahmen eingeräumt wird.

Wasserrecht

Ziel und Zweck des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern inklusive Grundwasser als Lebensgrundlage für den Menschen, Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als prägender Bestandteil des Naturhaushalts. Gem. § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

1.3.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm

In einem Landschaftsprogramm werden die überörtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargestellt. Das Landschaftsprogramm Hessen wurde mit der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP) 2000 (in Kraft seit dem 11.09.2018) in den LEP integriert. Nach der Plankarte zur 3. Änderung des LEP Hessen 2000 (HMWEVW 2018) zählt die Umgebung von Berstadt zu einem agrarischen Vorzugsraum.

Regionaler Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main. Der RegFNP bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk (RP DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011). Der rechtskräftige RegFNP stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant“ dar. Die vorliegende Planung entspricht somit der Regional- und Flächennutzungsplanung.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 mit einer 2. Änderung von 1999 (KLEIN 1987, ZEG 1999). In diesen Plänen sind die Flächen südwestlich der Industriestraße als Gewerbegebiet und die Flächen nordöstlich der Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Am Rand der gewerblich nutzbaren Flächen sind jeweils Grünflächen mit Pflanzgebot ausgewiesen.

1.3.3 Schutzgebiete und Restriktionen

Naturschutz

Innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BNatSchG vorhanden. Es befinden sich ebenfalls keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) innerhalb des Plangebietes (HLNUG 2024A).

Ca. 570 m nördlich und ca. 1,1 km östlich des Plangebiets befinden sich Flächen des EU-Vogelschutzgebiets (VSG) „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401). Das VSG umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.690 ha und setzt sich aus 17 unterschiedlich großen Teilflächen zusammen. Das Schutzgebiet hat insbesondere wegen seiner großflächigen Grün- und Feuchtgrünlandflächen im Zusammenspiel mit diversen Binnengewässern eine hohe Bedeutung für viele Vogelarten (TNL 2016).

In gleicher Entfernung im Osten (Minimum ca. 1,1 km) liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Wetterau“, welches in diesem Bereich auch als FFH-Gebiet „Horloffaue zwischen

Hungen und Grund-Schwalheim“ (Gebiets-Nr. 5519-304) ausgewiesen ist. Der Auenverbund Wetterau umfasst die Auenlandschaften der Flüsse Horloff, Nidda, Nidder, Wetter und Seemenbach. Das FFH-Gebiet gilt als Kernstück des Auenverbundes. Die Auenflächen der Horloff zwischen Hungen und Grund-Schwalheim sind von ausgedehnten Grünlandflächen, Feuchtwiesen, Seggenriedern und Röhrichten geprägt. Außerdem gelten sie als Vogelbrutgebiet von überregionaler, hoher Bedeutung (PLANWERK 2006).

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (WSG-ID 440-085) (HLNUG 2024B). Quantitative Schutzzonen dienen im Allgemeinen neben dem Erhalt des individuellen Charakters einer Heilquelle auch ihrer Schüttung und Ergiebigkeit. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets nach § 45 HWG.

Flächen mit rechtlicher Bindung

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu treffen und diese in einem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (§ 15 (4) BNatSchG).

Nach den Angaben aus dem Natureg-Viewer (HLNUG 2024A) befinden sich im Plangebiet keine Kompensations- oder Ökokontoflächen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In diesem Kapitel wird der derzeitige Umweltzustand, der sich aus der heutigen Nutzung, der Nutzungsintensität und den natürlichen Faktoren zusammensetzt, schutzgutbezogen dargestellt. Auf dieser Basis werden die möglichen Umweltauswirkungen ebenfalls schutzgutbezogen prognostiziert.

2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich biologischer Vielfalt

Im Vordergrund steht hier der Schutz der Lebensräume und -bedingungen für die Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften als zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Hierbei sind vor allem Lebensräume zu betrachten, die besondere Funktionen für Tiere und Pflanzen sowie ihre Ausbreitung erfüllen. Daneben werden aber auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägten Lebensräume erfasst und bewertet.

Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets, welches südwestlich der Wohnbebauung von Berstadt liegt. Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die zwischen der Landesstraße (L) 3136 im Norden, der Dieselstraße im Osten und der derzeit stillgelegten Bahnstrecke im Westen liegen. Im Süden schließt das Betriebsgelände eines Herstellers von Rohrsystemen aus Kunststoff an, dessen Firmengelände sich auch innerhalb des Plangebiets befindet.

Der Gewerbestandort zeichnet sich durch eine nahezu vollständige Bebauung und Versiegelung aus. Bis auf einige Gehölze im Nordwesten und eine Grünfläche im Nordosten existiert kaum Vegetation. Das Gelände ist maßgeblich von der bestehenden, anthropogenen Nutzung geprägt.

Innerhalb des südwestlichen Bereiches liegt ein Teil eines großflächigen Werksgebäudes mit angegliedertem Bürotrakt innerhalb des Geltungsbereiches. Daran anschließend befinden sich versiegelte Flächen, die zum Teil als Verkehrsflächen und zum Teil als Lagerflächen genutzt werden. Außerdem sind in diesem Bereich im Norden Pkw-Stellplätze vorhanden, die teilweise mit Bäumen begrünt sind. Am nordwestliche Rand befindet sich eine ca. 10 m breite Grünfläche, die mit Gehölzen und Rasen angelegt ist. Der Pflanzstreifen ist durch eine Abstellfläche für Container unterbrochen.

Der im vorigen Absatz beschriebene Bereich ist vom nordöstlichen Teil des Betriebsgeländes durch eine asphaltierte Straßenfläche getrennt. Diese dient als Zufahrt zum Werksgelände sowie als Pkw-Stellplatzfläche, wird aber nicht als Durchfahrt zur Butzbacher Straße verwendet.

Der nordöstlich anschließende Bereich ist durch eine große Lagerfläche und ein vorhandenes Hallengebäude geprägt. Neben den überbauten und versiegelten Flächen befindet sich im Norden eine kurzgehaltene Rasenfläche mit einzelnen Strauchpflanzungen. Außerhalb des Betriebsgeländes ist das Grünland als ruderale Wiese ausgeprägt, auf der sich ebenfalls einzelne Sträucher befinden. Die Wiese wird zum Teil beweidet und geht in den Straßenrand entlang der L3136 über. Längs der Dieselstraße im Südosten sind auf einem ca. 4 m breiten Streifen ebenfalls Rasenflächen vorhanden.

Seltene oder besonders geschützte Biotoptypen, natürliche Pflanzengesellschaften oder seltene, geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze stehen im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Gehölzflächen, u. a. auch entlang der Bahnstrecke. Sie werten die Freiflächen im Plangebiet als Lebensraum und Nahrungsquelle für Vögel, Insekten und Kleinsäuger auf.

Aufgrund der bereits seit langem bestehenden Nutzung mit entsprechenden Störfaktoren, auch im Umfeld, z. B. durch eine Bauschutt- und Rohstoffverwertung im Nordwesten und dem Verkehr auf der L3136, sowie dem Fehlen entsprechender Lebensräume ist ein Vorkommen seltener Tierarten nicht zu erwarten. In Bezug auf die Avifauna ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich allenfalls Habitatpotenzial für weit verbreitete und kulturfolgende Vogelarten bietet, die in den Gehölzen Nahrungs- und Brutmöglichkeiten finden.

Auch weit verbreitete und wenig störanfällige Kleinsäuger können das Gebiet ggf. als Teillebensraum nutzen. Die vorhandene Einzäunung des Betriebsgeländes wirkt hierbei jedoch für wenig mobile Arten als Barriere.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Wie oben bereits beschrieben sind die Hauptziele des Bebauungsplanes, den bestehenden Produktionsbetrieb zu erhalten und durch eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und der betrieblichen Abläufe zu fördern. Dies hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Fauna und Flora des Gebietes.

Durch das Vorhaben wird ein Planungsgebiet in Anspruch genommen, welches bereits durch Bebauung und Versiegelung geprägt ist. Da das Plangebiet kaum Habitatpotenzial bietet, führt das Vorhaben nicht zu einem erheblichen Verlust von Lebensräumen. Auch sind schon Störungen

in Form von Lärm, Licht und Schadstoffemissionen vorhanden. Diese werden sich durch die geplante Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes nicht wesentlich erhöhen.

Das geplante Erweiterungsvorhaben ist jedoch mit dem Verlust einzelner Gehölze verbunden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Baumaterial- und Baufahrzeuge dürfen nicht innerhalb der angrenzenden Grünflächen gelagert werden.

Um den Störungsfaktor Licht zu minimieren, sind für neu angebrachte Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchten zu verwenden (bernsteinfarbene bis warmweiße LED-Leuchten, max. 2.700 Kelvin, geschlossene Lampengehäuse). Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem ist darauf zu achten, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt und gezielt ausgerichtet sind, um Lichtsmog zu reduzieren.

Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen. Große Glasflächen oder Eckverglasungen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas sind zu vermeiden oder durch Reduzierung von Durchsichten gegen Vogelkollision sicher zu gestalten (z. B Verwendung von Vogelschutzglas oder reflexionsarmen Gläsern, Anbringung von Markierungen etc.).

Während der Bauphase treten zeitlich begrenzte Wirkfaktoren wie Emissionen von Abgasen, Staub, Lärm und Licht auf. Angesichts der Vorbelastung durch die Lage im Gewerbegebiet sowie aufgrund der zeitlichen Begrenzung werden diese als unerheblich eingestuft.

Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

FFH- und Vogelschutzgebiete sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches und daher nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Horloffaue zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“ (Gebiets-Nr. 5519-304) befindet sich östlich des Plangebiets in einer Entfernung von mind. 1,1 km. Ca. 570 m nördlich und ca. 1,1 km östlich des Plangebiets liegen Flächen des EU-Vogelschutzgebiets (VSG) „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401). Durch die räumliche Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und die rein qualitative Änderung der baulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen erfüllt unterschiedlichste Funktionen im Naturhaushalt. So ist es z. B. für die Wasser- und Nährstoffkreisläufe, die Filterung und Pufferung, die Stoffumwandlung, die Grundwasserschutzfunktion sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte von besonderer Bedeutung.

Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Erdgeschichtlich ist das Plangebiet dem Tertiär, genauer dem Pliozän (Jungtertiär) zuzuordnen. Nach der Geologischen Übersichtskarte von Hessen M 1:300.000 (HLNUG 2024c) liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich von Ton-Schluff, Sand-Kies und Braunkohle aus dem Tertiär. Im Tertiär entstand durch die vulkanische Tätigkeit des Vogelsberges der geologische Untergrund, der aus Basalten besteht. In Folge von tertiären Schollenbewegungen ist die große Scholle der Horloff-Senke bis zu ca. 40 m tief abgesunken. Diese postbasaltisch entstandene tektonische Senke erstreckt sich, verlaufend von Nord nach Süd, entlang des Westrandes des Vogelsberges. Die mit der Absenkung verbundene Moorwaldbildung (im Übergang vom Pliozän zum Pleistozän)

stellt den Ausgang der Braunkohlebildung dar. Zwei Lager beginnen in Inheiden und streichen südwestlich nach Wölfersheim, wo sie sich zu einem südlich streichenden Lager vereinigen.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind die eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Lössablagerungen im Einzugsgebiet der Horloff. Das Sediment besteht vorwiegend aus Schluff. Ursprünglich haben somit Böden aus mächtigem Löss ihre natürliche Verbreitung im Untersuchungsraum. Sie sind der Bodeneinheit „Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerde mit Tschernosemen“ zuzuordnen. Die genannten Bodentypen kommen auf schwächer reliefierten, eher konkaven Geländelagen in der Wetterau vor. Die Böden zeichnen sich durch eine mittlere bis große Entwicklungstiefe, einen hohen Humusgehalt und ein hohes Wasserspeicherungsvermögen aus. Die Standorte sind für eine Ackernutzung potenziell gut geeignet.

Der Boden im Geltungsbereich ist jedoch fast vollständig bebaut und versiegelt. Natürlich gelagerte Bodenschichten sind daher nicht mehr vorhanden. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich liegen für das Plangebiet auch keine großmaßstäbigen Bodenflächendaten im Maßstab 1:5.000 (BFD5L) vor und es ist keine bodenfunktionale Gesamtbewertung im BodenViewer Hessen (HLNUG 2024D) abrufbar, da das Plangebiet zu den Ausschluss- bzw. Fehlerflächen gehört, für die keine Bodenfunktionsbewertung ermittelt werden kann.

In den versiegelten Bereichen ist bereits von einem vollständigen Verlust von Bodenfunktionen auszugehen. Auch im Bereich der wenigen noch vorhandenen Freiflächen ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen durch die damaligen Baumaßnahmen und die Schadstoffanreicherung durch Kfz-Verkehr bereits eingeschränkt sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung nicht verletzt. Da die Böden im Plangebiet bereits weitgehend versiegelt sind, ist ein erheblicher Bodenverlust durch Bebauung nicht zu befürchten. Allenfalls kann es nur kleinflächig zu weiteren Versiegelungen kommen. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote bleiben die derzeit vorhandenen Bodenfunktionen erhalten.

Die Begrenzung des maximal zu überbauenden Bodens wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl gesteuert. Diesbezüglich kommt es durch die aktuelle Bebauungsplanänderung zu keiner Veränderung gegenüber den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die geplante Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse hat keine Auswirkung auf den Versiegelungsgrad. Durch die Umwidmung einer Straßenverkehrsfläche in ein durchgängiges Gewerbegebiet, wird eine derzeit mögliche 100-prozentige Straßenversiegelung durch eine Gewerbefläche mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 % ersetzt. Jedoch entfällt in diesem Bereich dabei auch die bisher geplante Eingrünung der Gewerbeflächen, die so aber auch nicht umgesetzt wurde. Insgesamt erlaubt die Bebauungsplanänderung im Vergleich zur rechtskräftigen Planung eine Mehrversiegelung von max. 1.000 m².

Relevante Bodenverdichtungen durch den Einsatz großer und schwerer Maschinen während der Bauphase sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Bautätigkeiten im Bereich bereits versiegelter

Flächen stattfinden. Ein Eintrag von Schadstoffen kann durch eine ordnungsgemäße Handhabe und die Einhaltung von Schutzvorschriften verhindert werden. Insgesamt ist beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen mit der gesetzlich gebotenen Sorgfalt vorzugehen. Die Lagerung und der Umgang mit umweltgefährdenden Bau- und Betriebsstoffen (Säuren, Laugen, Farben, Lösemittel, Schmier- und Treibstoffen) haben so zu erfolgen, dass Schädigungen des Bodens ausgeschlossen sind. Anfallende Abfälle und Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Da der Betrieb am Standort bereits vorhanden ist, ist gegenüber dem Status Quo nicht mit einer betriebsbedingten Zunahme von Belastungen des Bodens durch z. B. Abgase, Reifenabrieb oder Salzrückstände auszugehen.

Insgesamt ist keine Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beinhaltet die Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt diese Grundsätze, da durch das geplante Bauvorhaben hauptsächlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Die Flächen sind bereits durch einen Bebauungsplan überplant und planungsrechtlich für gewerbliche Zwecke gesichert. Somit handelt es sich nicht um eine erstmalige Inanspruchnahme der Fläche und es existiert auch bereits eine entsprechende Vorbelastung. Gleichfalls wird durch das Bauvorhaben keine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen, da die Fläche bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist. Die Erweiterung des Büro- und Verwaltungsgebäudes stellt eine Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Betriebsstätte dar. Die Vergrößerung der gewerblich nutzbaren Flächen wird durch die Umwidmung einer Straßenverkehrsfläche erzielt.

Insgesamt verursacht die Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, da die Flächeninanspruchnahme durch die Bebauungsplanänderung nicht erweitert wird.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und Qualität des Grundwassers sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Oberflächengewässer.

Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Oberflächenwasser

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Der Waschbach verläuft als Gewässer 3. Ordnung rund 400 m nördlich des Plangebiets. Dessen Auenbereich, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist teilweise als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Grundwasser

Das Plangebiet ist im hydrogeologischen Teilraum „Wetterau“, dem flachwelligen tertiären Senkungsbereich zwischen Taunus und Vogelsberg (einem Teilsenkungsbereich der Hessischen Senke) gelegen. In der Regel bildet hier das Quartär das oberste Grundwasserstockwerk. In der darunter liegenden tertiären Schichtenfolge herrschen meist mehrere Grundwasserstockwerke vor, die in Mächtigkeit und Tiefenlage stark variieren können. Sowohl die quartären als auch die tertiären Grundwasserleiter weisen eine mittlere Ergiebigkeit auf. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gem. FRITSCHE et al. (2003) mittel bis hoch.

Nach den Angaben aus dem Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen – GruSchu (HLNUG 2024B) kann das Plangebiete der hydrogeologischen Einheit „Pliozäne Tone, Schluffe, Sande, Kiese, Braunkohle“ zugeordnet werden. Es handelt sich um Lockergesteine mäßig bis geringer Durchlässigkeit und silikatischem Gesteinschemismus mit organischen Anteilen. Es liegen Porengrundwasserleiter vor.

Nach den Angaben aus dem WRRL-Viewer (HLNUG 2024E) ist der mengenmäßige Zustand des Grundwassers im betreffenden Grundwasserkörper (ID 2480_3202) mit gut bewertet. Dagegen herrscht in der Gesamtwertung ein schlechter chemischer Zustand vor, bedingt durch die Nitratbelastung aufgrund diffuser Einträge aus der Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzhausen“, in der quantitativen Schutzzone D.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen. Außerdem ist hier das Wasserrückhaltevolumen vermindert, sodass der Oberflächenabfluss erhöht und beschleunigt wird.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Da die Flächen des Plangebiets bereits fast vollständig bebaut sind, sind im Hinblick auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die versiegelten Flächen bestehen schon negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und den Oberflächenabfluss, die sich durch die geplante Umwidmung von Flächen im Bebauungsplan nicht wesentlich verschlechtern werden. Die Überplanung von Pflanzgebotsflächen kann zwar auf diesen Flächen zu einem Verlust natürlicher Wasserhaushaltsfunktionen führen, da die Pflanzflächen aber nicht vollständig umgesetzt wurden, führt die Planung tatsächlich nur zu einer geringfügigen Änderung des derzeitigen Zustands.

Als Minimierungsmaßnahme sind die Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Außerdem soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauch- bzw. Betriebswasser genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 (4) HWG) verwiesen, wonach das anfallende Niederschlagswasser von demjenigen zu verwerten ist, bei dem es anfällt.

Eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Einträge von wassergefährdenden Stoffen (bau- oder betriebsbedingt) kann durch ordnungsgemäße Handhabe und die Einhaltung von Schutzvorschriften vermindert werden. Zudem sind die Belange des Heilquellenschutzgebietes zu berücksichtigen und die bestehenden Ge- und Verbote zu beachten.

Die Entsorgung des Abwassers aus dem Plangebiet ist durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der Dieselstraße (Mischsystem) vorgesehen. Der Ortsteil Berstadt ist an die Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Hungen angeschlossen. Die Abwasserentsorgung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als gesichert angesehen werden.

Beeinträchtigungen von Fließ- oder Stillgewässern sind nicht zu erwarten, da keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder der relevanten Umgebung vorhanden sind.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft umfasst im Wesentlichen die Leistungen des Naturhaushaltes hinsichtlich der Luftreinhaltung, der Frischluftregeneration und des Klimaausgleichs.

Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Der Planungsraum ist großklimatisch dem Bereich des warmgemäßigten Regenklimas zuzuordnen. Als Teilbereich der Wetterau weist das Plangebiet die typischen Eigenschaften der hessischen Senkenlandschaft auf, wie z. B. geringere Niederschlagsmengen, häufigere Wärmegewitter infolge hoher Wärmeeinstrahlung, geringere Anzahl der Schneetage sowie wärmere Sommer und mildere Winter als in den umliegenden Mittelgebirgen.

Die 30-jährigen Mittelwerte (Bezugszeitraum 1991-2020) für die nächstgelegene Wetterstation im benachbarten Bad Nauheim zeigen eine Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 10,5 °C. In Bezug auf die Niederschlagsmengen schwankt die monatliche Niederschlagshöhe im Bezugszeitraum zwischen 35,2 mm im Februar und 69,5 mm im Juli. Insgesamt ergibt sich für das langjährige Mittel eine Jahresniederschlagssumme von 581 mm pro Jahr. Die mittlere Jahressonnenscheindauer beträgt 1.600 Stunden im Jahr (DWD 2024).

Das Kleinklima wird durch die topografischen Gegebenheiten und die Flächennutzungen beeinflusst. Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt ist und die Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets liegen, bestehen bereits klimatische Vorbelastungen. Baukörper und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller und weisen im Vergleich zu Offenland eine ungünstigere Strahlungsbilanz auf.

Nach den Angaben des Hitzeviewer Hessen (HLNUG 2024F) ist die mittlere Hitzebelastung in den Sommermonaten der Jahre 2001 bis 2020 im Siedlungsbereich von Berstadt als „sehr warm“ zu bezeichnen. Durch die Lage am Nordrand des Gewerbegebiets wird jedoch ist das Ausmaß der Hitzebelastung auf den Flächen des Plangebiets selbst etwas relativiert. Es ist anzunehmen, dass hier die angrenzenden Acker- und Wiesenflächen als Kaltluftentstehungsgebiet einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima haben. Ein relevanter Kaltluftabfluss, der wesentlich zur Belüftung des Gewerbegebiets beiträgt, ist aber aufgrund der Topografie nicht zu vermuten.

Aufgrund der vorhandenen Gewerbenutzung sowie den Schadstoffeinträgen aus den Abgasen des Straßen- und Schwerlast-Verkehrs zu den ansässigen Betrieben kann von einer bestehenden Luftschadstoffbelastung für das Plangebiet ausgegangen werden. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der L3136, gemessen nordwestlich des Plangebiets, lag 2021 bei 2.249 Kraftfahrzeugen pro Tag, davon 113 Fahrzeuge des Schwerverkehrs (HESSEN MOBIL 2024). Die angrenzende Bauschuttverwertung trägt zu einer erhöhten Staubbelastung bei.

Nach den abgefragten Daten der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist im Plangebiet mit einer erhöhten Starkregengefährdung zu rechnen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Veränderung von Flächennutzungen, z. B. durch die Umwidmung von Grün- und Straßenverkehrsfläche in ein Gewerbegebiet, lässt im Vergleich zur bestehenden Situation im Hinblick auf das Kleinklima nur geringe Veränderungen erwarten. Aufgrund der vorhandene Bebauung und Versiegelung ist bereits eine Lufterwärmung

vorhanden und die Flächen erfüllen derzeit keine klimatischen Ausgleichsfunktionen. Durch die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe im südwestlichen Teilbereich von 8 m auf max. 15 m kann es jedoch zu einer Veränderung von Luftströmen kommen. Allerdings sind im Plangebiet durch die vorhandenen Silos bereits jetzt höhere bauliche Anlagen vorhanden.

Da im Plangebiet schon die Betriebsstätte eines Unternehmens vorhanden ist, zu dessen Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und betrieblichen Abläufe die Bebauungsplanänderung beitragen soll, ist weder von einer Ansiedlung eines stärken emittierenden Betriebes noch von einer wesentlichen Zunahme des Quell- und Zielverkehrs auszugehen.

Während der Bauphase sind temporäre Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr zu erwarten. Diese wirken sich jedoch nur während Bauphase negativ aus und klingen nach Beendigung der Bautätigkeit wieder ab. Aufgrund ihrer kurzen Dauer sind die baubedingten Belastungen als unerheblich zu bewerten. Sie können zudem durch den Einsatz von emissionsarmen Maschinen nach dem Stand der Technik minimiert werden.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Anhaltspunkte für eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels liegen derzeit nicht vor. Von der Bebauungsplanänderung sind keine Flächen mit klimatisch oder lufthygienisch relevanten Funktionen betroffen.

Folgen des Klimawandels können insbesondere Überflutungen oder Hitzeperioden sein. Wie vorangehend beschrieben, ist im Plangebiet mit einer erhöhten Starkregengefährdung zu rechnen. Das Plangebiet liegt aber nicht in einem Hochwasserrisikobereich, sodass eine besondere Anfälligkeit gegenüber Überflutungen nicht zu erwarten ist. Die Freianlagen sind so zu gestalten, dass ein schadloser Abfluss auch bei Starkregenereignissen gewährleistet ist.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zur Reduzierung von Hitzestress, die im Plangebiet ausgeschöpft werden können, gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl kann die Rückstrahlung erhöht werden. Maßnahmen wie Baumpflanzungen können durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten mikroklimatische Belastungen mindern. Auch Wasserflächen, Fassadenbegrünungen und Gründächer werden als probates Mittel angesehen, um durch Verdunstungskühle etwaigem Hitzestress entgegenzuwirken.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist die äußere, sinnlich wahrnehmbare Wesenserscheinung, die Gestalt von Natur und Landschaft. Bei deren Bewertung werden nicht nur objektive, messbare Sachverhalte wie das Vorhandensein von Vegetation und Wasser beschrieben, sondern auch subjektive Elemente haben dabei eine wichtige Bedeutung, da das Landschaftsbild vom jeweiligen Betrachter und seinen subjektiven Bedürfnissen wahrgenommen und bewertet wird. Die Bewertung von Außenweltphänomenen als schön oder hässlich stellt eine sehr sensible Beurteilung komplexer Sachverhalte dar, in der die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft, wie sie in § 1 des BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellt sind, zusammenfassend bewertet werden.

Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes Berstadt, das in den 1980er Jahren südwestlich der Wohnbebauung von Berstadt entstand. Unmittelbar südlich angrenzend an das Industrie- und Gewerbegebiet verläuft die Bundesstraße (B) 455. Außerdem

liegt das Gebiet direkt an der Anschlussstelle Wölfersheim der Autobahn (A) 45. Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Friedberg – Hungen (Horlofftalbahn), die im Abschnitt zwischen Wölfersheim-Södel und Hungen seit 2004 stillgelegt ist. Zukünftig soll die Strecke wieder für den Personenverkehr reaktiviert werden. Im Zuge der Reaktivierung ist auch der Ausbau des Bahnhofes Berstadt-Wohnbach zu einem Kreuzungsbahnhof vorgesehen. Der Haltepunkt liegt nördlich des Plangebietes.



Abb. 6: Blick von der Dieselstraße auf den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches (Quelle: Google Maps, Street View).

Auch innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein Gewerbestandort, der fast vollständig von Bebauung und Versiegelung geprägt ist. Im südwestlichen Teilbereich ist eine große Gewerbehalle mit einem vorgelagerten, zweigeschossigen Bürotrakt vorhanden. Im Nordwesten wird die Gewerbehalle zudem durch vorhandene Silos überragt. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird vorwiegend als Lagerfläche genutzt. Zwischen den beiden Teilflächen verläuft ein Abschnitt der asphaltierten Industriestraße, der als Zufahrt zum Werksgelände genutzt wird. Am nordwestlichen Rand umfasst das Plangebiet auch einen Gehölzbestand, in den eine Abstellfläche für Container eingebettet wurde. Im Nordosten, entlang der L3136, ist zudem eine Wiesenfläche vorhanden, die teilweise beweidet wird. Südöstlich verläuft die asphaltierte Dieselstraße.

Das südliche und östliche Umfeld ist ebenfalls von gewerblicher Nutzung geprägt. Westlich grenzt an die stillgelegte Bahnstrecke ein Recyclingbetrieb sowie die Biogasanlage eines Energieversorgers an. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, sodass das Plangebiet nur aus dieser Richtung gut einsehbar ist.

<u>Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung</u>

Da das Plangebiet im Kontext des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes liegt und als Gewerbestandort auch bereits gewerblich genutzt und bebaut ist, resultiert aus der Planung keine bedeutsame Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild. Zwar können im südwestlichen Teilbereich durch die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf vier optische Störungen durch höhere Gebäude entstehen, diese werden sich aber in einem üblichen Maß von Gewerbebebauung bewegen. Außerdem geht mit den bestehenden Gewerbeanlagen

bereits eine starke technische Überprägung einher und mit den Silos sind auch schon höhere bauliche Anlagen vorhanden. Die Planung führt somit siedlungsstrukturell zu keiner wesentlichen Veränderung.

Die optische Störung des Landschaftsbildes wird zudem durch eine maximale Höhenfestsetzung von 12 m im Nordosten und 15 m im Südwesten minimiert. Auch die Installation von Werbeanlagen wird im Bebauungsplan reglementiert. Das Verbot der Verwendung greller Farben für die Fassadengestaltung trägt ebenfalls dazu bei, Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild zu mindern. Der vorhandene Gehölzbestand wird soweit möglich zum Erhalt festgesetzt und trägt zusammen mit den Pflanzgeboten am nördlichen und östlichen Rand zu einer Eingrünung bei.

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen sind zeitlich befristet und werden als nicht erheblich eingestuft.

2.1.7 Schutzgut Mensch und Erholung

In unserer Gesellschaft wird dem Menschen als Bestandteil der Umwelt, seiner Gesundheit und seinem Wohlbefinden eine hohe Bedeutung beigemessen. Neben dem unmittelbaren Schutz des Menschen ist insbesondere auch der Erhalt der Lebensqualität an seinem Wohnort wesentlich. Dies beinhaltet z. B. den Schutz vor übermäßigen Schadstoff- oder Schallimmissionen und die Gestaltung und Sicherung eines adäquaten Wohnumfeldes, z. B. durch siedlungsnahe Flächen mit Erholungseignung.

Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets und ist durch die vorhandenen Gewerbegebietsflächen geprägt. Vorbelastungen durch Lärm und Schadstoffe sind zudem durch den Verkehr auf der südlich verlaufenden A45, der B455 im Südosten, der L3136 im Norden und Osten sowie dem Güterverkehr im Gebiet selbst gegeben. Nach den Angaben aus dem Lärmviewer Hessen (HLNUG 2024G) herrscht am nordöstlichen Rand des Plangebiets ein aus dem Straßenverkehr resultierender Lärmpegel LDEN (0-24 Uhr) von 60-64 dB(A). Nach der Reaktivierung der Horlofftalbahn werden zusätzlich Lärmemissionen von der westlich liegenden Bahntrasse ausgehen.

Das Plangebiet selbst ist bereits bebaut und wird als Betriebsgelände eines Herstellers von Kunststoffrohren- und -formteilen genutzt. Diese Nutzung soll zukünftig weitergeführt werden. Schutzbedürftige Einrichtungen existieren innerhalb des Gewerbegebietes nicht. Der für Wohnzwecke genutzte Ortsteil von Berstadt befindet sich nordöstlich des Gewerbegebiets. Die Entfernung zwischen der Wohnbebauung und dem Plangebiet beträgt rund 100 m. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Gewerbegebiet an.

Durch die Lage im Gewerbegebiet und die fehlende Zugänglichkeit kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Erholungsgebiet zu. Neben den visuell und akustisch wahrnehmbaren Gewerbeanlagen spricht auch die starke Belastung durch Verkehrslärm gegen eine Erholungsnutzung. Im und um das Plangebiet sind auch keine Rad- oder Wanderwege ausgewiesen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne soll die Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie eine bessere Nutzbarkeit innerhalb der gewerblichen Bauflächen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan trägt somit zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Da die Bebauungsplanänderung der Weiterentwicklung eines bereits ansässigen Unternehmens dient, ist betriebsbedingt mit keiner Änderung des Status quo zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich zukünftig gegenüber dem Bestand keine grundsätzlich neuen Schallquellen ergeben und auch die Arbeitsabläufe gleich gelagert sind. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind daher nicht zu erwarten, zumal der nordöstliche Teilbereich auch weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, in dem nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, und die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung hat das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen, da durch die Planung keine Flächen mit einer Erholungsfunktion für den Menschen in Anspruch genommen werden. Wander- und Radwege sind ebenfalls nicht betroffen.

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Abgasemissionen. Diese Störungen sind temporär und nach Fertigstellung des Vorhabens nicht mehr existent. Sie sind deshalb zu vernachlässigen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter im Sinne der Umweltgesetzgebung können definiert werden als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen. Der Begriff Kulturgut umfasst damit sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten, einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Ausprägungen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Landschaften. Hinzuzurechnen sind auch noch Güter, die die prähistorische Entwicklung dokumentieren (archäologische Funde, Bodendenkmäler etc.).

Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Nördlich des Plangebiets liegt der Bahnhof Berstadt-Wohnbach, der als Baudenkmal ausgewiesen ist. Südwestlich der bestehenden Gewerbehalle ist im Geoportal Hessen ein Bodendenkmal (vorgeschichtliche Siedlung) verzeichnet, das jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Als Sachgut ist insbesondere die vorhandene Bausubstanz des bestehenden Gewerbebetriebes zu nennen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Da nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Kulturgüter vorhanden sind, sind auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorhandene Bausubstanz bleibt erhalten oder wird zur Erweiterung oder besseren Nutzbarkeit umgebaut bzw. durch neue Bauten ersetzt.

Durch die Vorbelastung des Gebietes liegt auch für das benachbarte Baudenkmal „Bahnhof Berstadt-Wohnbach“ lediglich eine geringe Betroffenheit vor.

Sollten im Rahmen von Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde entdeckt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises umgehend zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.2 Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Plangebiet im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung weiter bebaut und ggf. verdichtet werden, wobei jedoch bereits jetzt ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist. Insgesamt unterscheiden sich die prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung nicht wesentlich von denen, die auch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten sind.

Ohne die Aufstellung der Bebauungsplanänderung könnten zwar die festgesetzten Grünflächen entlang der Industriestraße theoretisch zu einer stärkeren Durchgrünung des Gewerbegebiets beitragen. Die Grünflächen wurden jedoch bisher nicht umgesetzt und da die Flächen bereits versiegelt sind, ist auch zukünftig eine Umsetzung nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die angestrebte Erweiterung des Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie die Verbesserung der Nutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen nicht verwirklicht werden. Dies würde sich ggf. negativ auf die betriebliche Situation und den Standort der ansässigen Firma auswirken.

2.3 Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen

Wechselwirkungen definieren das umfassende, strukturelle und funktionale Beziehungsgeflecht zwischen den Schutzgütern und ihren Teilkomponenten. Sie können z. B. struktureller, energetischer oder stofflicher Art sein und sie bestehen letztlich innerhalb und zwischen den Schutzgütern in unterschiedlichen Kombinationen. Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen.

Wechselwirkungen liegen z. B. zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie Pflanzen und Tiere vor. Im Allgemeinen führt die Versiegelung von Boden zu einem Funktionsverlust und wirkt dadurch direkt auf die Wasserretention, die Grundwasserneubildung und auch auf das örtliche Kleinklima. Eine Veränderung der Standortfaktoren hat wiederum Einfluss auf das Arten- und Biotoppotenzial bzw. die aktuelle Vegetation und Fauna.

Wie in den vorangehenden Kapiteln bei der Bewertung der Umweltauswirkungen dargestellt, kommt es bei der Umsetzung der Planung nur zu geringfügigen Veränderungen, die Wechselwirkungen bedingen. Diese wurden, soweit bestimmbar, bereits im Rahmen der Schutzgutbetrachtung berücksichtigt.

Kumulierende Auswirkungen können aufgrund der Umsetzung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben entstehen. Sie können dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn das einzelne Vorhaben für sich allein keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft.

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Friedberg – Hungen (Horlofftalbahn), für die eine Reaktivierung vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang ist auch eine Erneuerung der Station Berstadt-Wohnbach beabsichtigt. Eine durch das Vorhaben hervorgerufene Kumulierung nachteiliger Auswirkungen kann aktuell nicht abgeleitet werden. Sollten die Bauarbeiten gleichzeitig durchgeführt werden, kann es jedoch zu einer Kumulation von lärmbedingten Auswirkungen kommen. Da es sich bei Baulärm aber nur um eine zeitlich stark begrenzte Störung handelt, werden die kumulativen Wirkungen nicht als erheblich angesehen.

Darüber hinaus sind im Umfeld keine aktuellen Planungsvorhaben bekannt, von denen Wirkungen auf den betroffenen Planungsraum ausgehen können.

2.4 Art und Menge an Emissionen sowie deren Vermeidung

Schadstoffe und Lärm

Im Plangebiet ist bereits ein Gewerbebetrieb mit dem zugehörigen Betriebsgelände vorhanden. Da die bestehende Nutzung fortgeführt wird, ist im Hinblick auf Betriebslärm sowie den Zu- und Abfahrtsverkehr, wenn überhaupt, nur eine geringe Veränderung zu erwarten.

Während der Bauphase sind Schall- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeiten möglich. Diese sind jedoch lediglich temporärer Natur und daher vernachlässigbar.

Licht und Wärme

Da die Bauflächen im Plangebiet bereits gewerblich genutzt werden und umfangreich versiegelt sind, kann sich die Planung allenfalls in sehr geringem Maß verstärkend auf die Lufterwärmung auswirken.

Für die Außenbeleuchtung sieht der Bebauungsplan die Verwendung warmweißer Lichtfarben vor. Zudem ist darauf zu achten, dass die Leuchten nach oben abgeschirmt und gezielt ausgerichtet sind, um einer unerwünschten Lichtverschmutzung entgegenzuwirken.

2.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Grundsätzlich lassen sich in Gewerbegebieten erhöhte und auch risikobehaftete Abfälle nicht ausschließen. Art und Menge der erzeugten Abfälle kann an dieser Stelle jedoch nicht konkret beziffert werden. Grundsätzlich sind alle entstehenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einem Recycling zuzuführen. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Kartonagen, Glas, Kunststoff, Metall, Holz, Textilien und Bioabfälle. Sollten Sonderabfälle anfallen, so gelten hinsichtlich ihrer Entsorgung besondere gesetzliche Vorschriften, die zu beachten sind.

Auch sämtliche während der Bauphase anfallenden Abfälle sind getrennt zu sammeln und dem jeweiligen gesetzlichen Entsorgungsweg zuzuführen. Es wird auf das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) hingewiesen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz. Der Ortsteil Berstadt ist an die Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Hungen angeschlossen. Sofern wassergefährdende gewerbliche Abwässer anfallen, sind diese vor einer Einleitung in das öffentliche Kanalnetz erforderlichenfalls so vorzubehandeln, dass sie der Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Wölfersheim ist zu beachten. Hierdurch ist der sachgerechte Umgang mit Abwässern sichergestellt.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung als Beitrag zum Klimaschutz wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen, welches in seiner jeweils gültigen Fassung zu beachten ist. Da davon auszugehen ist, dass die einschlägigen Vorschriften des GEG beachtet werden und ggf. erforderliche Anlagen für Kühlung, Heizung oder Klimatisierung entsprechend dem heutigen Standard mit sparsamer und effizienter Nutzung von Energie betrieben werden, wird es für zulässig erachtet, hierzu keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan

aufzunehmen. Aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel setzt der vorliegende Bebauungsplan im Gewerbegebiet (GE) fest, dass die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

2.7 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie als Abwägungsbelang zu berücksichtigen.

In Anbetracht der Vorbelastung durch die vorhandene Gewerbenutzung und die Schadstoffeinträge aus dem Straßenverkehr ist eine wesentliche Verschlechterung der Luftqualität nicht zu erwarten. Mit der Bebauungsplanänderung soll insbesondere die Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes eines ortsansässigen Betriebs ermöglicht werden, sodass sich keine grundsätzlich neuen Emissionsquellen ergeben. Grenzwertüberschreitungen oder eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität sind somit durch die Planung nicht zu erwarten.

2.8 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen

Mit der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Unfall- oder Katastrophenszenarien ausgelöst. Zwar besteht in Gewerbegebieten generell die Gefahr, dass im Falle eines Unfalls oder einer Havarie Schadstoffe freigesetzt werden, die die Luft, den Boden oder das Wasser belasten können. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung aber nur dazu dient, einem ortsansässigen Betrieb eine Erweiterung von Gebäuden und eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und der betrieblichen Abläufe zu ermöglichen, kommt es im Hinblick auf eine Gefährdung durch mögliche Schadstoffaustritte zu keiner Veränderung gegenüber dem Status Quo.

Im Plangebiet besteht auch kein signifikantes Hochwasserrisiko. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Gemäß den für Hessen vorliegenden Hochwassergefahren- und -risikokarten befindet sich das Plangebiet auch außerhalb eines Risikogebietes bzw. außerhalb von Überflutungsflächen bei Extremhochwasser (HLNUG 2024H).

Südwestlich des Geltungsbereiches ist die Biogasanlage Wölfersheim vorhanden. Nach den Angaben auf der Website der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG 2024) handelt es sich hierbei um eine Störfallanlage der unteren Klasse.

3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb oder außerhalb des Gebietes mittels geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

Zu berücksichtigen ist, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Um die Schutzgüter bei der Durchführung der Planung nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind Vorkehrungen zu treffen, die mögliche schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft dauerhaft ganz (Vermeidung) oder teilweise (Minimierung) verhindern können.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert:

- Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sind die Besucherstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.
- Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen. Hierbei sind vorwiegend einheimische Laubgehölze der Artenliste zu verwenden. Die Bepflanzungen führen zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate und wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus.
- Am nord- und südöstlichen Rand umgeben Flächen zum Anpflanzen das Gewerbegebiet. Zudem ist eine Stellplatzbegrünung festgesetzt. Die geplanten Anpflanzungen tragen zu einer Durchgrünung und Einbindung des Plangebiets bei.
- Der vorhandene Bewuchs am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes ist zu erhalten.
- Die Außenbeleuchtung des Gebietes ist so einzurichten, dass nachtaktive Insekten möglichst wenig beeinträchtigt werden. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zulässig, die eine geringe Lockwirkung gegenüber Insekten aufweisen. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei großen Glasflächen oder Eckverglasungen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- Zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes sind bei der Farbgestaltung der Fassaden gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig.
- Um optische Störungen zu vermeiden und einen offenen Charakter zu gewährleisten, sind als Einfriedungen nur Zäune aus Metall oder Holz zulässig, die eine Durchsicht ermöglichen.
- Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung der Bebauung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.
- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und kann als Brauchwasser genutzt werden. Dies trägt zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen bei. Zugleich kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser verringert werden.

- Um Individuenverluste und Störungen in Bezug auf Brutvögel zu verhindern und somit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.
- In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sind die nutzbaren Dachflächen im GE zu mind. 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- Flachdachgaragen und flachgeneigte Gewerbedächer sollten aus ökologischen Gründen begrünt werden. Dies vermindert negative Auswirkungen auf das Mikroklima und fördert gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Weiterhin bieten begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse.

Die Anforderungen mit dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soweit möglich als eingriffsmindernde Festsetzungen berücksichtigt oder als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

§ 1a (3) Satz 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde zu entscheiden, wie unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen als Folge der Umsetzung eines Bauleitplans kompensiert werden können. Zur Bewertung des Eingriffes und der Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt sowie zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist in der Bauleitplanung kein bestimmtes fachliches Verfahren vorgesehen. Im Folgenden erfolgt die Bestimmung der Eingriffsintensität hilfsweise in Anlehnung an die Biotopwertermittlung nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand 2018). Das gewählte Verfahren ist als Hilfsinstrument zu verstehen, um zu einer nachvollziehbaren und für das Bauleitplanverfahren praktikablen Quantifizierung des Eingriffs in Natur und Landschaft zu gelangen.

Maßgebend für die Bestimmung des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation. Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Deshalb ist bei einer Bebauungsplanänderung bei der Beurteilung, ob und mit welchem Gewicht ein Eingriff zu erwarten ist, nicht der Ist-Zustand des schon zuvor überplanten Gebietes zu betrachten, vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gegenüberzustellen, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

Die Bilanzierung des „Voreingriffszustandes“ erfolgt deshalb auf der Grundlage der Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ 1. und 2. Änderung. Hierfür müssen die Festsetzungen einem Nutzungstyp gemäß KV zugeordnet werden. Im Sinne einer Worst-Case Betrachtung werden die entsprechend dem Bebauungsplan höchstmöglichen Werte für die Versiegelung der Berechnung zugrunde gelegt.

Eine Unterscheidung zwischen Dachflächen und Flächen, welche lediglich befestigt werden, wird hierbei im Bereich der Gewerbegebiete nicht vorgenommen. Da die entsprechenden Nutzungstypen 10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ und 10.510 „sehr stark oder völlig versiegelte Flächen“ den gleichen Biotopwert (3 WP) aufweisen, werden sie unter dem Typ 10.710 zusammengefasst. Lediglich die festgesetzte Verkehrsfläche wird als BTT 10.510 bilanziert. Die verbleibenden Freiflächen in den Gewerbegebieten werden dem Nutzungstyp 11.221 „gärtnerisch gepflegte

Anlagen im besiedelten Bereich“ zugeordnet, ebenso wie die schmalen Pflanzflächen entlang der Straße (Fläche P2) sowie das von Gehölzen freizuhaltende Sichtfeld innerhalb der Pflanzfläche P1. Die Pflanzstreifen, die flächig mit Gehölzen zu bepflanzen sind, werden als BTT 02.200 „Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten“ bilanziert. Diesem Biotoptyp entsprechen auch die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen. Die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans ausgewiesene Fläche für Stellplätze wird dem BTT 10.530 „Schotter-, Kies- und Sandflächen oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung“ zugeordnet.

In der nachfolgenden Tabelle wird der durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufene Ausgleichsbedarf durch eine tabellarische Flächenbilanz in Anlehnung an die KV 2018 ermittelt.

Tab. 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren.

Nutzungstypen nach Anlage 3 KV		**WP/m²**	**Fläche [m²]**		**Biotopwert**	
Typ-Nr.	**Beschreibung**		**vorher**	**nachher**	**vorher**	**nachher**
Bestand gem. Bebauungsplan Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ 1. und 2. Änderung						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	3.193	-	124.527	-
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	3	1.566	-	4.698	-
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung (Fläche für Stellplätze)	6	267	-	1.602	-
10.710	Dachfläche nicht begrünt (zulässige Versiegelung im Gewerbegebiet)	3	7.658	-	22.974	-
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	2.661	-	37.254	-
Planung gem. Bebauungsplan Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ 3. Änderung (Teiländerung der o. g. B-Pläne)						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	-	1.608	-	62.712
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	3	-	403	-	1.209
10.710	Dachfläche nicht begrünt (zulässige Versiegelung im Gewerbegebiet)	3	-	10.088	-	30.264
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	-	3.246	-	45.444
Summen			**15.345**	**15.345**	**191.055**	**139.629**
Bewertungsdifferenz = Kompensationsbedarf						**51.426**

Aus der Differenz zwischen dem Biotopwert vorher und nachher ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 51.426 Wertpunkten (WP), welches auszugleichen ist.

Da der Boden im Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut und versiegelt ist, ist bereits von einem Verlust oder einer Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Plangebiet auszugehen. Eine Zusatzbewertung für Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen ist im vorliegenden Fall daher nicht geboten.

3.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Ausgleich des Kompensationsbedarfs erfolgt vollständig über die Anrechnung einer entsprechenden Anzahl an Wertpunkten aus einem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim, sodass der erforderliche Ausgleich des Eingriffs sichergestellt ist. Konkret wird die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Grundstücksbereitstellung im `Kist von Berstadt´“ in der Gemarkung Berstadt (Flur 11, Flurstück 65) dafür herangezogen (AZ 024.2-610-1389/97).

4 Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anlass für die Bebauungsplanänderung sind beabsichtigte Bauvorhaben einer ortsansässigen Firma zur Erweiterung von Gebäuden und zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und betrieblichen Abläufe. Hierzu ist vorgesehen, das Maß der baulichen Nutzung entsprechend anzupassen und eine Umwidmung von Straßenverkehrs- und Grünflächen in ein durchgängiges Gewerbegebiet vorzunehmen. Hierdurch werden die gewerblichen Bauflächen an einem Standort verdichtet. Das Plangebiet weist insgesamt bereits eine starke gewerbliche Vorprägung auf.

Die geplante Betriebserweiterung der bereits langjährig am Standort angesiedelten Firma ist an die vorhandene Betriebsstätte gebunden. Standortalternativen sind aus betrieblicher Sicht nicht sinnvoll und wurden daher nicht in Erwägung gezogen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen und der angestrebten Nutzung kommen auch inhaltlich keine Planungsalternativen in Frage.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Verfahren und Vorgehensweise, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (§§ 2 (4) und 2a BauGB mit der zugehörigen Anlage). Durch den Umweltbericht wird die Methodik der Umweltprüfung dokumentiert. Sie orientiert sich dabei an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dafür wurde der jetzige Zustand eines jeden Schutzgutes betrachtet und mit der voraussichtlichen zukünftigen Betroffenheit des Schutzgutes verglichen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt.

Hinsichtlich der für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten wird an dieser Stelle auf das Literaturverzeichnis verwiesen. Unter anderem wurden Informationen ausgewertet, die das Land Hessen auf verschiedenen Internetportalen zur Verfügung stellt. Für genauere Aussagen über den aktuellen (Nutzungs-) Zustand, die Gebietsstruktur und die vorhandene Vegetation wurden eigene Ortsbegehungen durchgeführt. Darüber hinaus war auch die Auswertung von Luftbildern eine wichtige Grundlage bei der Darstellung und Bewertung. Spezielle faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt, da sie aufgrund der gebietsstrukturellen Gegebenheiten nicht für notwendig erachtet werden. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgte hilfsweise in Anlehnung an die KV 2018 im Punktwertverfahren pro Nutzungstyp.

Schwierigkeiten oder relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials sind bei der Bearbeitung nicht aufgetreten. Die für die Umweltprüfung herangezogenen Unterlagen

werden als ausreichend angesehen, um die Umweltauswirkungen hinreichend genau beurteilen und abschätzen zu können.

5.2 Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen sind gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Durch diese Überwachung sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Als „unvorhergesehen“ gelten dabei Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Damit soll sich die Überwachung hauptsächlich auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist.

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde für das Monitoring zuständig. In der praktischen Ausgestaltung ist sie jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden angewiesen. Zu diesem Zweck haben die Behörden gemäß der §§ 4(3) und 4c BauGB die Gemeinde Wölfersheim zu unterrichten, sofern und soweit ihnen Erkenntnisse vorliegen, die auf unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen hinweisen.

In eigener Zuständigkeit wird die Gemeinde Wölfersheim die sach- und fachgerechte Umsetzung des Bebauungsplans beobachten und auf Plankonformität überprüfen. Da eine Erhöhung der Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Planung vor allem bei einem fehlenden Vollzug einzelner Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten ist, ist das wichtigste Ziel der Kontrolle die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen. Dabei sind insbesondere die folgenden Sachverhalte zu überprüfen:

Tab. 4 Monitoringkonzept.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	• Wurde die zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten beachtet?
Nach der Bauphase	• Wurde die Außenbeleuchtung insektenfreundlich gestaltet? • Wurden die Belange des Vogelschutzes bei der Gebäudeplanung berücksichtigt? • Wurde die wasserdurchlässige Befestigung der Besucherstellplätze umgesetzt?
Ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	• Wurden die Pflanzgebote entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? • Wurden die vorgegebenen einheimischen Gehölze angepflanzt?
Dauer der Betriebszeit	• Sind die zum Erhalt festgesetzten Bepflanzungen noch vorhanden?

Bei festgestellten Defiziten sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten. Im Bedarfsfall sind die Umweltbelange neu zu bewerten.

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wölfersheim beabsichtigt auf einem ca. 1,5 ha großen Areal am nordwestlichen Rand des Ortsteils Berstadt eine Optimierung ihrer gewerblich nutzbaren Flächen. Da das Plangebiet innerhalb rechtsgültiger Bebauungspläne liegt, ist hierfür eine (Teil-)Änderung der Bebauungspläne Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB. Die Auswirkungen der Vorhabenplanung lassen sich schutzgutbezogen wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch das Vorhaben wird ein Planungsgebiet in Anspruch genommen, welches bereits durch Bebauung und Versiegelung geprägt ist. Es kommt deshalb nicht zu einem erheblichen Verlust von Lebensräumen. Auch werden sich die vorhandenen Störungen durch Lärm oder Emissionen nicht wesentlich erhöhen. Allerdings ist der Verlust einzelner Gehölze zu erwarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Licht ist die Verwendung insektenfreundlicher Lampen für die Außenbeleuchtung vorgesehen. Zudem sind bei der Gebäudeplanung Maßnahmen zum Vogelschutz zur Vermeidung von Kollisionen zu beachten. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden und Fläche

Da die Böden im Plangebiet bereits überwiegend versiegelt sind, ergeben sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden. In Bezug auf die Grundflächenzahl kommt es im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan zu keiner Veränderung. Durch die Umwidmung von Grünflächen erhöht sich jedoch insgesamt die maximal zulässige Flächenversiegelung um ca. 1.000 m². Während der Bauphase sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Bauarbeiten weitgehend im Bereich versiegelter Flächen stattfinden.

Schutzgut Wasser

Da die Flächen des Plangebiets bereits fast vollständig bebaut sind, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss bestehen bereits durch die vorhandene Versiegelung und werden durch die geplante Umwidmung von Flächen nicht wesentlich verschärft. Als Minimierungsmaßnahme sollen die Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig gestaltet werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist zudem in Zisternen zu sammeln. Da das Plangebiet innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ liegt, sind die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Klima und Luft

Die Bebauungsplanänderung führt im Vergleich zur aktuellen Situation nur zu geringen Veränderungen des Kleinklimas. Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung ist bereits eine Lufterwärmung vorhanden und die Flächen erfüllen derzeit keine klimatischen Ausgleichsfunktionen. Die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe könnte jedoch zu einer

Veränderung von Luftströmen führen. Da im Plangebiet bereits eine Betriebsstätte besteht, ist nicht mit einer stärkeren Emission oder einer erheblichen Zunahme Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet bereits Teil eines Industrie- und Gewebegebiets ist, führt die geplante Bebauung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zwar könnte die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf vier zu optischen Störungen führen, diese bewegen sich jedoch im üblichen Rahmen für Gewerbebauten. Auch sind bereits höhere bauliche Anlagen, wie Silos, vorhanden, mit denen eine starke technische Überprägung einher geht. Die optischen Auswirkungen werden zudem durch Höhenbegrenzungen sowie durch Beschränkungen bei Werbeanlagen und der Fassadengestaltung gemindert. Der Gehölzbestand wird soweit möglich erhalten und trägt zur Eingrünung bei.

Schutzgut Mensch und Erholung

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes und verbessert die Nutzung der gewerblichen Flächen. Dadurch wird der Gewerbestandort gesichert und Arbeitsplätze bleiben erhalten. Da die Planung der Weiterentwicklung eines bestehenden Unternehmens dient, sind keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf Schallquellen zu erwarten. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind daher nicht zu befürchten, zumal der nordöstliche Bereich weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt bleibt. Auf die Erholung der Bevölkerung hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen, da keine Erholungsflächen oder Rad- und Wanderwege betroffen sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder sonstige schützenswerte Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Eingriffsregelung

Im Rahmen dieses Umweltberichtes wurde in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Bebauungsplanänderung erstellt. Demnach ergibt sich ein durch die geplanten Eingriffe verursachtes Biotopwertdefizit von 51.426 WP. Der Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Wertpunkten aus einem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim. In der Gesamtschau verbleiben daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

7 Quellenverzeichnis

BAUGB – BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BBODSCHG – BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BIMSCHG – BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

DWD – DEUTSCHER WETTERDIENST (2024): Vieljährige Mittelwerte - Station Bad Nauheim. Online verfügbar unter: https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj_mittelwerte.html; abgerufen im Januar 2024.

FRITSCHE, H-G., HEMFLER, M., KÄMMERER, D., LEßMANN, B., MITTELBACH, G., PETERS, A., PÖSCHL, W., RUMOHR, S. & SCHLÖSSER-KLUGER, I. (2003): Beschreibung der hydrogeologischen Teilräume von Hessen.

GEG – GEBÄUDEENERGIEGESETZ: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEWABFV – GEWERBEABFALLVERORDNUNG: Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen vom 18. April 2ß17 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700).

HESSEN MOBIL – STRAßEN- UND VERKEHRSMANAGEMENT (2024): Interaktive Verkehrsmengenkarte auf Basis der bundesweiten Straßenverkehrszählung 2021. Wiesbaden. Online verfügbar unter: https://vm-web.tim-it.com/dspl_portal/KarteAction.do, abgerufen im Oktober 2024.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024A): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer). Wiesbaden. Online verfügbar unter: http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de, abgerufen im Oktober 2024.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024B): Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu). Wiesbaden. Online verfügbar unter: http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de, abgerufen im Oktober 2024.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024C): Geologie-Viewer Hessen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de, abgerufen im Oktober 2024.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024D): BodenViewer Hessen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de, abgerufen im Oktober 2024.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024E): WRRL-Viewer – Informationen zu Themen der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de, abgerufen im Oktober 2024.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024F): Hitzeviewer Hessen – Informationen zu Flächen in Hessen, die besonders heiß oder von einer hohen Hitzebelastung betroffen sind. Wiesbaden. Online verfügbar unter: https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hitzeviewer/index.html?lang=de, abgerufen im Oktober 2024.

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024G): Lärmviewer Hessen – Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung für die Jahre 2007, 2012, 2017 und 2022. Online verfügbar unter: http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de, abgerufen im November 2024.

HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024H): HWRM-Viewer – Fachinformationssystem des Landes Hessen zu Überflutungsflächen aus den Hochwasserrisikomanagement-Plänen. Wiesbaden. Online verfügbar unter: https://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=, abgerufen im Dezember 2024.

HMWEVW - HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN (2018): Plankarte zur 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2020. Online verfügbar unter: https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/2022-11/plankarte_i_komp.pdf, abgerufen im September 2024.

HWG – HESSISCHES WASSERGESETZ vom 14. Dezember 2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

KLEIN, H. – INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN (1987): Bebauungsplan Nr. 12a mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil: Berstadt, für das Gebiet „Auf der Kaulbahn“, Maßstab 1:1000 – 1. Änderung. Florstadt.

PLANWERK (2006): Grunddatenerhebung für Monitoring und Management, FFH-Gebiet 5519-304 „Horloffaue zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“ im Jahr 2006, Gutachten im Auftrag des Regierungspräsidiums Gießen - Obere Naturschutzbehörde. Nidda.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN [Hrsg.] (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt.

TNL UMWELTPLANUNG (2016): SPA-Monitoring-Bericht für das EU-Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“ (Kreise Gießen/Wetterau/Main-Kinzig, Hessen). Gutachten der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Hungen

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ: GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

ZEG – PLANUNGSGRUPPE ZIMMER, EGEL-GEßNER GBR (1999): Gemeinde Wölfersheim, OT. Berstadt, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“. Hanau-Wolfgan

8 Artenliste

Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball