

**Bebauungsplan Nr. I/6**  
**„Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ – 3. Änderung**  
**Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl**

**Begründung und Umweltbericht**

**Entwurf**

Erarbeitet im Auftrag von:



**Gemeinde Wildeck, Gemeindevorstand**

Eisenacher Straße 98  
36208 Wildeck-Obersuhl

**Wölfersheim, Oktober 2019**



**REGIOKONZEPT**

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

**Auftraggeber:**



**Gemeinde Wildeck, Gemeindevorstand**

Eisenacher Straße 98  
36208 Wildeck-Obersuhl  
Tel.: (06626) 9200 - 0  
Fax: (06626) 9200 - 50  
E-Mail: [gemeinde@wildeck.de](mailto:gemeinde@wildeck.de)  
Homepage: [www.wildeck.de](http://www.wildeck.de)

**Auftragnehmer:**



**REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG**

Biedrichstraße 8c  
61200 Wölfersheim  
Tel.: (06036) 98936 - 40  
Fax: (06036) 98936 - 60  
E-Mail: [mail@regiokonzept.de](mailto:mail@regiokonzept.de)  
Homepage: [www.regiokonzept.de](http://www.regiokonzept.de)

**Projektleitung:** Dr. Heiko Sawitzky

**Bearbeitung:** Dipl. Ing. (FH) Sibylle Kaunath  
Dipl. Ing. Julia Leffler  
B. Sc. Sabrina Müller

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL A (BEGRÜNDUNG)</b> .....	<b>1</b>
<b>1</b> <b>Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b> <b>Bestand</b> .....	<b>1</b>
2.1 <b>Lage und Größe des Plangebiets</b> .....	<b>1</b>
2.2 <b>Nutzung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b> <b>Übergeordnete Planungen und Ausweisungen</b> .....	<b>2</b>
3.1 <b>Regionalplan Nordhessen 2009</b> .....	<b>2</b>
3.2 <b>Landschaftsrahmenplan Nordhessen</b> .....	<b>2</b>
3.3 <b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>2</b>
3.4 <b>Landschaftsplan</b> .....	<b>3</b>
3.5 <b>Schutzgebiete nach Naturschutzrecht</b> .....	<b>3</b>
3.6 <b>Schutzgebiete nach Wasserrecht</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b> <b>Planung</b> .....	<b>4</b>
4.1 <b>Erläuterung der Planung</b> .....	<b>4</b>
4.2 <b>Ziele der Planung</b> .....	<b>5</b>
4.2.1 <b>Geplante Geländeprofilierung</b> .....	<b>5</b>
4.3 <b>Flächenbilanz</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b> <b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
5.1 <b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
5.2 <b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>8</b>
5.3 <b>Bauweise</b> .....	<b>9</b>
5.4 <b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>9</b>
5.5 <b>Pflanzgebote</b> .....	<b>9</b>
5.6 <b>Pflanzbindungen</b> .....	<b>10</b>
5.7 <b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	<b>11</b>
5.8 <b>Geländemodellierung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b> <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b> <b>Sonstige Belange</b> .....	<b>12</b>
7.1 <b>Erschließung- Verkehr und Infrastruktur</b> .....	<b>12</b>
7.2 <b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>

<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>13</b>
8.1	Altlasten .....	13
8.2	Artenschutz .....	13
8.3	Bahnanlagen .....	13
8.4	Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 3248 .....	14
8.5	Bodenschutz .....	14
8.6	Bodenfunde .....	15
8.7	Energieversorger .....	15
8.8	Klimaschutz .....	15
8.9	Löschwasserversorgung.....	15
8.10	Geländeauffüllung und -profilierung .....	15
8.11	Solarenergie.....	16
8.12	Niederschlagswasser .....	16
8.13	Wasserschutzgebiet .....	16
	<b>Teil B (Umweltbericht) .....</b>	<b>17</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>17</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans – Kurzdarstellung.....	17
1.2	Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	18
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>19</b>
2.1	Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	19
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	19
2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	22
2.1.3	Biologische Vielfalt.....	27
2.1.4	Schutzgut Boden .....	27
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	31
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft .....	33
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	35
2.1.8	Kultur- und Sachgüter .....	37
2.1.9	Flächenverbrauch .....	38
2.2	Wechselwirkungen.....	38
2.3	Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben („Nullvariante“).....	39
<b>3</b>	<b>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich .....</b>	<b>39</b>
3.1	Vermeidung und Minimierung.....	39
3.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	41
<b>4</b>	<b>Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>42</b>

<b>5</b>	<b>Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren und Vorgehensweise .....</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichts .....</b>	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>48</b>
<b>9.1</b>	<b>Gesetze, Richtlinien und Verordnungen .....</b>	<b>48</b>
<b>9.2</b>	<b>Literatur .....</b>	<b>48</b>
<b>9.3</b>	<b>Internetquellen.....</b>	<b>49</b>
	<b>Anlage Gehölzauswahlliste .....</b>	<b>50</b>
	<b>Laubbäume .....</b>	<b>50</b>
	<b>Sträucher .....</b>	<b>50</b>
	<b>Klettergehölze.....</b>	<b>51</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1	Überischtskarte Plangebiet, geplante Geländeprofilierung, Hintergrund DOP/ALK (ohne Maßstab) (Quelle: Rebo consult Ingenieurgesellschaft, Unterbreizenbach, Stand Geländeauffüllung 2017, Entwurf Geländeauffüllung 2018).....	6
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

## **TEIL A (BEGRÜNDUNG)**

### **1 Anlass der Planung**

Im Nordwesten der Ortsrandlage des Wildecker Ortsteils Obersuhl hat sich zwischen der Bahnlinie Bebra und der Autobahn (A4) ein Gewerbegebiet entwickelt. Für dieses Gebiet liegt bereits seit dem 16.04.1992 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Zwischenzeitlich bebaut wurde der südöstliche Abschnitt des ursprünglichen Plangebietes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 06.02.2004) erfolgte im westlichen und nordwestlichen Teilbereich eine Anpassung hinsichtlich der Art bzw. dem Maß der baulichen Nutzung. Zudem wurde das Gewerbegebiet im Südosten geringfügig erweitert und das Erschließungssystem im nördlichen Abschnitt verändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 21.04.2012) brachte lediglich eine Änderung in Bezug auf die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet „Einkauf“ westlich der Landesstraße (L) 3248 mit sich.

Zwischenzeitlich haben sich im nördlichen und westlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebiets die verkehrlichen und baulichen Erfordernisse verändert, sodass diese im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans angepasst werden.

Die Anforderungen von Gewerbebetrieben hinsichtlich der Gebäudenutzung haben sich verändert, sodass im Zuge der Bebauungsplanänderung die zulässige Gebäudehöhe an die gültigen Anforderungen der modernen Hallenplanung angepasst wird. Des Weiteren haben sich die Ansprüche für eine Gewerbenutzung verändert. Um potenziellen Bauinteressenten mehr Planungsfreiheit geben zu können, werden im Norden des Plangebiets die Verkehrs- und Bauflächen neu geordnet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll insgesamt zu einer besseren Nutzbarkeit und Wertbarkeit der Gewerbegrundstücke führen und damit zu einer positiven wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes beitragen. Das bestehende Gewerbegebiet soll gestärkt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt werden, die insbesondere den Belangen der Wirtschaft und den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse Rechnung trägt. Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) dient die Änderung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck hat deshalb in ihrer Sitzung am 22. Februar 2018 die Aufstellung des Änderungsplanes (3. Änderung) zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ (Gemarkung Obersuhl) gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

### **2 Bestand**

#### **2.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Wildecker Ortsteiles Obersuhl. Im Norden grenzt das Plangebiet an die L 3248, die zur Autobahnanschlussstelle Wildeck-Obersuhl führt. Nördlich der Landesstraße liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Westen des Plangebietes befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein ganzjährig wasserführender, zum Teil tief eingeschnittener Graben. Östlich befindet sich die bereits vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie der Thüringer Bahn von Eisenach nach Bebra (früher Bahnlinie der Hessischen Nordbahn) begrenzt. Daran schließen sich weiter südlich gewerblich genutzte Flächen und östlich davon gemischte Bauflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 9,2 ha und beinhaltet in der Gemarkung Obersuhl die folgenden Flurstücke: Flur 17, Nr. 178/42, 179/42, 180/42, 181/42 und 182/42 sowie Flur 19, Nr. 1/1 tlw., 1/2 tlw., 1/4, 1/5 tlw., 7/9 tlw., 7/10 tlw., 10/3, 21/1, 24/3, 25, 26 tlw., 27/1, 29, 30, 31, 32, 33, 57/4 tlw., 57/7 tlw., 58/7, 58/8 tlw., 58/9, 154/56, 155/15 tlw., 156/8 tlw., 157/3 tlw., 369 tlw., 370 tlw., 371 tlw., 372/3 tlw., 372/2, 394/2, 395/2, 396/2, 397/2 und 398/2.

## **2.2 Nutzung**

Das Plangebiet ist fast gänzlich durch die Landwirtschaft geprägt und wird vorwiegend ackerbaulich genutzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Gehölzbestände. Im Norden des Plangebiets ist zudem Grünland vorhanden. Oberhalb des Grünlands befindet sich ein Gebäude, das der Stromversorgung dient. Das Gebäude ist durch einen unbefestigten Weg erreichbar, der an die L 3248 angeschlossen ist. Als weitere Bebauung ist im nördlichen Bereich bereits eine Tankstelle vorhanden. Neben den versiegelten Flächen befinden sich auch eingrünende Gehölze in diesem Bereich. Am Nordrand des Ziegeleiwegs befinden sich weitere Gehölzstreifen.

Im Hinblick auf eine differenzierte Beschreibung des Plangebiets wird auf die Ausführung im Umweltbericht (Teil B) verwiesen und auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

## **3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen**

### **3.1 Regionalplan Nordhessen 2009**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2010) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt. Die Lage der gewerblichen Bauflächen ist demnach aus dem rechtskräftigen Regionalplan Nordhessen entwickelt.

### **3.2 Landschaftsrahmenplan Nordhessen**

Das Gemeindegebiet Wildeck liegt in der Planungsregion Nordhessen und somit im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplans (LRP) Nordhessen 2000 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2000). In der Karte „Zustand und Bewertung“ des LRP sind die Flächen nördlich Obersuhl als „unbewaldeter Raumtyp mittlerer Strukturvielfalt“ eingestuft. In der Entwicklungskarte des LRP sind in diesem Bereich keine Eintragungen vorhanden.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildeck wurde mit Verfügung vom 21.11.1996 genehmigt und ist seit dem 25.03.1997 wirksam.

Darin sind im Nordwesten der Ortslage Obersuhl geplante „gewerbliche Bauflächen“ und an der L 3250 „Sonderbauflächen“ festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ für dieses Gebiet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ erfolgte im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung Nr. 15 b). Im Nordosten wurde eine gewerbliche Baufläche in ein „Sondergebiet Einzelhandel“ umgewidmet zudem wurde im Südwesten das Gewerbegebiet erweitert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 15 b ist seit dem 04.02.2004 wirksam.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aus den gültigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **3.4 Landschaftsplan**

Für das gesamte Gemeindegebiet liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 vor (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2001). In der Karte 1 „Biotoptypen, Realnutzung“ ist das Plangebiet vorwiegend als Acker und nur sehr kleinflächig als Grünland dargestellt. Im Nordosten wurde eine Feldgras-Ansaat kartiert.

Im „Entwicklungsteil“ (Karte 2) des Landschaftsplans der Gemeinde Wildeck sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung die nachfolgenden Eintragungen vorhanden:

- „Pflanzung von autochthonen Laubbaumreihen und –gruppen“ entlang der Bahnlinie, am Ziegeleiweg sowie im nördlichen Teil des Plangebietes.
- „Beseitigung von Strukturängeln an Ortsrändern“ an der damaligen Grenze der Siedlungsfläche.
- „Renaturierung von Fließgewässern und Gräben“ im Bereich des westlich verlaufenden Fötzgrabens.

### **3.5 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Gem. § 32 BNatSchG liegt das Plangebiet ebenfalls außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete). Zudem liegen keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop im Plangebiet vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet (NSG) „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ (1987 ausgewiesen, Verordnung vom 05.12.1992, ca. 122 ha groß). Dieses liegt südwestlich Obersuhl im Auenbereich der Werra. Die südliche Begrenzung des NSG wird von der Landesgrenze zu Thüringen gebildet. Die geringste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 400 m.

### **3.6 Schutzgebiete nach Wasserrecht**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (weitere Schutzzone) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil, WSG-ID 632-023). Die Schutzgebietsverordnung vom 18.02.1972 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr.13/1972,



S. 608) ist zu beachten. Sie enthält in Einzelfällen (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe) Einschränkungen zu Betriebszweigen oder bestimmter Nutzungsweisen. In § 3 (3) S. 2 Unterpunkt „Zone III A“ Nr. 9 der Wasserschutzgebietsverordnung ist der folgende Verbotstatbestand enthalten: „die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird.“

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## **4 Planung**

### **4.1 Erläuterung der Planung**

Die Gemeinde Wildeck plant im Ortsteil Obersuhl auf einem ca. 9,2 ha großen Areal, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, die 3. Änderung des Bebauungsplans I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“.

Die Planung sieht die Umgestaltung und Anpassung der Flächen im nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets vor. Die südöstlichen Abschnitte des Plangebiets sind bereits bebaut, sodass in diesem Bereich keine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen wird.

Um einen bedarfsgerechten Grundstückszuschnitt zu ermöglichen, wird im nördlichen Abschnitt der 3. Bebauungsplanänderung das Erschließungsstraßennetz verändert. In nördlicher Richtung soll ausgehend von der Straße „Zum Dönges“ eine Stichstraße mit Wendehammer das Plangebiet erschließen. Die zweite geplante Anbindung an die L 3248 entfällt mit der Bebauungsplanänderung; die Haupteerschließung erfolgt zukünftig über die bereits bestehende Anbindung an die L 3248. Mit der Neustrukturierung der Grundstückszuschnitte und der Profilierung des Geländes verbunden ist die Anpassung der inneren Durchgrünung.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vor allem in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weitgehend unverändert und gelten weiterhin fort. Lediglich die zulässige maximale Gebäudehöhe wird auf 15 m über die mittlere Geländeoberkante (GOK) im Bereich des Baukörpers nach der Geländeprofilierung angehoben, um den veränderten Anforderungen von Gewerbebetrieben hinsichtlich einer Gebäudenutzung Rechnung zu tragen.

Zudem bleiben die festgesetzten Flächen für die Kompensationsmaßnahmen weiterhin unverändert bestehen.

## **4.2 Ziele der Planung**

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

- Durch die Neuordnung der Verkehrs- und Bauflächen möchte die Gemeinde auf die sich im Laufe der Zeit geänderten Ansprüche für eine Gewerbenutzung reagieren und den Bebauungsplan an aktuelle Erfordernisse anpassen.
- Durch die Änderung der Straßenführung im Norden des Plangebiets entstehen attraktivere Bauflächen, die eine höhere Bebauungsdichte und flexiblere Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen.
- Die Änderung des Bebauungsplans dient ferner der Vorbereitung einer Geländeprofilierung, mit der eine optimale Bebaubarkeit des Gebietes befähigt werden soll.
- Die getroffenen Festsetzungen zur Ausweisung als gewerbliche Bauflächen entsprechen der Eigenart der angrenzenden Bebauung und passen sich somit dem städtebaulichen Umfeld an.
- 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 Wirtschaftsstrukturen 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 sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

### **4.2.1 Geplante Geländeprofilierung**

Für das nördliche Plangebiet ist eine Profilierung des Geländes des Plangebiets vorgesehen. Durch die geplante Profilierung des Plangebiets wird das Bodenniveau angehoben und die Flächen zukünftig für eine bauliche Nutzung aufgewertet. Es werden die Unebenheiten des Untergrunds ausgeglichen und weitgehend ebene Flächen erzielt. Somit entstehen hochwertige und attraktive Flächen für die geplante Nutzung als Bauland. Ein weiterer Vorteil ist, dass das Gelände nach der geplanten Geländeprofilierung leichter zugänglich ist.



**Abb. 1 Übersichtskarte Plangebiet, geplante Geländeprofilierung, Hintergrund DOP/ALK (ohne Maßstab) (Quelle: Rebo consult Ingenieurgesellschaft, Unterbreizenbach, Stand Geländeauffüllung 2017, Entwurf Geländeauffüllung 2018)**

Die Abbildung 1 zeigt in rot dargestellt die Höhenschichtlinien der Planung im Gewerbegebiet. Deutlich wird, dass das Gelände aufgrund der Topografie im südlichen Bereich angehoben wird. Zu beachten ist, dass es sich hierbei um die geplante maximal mögliche Geländeauffüllung (von 245 bis 233 m. ü. NHN) des nördlichen Plangebiets handelt. Die Grenzen des Profilierungsbereiches werden in der Plankarte der Bebauungsplanänderung dargestellt. Zudem werden einzelne markante Maximalhöhen festgesetzt. Eine klar definierte Geländehöhe nach der Profilierung wird im Bebauungsplan dagegen nicht festgelegt, um ggf. je nach Bedarf die Höhe der Profilierung reduzieren zu können. Die konkrete Planung der Geländeprofilierung bleibt demnach der Ebene des Bauantragsverfahrens vorbehalten.

### 4.3 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 91.800 m<sup>2</sup>. Nachfolgend wird die Flächengliederung näher erläutert.

Flächengliederung	Planung (m <sup>2</sup> )
Gewerbegebiet	ca. 61.694 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 2.866 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 8.495 m <sup>2</sup>
Wirtschaftswege	ca. 642 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	ca. 418 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 13.992 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.569 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung Zweckbestimmung: Elektrizität	ca. 124 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 91.800 m<sup>2</sup></b>

## 5 Begründung der Festsetzungen

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

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzungen „Gewerbegebiet“ (GE) und „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) gemäß § 8 (1) Baunutzverordnung (BaunVO) ausgewiesen, welche vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Neben Gewerbebetrieben aller Art sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Die unter § 8 (3) BaunVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden als zulässig festgesetzt.

In den Gewerbegebieten (GE) und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden

und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der betrieblich überbauten Fläche einnimmt (max. 10 % der in der Nutzung befindlichen Betriebsgeschosflächen, jedoch nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb). Für Betriebe des Onlinehandels wird die örtliche Verkaufsfläche auf 15 % der Gebäudenutzfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> beschränkt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach Ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Ziel ist es, die angrenzende Wohnbebauung zukünftig gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm zu schützen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG) III A ist der Bau von Tankstellen und Gewerbebetrieben, die mit wassergefährdende Flüssigkeiten umgehen nur zulässig, wenn jegliche Gefahren für das WSG ausgeschlossen sind.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind in der Bebauungsplanänderung gemäß § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche (GR) 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.

Als Maß der baulichen Nutzung werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die Bebauungsplanänderung setzt gemäß § 17 (1) BauNVO als Grundflächenzahl die Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 fest, um das höchstmögliche Maß an Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs und damit auch eine hohe Flexibilität für zukünftige Erweiterungen oder Anpassungen zu ermöglichen.

In Anlehnung an bereits vorhandene Bebauung im Gebiet bzw. die angrenzende Bebauung werden im gesamten Plangebiet max. zwei Vollgeschosse und max. 1,6 als Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Da im Gewerbebau, besonders bei Hallen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vielfach kein geeignetes Instrument zur Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude darstellt, wird zusätzlich, entsprechend der Planzeichnung, die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr.2 BauNVO auf maximal 15 m festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gemäß § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Dabei ist die Firsthöhe der oberste Gebäudeabschluss, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Die Gebäudeoberkante entspricht bei Satteldächern als auch bei Pultdächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss und bei Flachdächern der Oberkante des Attikaabschlusses. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird die mittlere Geländeoberkante im Bereich des Baukörpers nach der Geländeprofilierung festgesetzt.

### **5.3 Bauweise**

Die Bebauungsplanänderung setzt für das Gewerbegebiet gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO eine abweichende Bauweise fest. Die Ausweisung erfolgt, um für zukünftige Nutzungen des Plangebiets eine hohe Flexibilität zu ermöglichen. Zulässig sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) soweit diese die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

### **5.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Maßnahmen dienen zur Minimierung der Auswirkungen bei der Nutzung des Plangebiets auf Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild.

Bodenversiegelungen sind im Plangebiet nur im absolut erforderlichen Umfang zulässig, um den Verlust an unbebautem Boden möglichst gering zu halten. Bodenverdichtungen sind in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen zu vermeiden. Die Festsetzungen dienen insbesondere zum Schutz der ökologischen Funktionen des Bodens, z. B. als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Filter- und Puffersystem.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Den Stellplatzflächen kann somit trotz Überbauung noch eine Teilfunktion zur Niederschlagswasserversickerung zukommen. Zudem werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das absolut erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist zu vermuten, dass es durch Beleuchtungskörper im Plangebiet zu einer negativen Beeinträchtigung von Insekten kommen kann. Um die Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren, werden außerhalb von geschlossenen Gebäuden nur insektenschonende Leuchtmittel zugelassen. Das bedeutet, die Außenoberflächen-Temperatur darf 60°C nicht überschreiten und die Lichtstreuung nach oben oder zu den Seiten ist unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen begrenzt werden. Für eine umweltschonende Beleuchtung sind derzeit insbesondere Natriumdampf-Niederdrucklampen und LED-Leuchten geeignet. Die Leuchtgehäuse sollten außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein.

Für das Vorhaben der Geländeauffüllung wird für die Zeit der Baudurchführung die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB) durch eine fachkundige Person im Rahmen der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben, um hinsichtlich der Umweltbelange die fachgerechte Baudurchführung gewährleisten zu können.

### **5.5 Pflanzgebote**

Zur Eingrünung der Bereiche, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Diese Flächen sind mit Laubgehölzen gemäß der Gehölzauswahlliste (siehe Anlage) zu begrünen. Als Rahmenvorgabe gelten die folgenden Pflanzqualitäten und Pflanzabstände:



- Sträucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzverband ca. 2 x 2 m.
- Heister: 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm, Pflanzverband ca. 5 x 5 m.
- Laubbäume: Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm, Pflanzverband 10 x 10 m bis 14 x 14 cm. Für hochstämmige Obstbäume gilt eine Mindestpflanzqualität von 8-10 cm StU.

Im Grenzbereich zum Bahngelände hin ist lediglich die Anpflanzung von Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) entsprechend der Gehölzauswahlliste (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) vorgesehen. Die Hinweise zur Bepflanzung im Bereich der Bahnanlage sind zu beachten (siehe Kap. 8.3).

Die Grundflächen dürfen einen Versiegelungsgrad von 80 % nicht überschreiten. Die Flächen die nicht überbaut oder befestigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Anzustreben ist dabei eine möglichst strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen- bzw. Wiesenflächen.

Um die Durchgrünung des Baugebiets zu unterstützen, sind ohne die Lagerflächen mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen entsprechend der Gehölzauswahlliste (siehe Anlage) zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind zu 50 % aus Bäumen und zu 50 % aus Sträuchern herzustellen (1 Strauch je 5 m<sup>2</sup> der für Sträucher vorgesehenen Fläche, 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> der für Bäume vorgesehenen Fläche). Einheimische Bäume und Sträucher eignen sich besonders als Nahrungsquelle oder Lebensraum der heimischen Tierwelt. Sie ermöglichen außerdem einen natürlichen Eindruck der Anpflanzung.

An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein, um den Verkehr nicht negativ zu beeinträchtigen.

Zur Begrünung der privaten Pkw-Stellplätze ist für mindestens jeweils sechs Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gemäß Gehölzauswahlliste (siehe Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die folgenden Qualitäten zu verwenden: Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm für großkronige Bäume und StU 14-16 cm für mittel- und kleinkronige Bäume (jeweils gemessen in 1 m Höhe des Stammes).

Die Baumscheiben, die von Versiegelung freizuhalten sind, sollen 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Um eine günstige Wuchsbedingungen zu erreichen und eine gesunde Entwicklung der Bäume zu gewährleisten sind die Baumscheiben dauerhaft gegen Befahren zu sichern.

## 5.6 Pflanzbindungen

In der Planzeichnung sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die entsprechend gekennzeichneten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Gehölzauswahlliste (siehe Anlage) zu ersetzen.

Während der Bauphase sind die vorhandenen Gehölze vor Schäden zu sichern.

Die Hecke an der Elektrizitätsstation ist zur Pflege alle 10-15 Jahre im Winterhalbjahr (01.10. bis 29.02) abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Dazu sind die Gehölze etwa 20-40 cm über dem Boden abzuschneiden bzw. abzusägen. Die Abschnitte sollen max. 20 m lang sein und höchstens 20 % des Bestandes umfassen. Der Zeitraum zwischen den zu pflegenden Abschnitten beträgt 2-5 Jahre. Die Heckenpflege trägt zur Verbesserung der Biotopqualität bei und dient dadurch dem Ausgleich des Verlustes von Gehölzstrukturen im Plangebiet.

### **5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) die nach Südosten ausgerichteten Gebäudewände ohne Tore oder Türen auszubauen. Fenster sind als feststehende Einrichtungen einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

### **5.8 Geländemodellierung**

Eine Profilierung des Geländes zur Optimierung der Geländenutzung ist zulässig.

Mit den Geländemodellierungsarbeiten ist die Herstellung von temporären Schlammbecken erforderlich, um bei Niederschlagsereignissen einen Feststoffabtrag in die angrenzenden Gewässer oder Vorfluter zu verhindern. Die Schlammbecken sind jeweils an den Entwässerungstiefpunkten zu bauen und müssen je nach Baufortschritt erneuert bzw. versetzt werden. Die Überläufe der Becken müssen eine Reinigungsfunktion aufweisen z.B. aus Stroh, Vlies o.ä. Aus Sicherheitsgründen erhalten die Becken zusätzlich einen Notüberlauf.

Durch die Herstellung von temporären Schlammbecken wird ein bauzeitlicher Eintrag von Sedimenten in den Fötzgraben und damit eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Gewässers vermieden. Damit wird auch sichergestellt, dass keine Feinsedimente oder Schwebstoffe über den Vorfluter in das unterliegende FFH-Gebiet gelangen können.

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aus ästhetischen Gründen sind Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter mit Buschwerk zu umpflanzen.

Zur Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild soll die Farbgebung baulicher Anlagen in natürlichen, gedeckten Materialfarbtönen erfolgen.

Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen. Aus Umweltschutz- und Energiespargründen sind Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich erwünscht. Im Teilregionalplan Energie Nordhessen wurde hinsichtlich der Solarenergienutzung das Ziel festgelegt: „[das] (...) auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen (...) die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen [hat]“ (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2017).

Um optische Störungen zu vermeiden, sind Einfriedungen nur als durchsichtige Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Als Zaunmaterial ist Metall oder Holz zu verwenden. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Die Gestaltung der Einfriedungen sollte so sein, dass ein bodengebundener Kleintierwechsel bis Igelgröße gewährleistet wird und eine Barrierewirkung vermindert werden kann. Insofern setzt die Bebauungsplanänderung einen Mindest-



bodenabstand der Einfriedungen von 15 cm fest. Alternativ ist auch eine Heckenpflanzung möglich.

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als dem häufigen Wandel unterliegendes Element der Gestaltung auf das Straßen-, das Orts- und Landschaftsbildes negativ auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in das Landschaftsbild und die Lage am Ortsrand Obersuhl begründet die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig. Leuchtreklamen ohne Blendwirkung bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> sind zulässig.

## **7 Sonstige Belange**

### **7.1 Erschließung- Verkehr und Infrastruktur**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Zum Dönges“, die südlich des nördlichen Teilgebiets verläuft. Die Straße „Zum Dönges“ ist im Nordosten mit der L 3248 und im Südwesten mit dem „Ziegeleiweg“ verbunden.

Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gesichert.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Durch die bereits vorhandene Bebauung und die Lage am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Obersuhl ist das Plangebiet bezüglich der Ver- und Entsorgung voll erschlossen.

Die Wasserversorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Wildeck (Betreiber der Wasserversorgungsanlage) sichergestellt. Zudem verlaufen durch das Plangebiet z.T. neu ausgebaute Versorgungsleitungen, die sich im „Bossenröder Weg“ sowie im „Ziegeleiweg“ befinden.

Neue Abwasserableitung wurde im südlichen Abschnitt des Plangebiets verlegt. Die Flächen nördlich der Straße „Zum Dönges“ können ebenfalls über die Abwasserleitungen entwässert werden. Damit ist die Versorgung des Plangebiets gesichert.

Ebenso verfügt das Plangebiet derzeit schon über einen Gas- und Stromanschluss.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **8.1 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten festgestellt worden. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Landkreis Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

### **8.2 Artenschutz**

Aus den Bestimmungen des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) ergeben sich die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

Die baubedingten Eingriffe zur Baufeldfreimachung inklusive der Gehölzeingriffe und Rodungsarbeiten müssen vor Brutbeginn (bis zum 28. Februar) oder nach dem Ende der Brutperiode (nach dem 30. September) erfolgen (gem. den Vorgaben des § 39 (5) 2. BNatSchG). Für die Baufeldräumung kann von diesem Zeitraum abgewichen werden, wenn eine Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten vor Revierbesetzung durch Vergrämungsmaßnahmen verhindert wird oder unmittelbar vor Baubeginn während einer Begehung durch eine fachkundige Person Brutfreiheit festgestellt wird.

Da potenzielle Haselmausvorkommen nicht sicher auszuschließen sind, sind weitere Einschränkungen zu den Gehölzentnahmen notwendig. Die Entfernung der oberirdischen Anteile des Gehölzbewuchses innerhalb der zu beanspruchenden Flächen ist im Zeitraum zwischen November und April durchzuführen (Haselmäuse befinden sich dann in der inaktiven Phase im Bodenbereich und nicht im Gehölzbereich). Dies ist ohne Befahren der Flächen mit Fahrzeugen, ohne Einsatz von schwerem Gerät und ohne Verletzung der Streuschicht durchzuführen. Bodeneingriffe dürfen erst in der Vegetationsperiode nach Entfernung der oberirdischen Anteile der Gebüsche und Sträucher zwischen Mai und Oktober durchgeführt werden.

Großflächige Fenster oder Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> sollten so gestaltet werden, dass Vogelschlag vermieden wird. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschutzglas, reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transluzenten Materialien (z. B. Milchglas) anzustreben. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgebrachte Linien/ Raster).

### **8.3 Bahnanlagen**

Bei Baugebieten in der Nähe von Bahnanlagen muss mit höheren Immissionen gerechnet werden, da es sich um ein lärmvorbelastetes Baugebiet handelt.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG weist besonders auf die Zeiten hin, in denen

während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer zugeführt werden, damit die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitengräben dürfen nicht verschüttet werden.

Druckleitungen (Wasser/Abwasser/Gas) sollen nicht in einem Abstand von weniger als 20 m parallel zu den Bahnanlagen verlegt werden, damit die Bahnanlagen im Falle eines Rohrbruches nicht gefährdet werden.

Bei einer vorgesehenen Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich zum Bahngelände dürfen keine schnellwachsenden Gehölze und Bäume mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder die Oberleitungsanlagen beeinträchtigen können. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle zu beachten.

Bei Planungen von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtungen, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Um Verwechslungen mit den Eisenbahnsignalen auszuschließen, dürfen keine roten, gelben oder grünen Beleuchtungen (Lampen, Leuchtschriften, Reklamen usw.) im näheren Bereich der Bahnanlagen montiert werden.

#### **8.4 Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 3248**

Entlang der Landesstraße L 3248 ist gemäß § 23 HStrG eine Zone in einer Breite von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Hochbauten freizuhalten.

Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nach § 23 (1) HStrG nicht errichtet werden.

#### **8.5 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (u. a. DIN 19731) wird hingewiesen. Während der Bauarbeiten ist das Befahren von Böden auf das unabdingbare Maß und auf Zeiten geringer Bodenfeuchte zu beschränken. Vor Auftrag des Oberbodens sind Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen. Während der Bauarbeiten ist zudem schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

## 8.6 Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, den Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu richten.

## 8.7 Energieversorger

### Gas

Im Plangebiet sind bereits Erdgasleitungen verlegt, diese Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Bei geplanten Baumbepflanzungen sind die Standorte und Baumarten mit der EnergieNetz Mitte GmbH in Bebra abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### Strom

Im Plangebiet befinden sich 1 kV- und 20 kV- Versorgungsleitungen, Leerrohre sowie eine Schaltstation. Diese elektrischen Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte Baurichtlinien zu beachten.

## 8.8 Klimaschutz

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung werden auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des EEWärmG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

## 8.9 Löschwasserversorgung

Bei der Planung und Ausführung ist das (DVGW) Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu beachten. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen Hydranten zur Löschwasserentnahme einzubauen. Die Hydranten sind mit dem Anschluss zur Feuerwehranfahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standort der Hydranten sind mit dem zuständigen Fachdienst für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen.

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten gemäß 13 (1) Hessische Bauordnung HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 1600 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 192 m<sup>3</sup> Gesamtmenge) bereit stehen muss. Ein Nachweis über die geforderte Löschwassermenge ist unter der Beteiligung der Gemeinde zu erbringen.

## 8.10 Geländeauffüllung und -profilierung

Bei den Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahme ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr.10/3. März 2014, S. 211/ Hessische Verfüllrichtlinie) ist zu beachten.

### **8.11 Solarenergie**

Bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden gilt das im Teilregionalplan Energie Nordhessen festgelegte Ziel, (...) dass auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen hat, (...) wenn die Größe der Dachfläche eine raumbedeutsame Größenordnung erreicht und die Umsetzung der Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

### **8.12 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser bzw. als Betriebswasser genutzt werden. 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.“

### **8.13 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil, WSG-ID 632-023). Die „Verordnung zum Schutz der im Ortsteil Obersuhl liegenden Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Wildeck, Krs. Rotenburg“ vom 18.02.1972 (WSG-ID 632-023) (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr.13/1972, S. 608) ist zu beachten. Sie enthält in Einzelfällen (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe) Einschränkungen zu Betriebszweigen oder bestimmter Nutzungsweisen.

In § 3 (3) S. 2 Unterpunkt „Zone III A“ Nr. 9 der Wasserschutzgebietsverordnung ist der folgende Verbotstatbestand enthalten: „die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird.“

Das auf den gewerblichen Verkehrsflächen und Rangierbereichen anfallende Niederschlagswasser darf nicht über Oberflächengewässer abgeleitet werden. Andernfalls sind bereits vor der Gewässereinleitung Maßnahmen zu treffen, um Leichtflüssigkeiten vor der Gewässereinleitung (z. B. durch Anordnung eines RiStWag-Abscheiders im Gewerbegebiet) zurückzuhalten.

Zum Zweck der Einsichtnahme in die Schutzgebietsverordnung wird darauf hingewiesen, dass diese im Staatsanzeiger Hessen (St.Anz. 13/72, S. 608) veröffentlicht wurde und u. a. bei der Gemeindeverwaltung Wildeck die Möglichkeit einer Einsichtnahme besteht.

## Teil B (Umweltbericht)

Den rechtlichen Rahmen des Umweltberichts bildet das BauGB in der Fassung durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB dient der Vorbereitung zur 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 den Anlagen zum BauGB geregelt. Danach ist mit den Schritten Bestandsaufnahme, Prognose, Prüfung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ein Prüfschema für die Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials vorgegeben.

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans – Kurzdarstellung

Für das Gewerbegebiet Obersuhl-Nord liegt bereits seit 1992 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes, wirksam seit dem 06.02.2004, erfolgten Anpassungen im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes. Diese Bereiche sind nun erneut Gegenstand einer beabsichtigten Bebauungsplanänderung. Die südöstlichen Abschnitte sind bereits bebaut, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.

Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung wird das Erschließungsstraßennetz verändert, um bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte zu erreichen. Ausgehend von der Ortsstraße „Zum Dönges“ soll nun eine Stichstraße in nördliche Richtung ausgebaut werden. Die Haupterschließung erfolgt über die bereits bestehende Anbindung an die L 3248. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zweite Verkehrsknoten im Norden, der noch nicht ausgebaut ist, entfällt mit der Bebauungsplanänderung. Durch die neue Straßenführung sollen attraktive Bauflächen entstehen, die eine höhere Bebauungsdichte und flexiblere Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen. Mit der Neustrukturierung verbunden ist eine Anpassung der inneren Durchgrünung.

Da im Vorfeld der Bebauung durch eine Geländeprofilierung eine optimale Bebaubarkeit des Gebietes gewährleistet werden soll, dient die Änderung des Bebauungsplanes auch der Vorbereitung der geplanten Geländeauffüllung.

Die zulässige Gebäudehöhe wird im Zuge der Bebauungsplanänderung auf 15 m angehoben, um den gesteigerten Anforderungen von Gewerbebetrieben hinsichtlich einer Gebäudenutzung Rechnung zu tragen. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vor allem hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sollen für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weitgehend unverändert fortgelten. Auch bleiben die festgesetzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen unvermindert bestehen.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Obersuhl und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 9,2 ha.

## 1.2 Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet vorrangig folgende umweltrelevanten Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Das Gemeindegebiet Wildeck liegt in der Planungsregion Nordhessen und somit im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplans (LRP) Nordhessen 2000 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2000). In der Karte „Zustand und Bewertung“ des LRP sind die Flächen nördlich Obersuhl als „unbewaldeter Raumtyp mittlerer Strukturvielfalt“ eingestuft. Die Entwicklungskarte zeigt für diesen Standort keine Eintragungen.

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt. Der Planung stehen somit keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wildeck (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2001) weist das Plangebiet in seiner Karte 1 „Biotoptypen, Realnutzung“ als Acker und nur sehr kleinflächig als Grünland aus. In der Karte 2 „Entwicklungsteil“ des Landschaftsplanes der Gemeinde Wildeck sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung folgende Eintragungen vorhanden:

- „Pflanzung von autochthonen Laubbaumreihen und –gruppen“ entlang der Bahnlinie, am Ziegeleiweg sowie im nördlichen Teil des Plangebietes.
- „Beseitigung von Strukturmängeln an Ortsrändern“ an der damaligen Grenze der Siedlungsfläche.
- „Renaturierung von Fließgewässern und Gräben“ im Bereich des westlich verlaufenden Fötzgrabens.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wildeck sind im Nordwesten der Ortslage Obersuhl geplante „gewerbliche Bauflächen“ und an der L 3250 „Sonderbauflächen“ dargestellt. Die Darstellungen entsprechen dem Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ für dieses Gebiet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ erfolgte im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung Nr. 15 b). Hierbei wurde im Nordosten eine gewerbliche Baufläche in ein „Sondergebiet Einzelhandel“ umgewidmet und im Südwesten wurde das Gewerbegebiet erweitert. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aus den gültigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete).

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet (NSG) „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ (1987 ausgewiesen, Verordnung vom 05.12.1992, ca. 122 ha groß). Dieses liegt südwestlich Obersuhl im Auenbereich der Werra. Die südliche Begrenzung des NSG wird von der Landesgrenze zu Thüringen gebildet. Die geringste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 400 m.

Mit der Gebietsmeldung im Jahr 2002 hat das NSG gleichzeitig den Status eines FFH-Gebietes erhalten. Das namensgleiche FFH-Gebiet „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ (Gebiets-Nr. 5026-350) ist im Gebietssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz (BfN 2018A) folgendermaßen beschrieben: „Großflächige Pappel- und kleinflächige Fichtenforste im Norden. Im Südosten drei große Flachgewässer. Im Südwesten Kleingewässer-Komplex verzahnt mit Seggenriedern, Ufergehölzen, Schilfröhricht, Feuchtbrachen. Im Süden angrenzend extensiv beweidetes Grünland und Brachen.“

Das NSG und FFH-Gebiet ist zugleich Teilgebiet des Vogelschutzgebietes „Rhäden von Obersuhl und Auen an der mittleren Werra“ (Gebiets-Nr. 5026-402). „Aus ornithologischer Sicht ist der Rhäden ein überregional bedeutsames Brutgebiet für Weißstorch, Schlagschwirl, Blaukelchen und andere Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie. Als Rast- und Überwinterungsgebiet hat es insbesondere für den Kranich, Limikolen und Wasservogelarten eine hessenweite Bedeutung, wobei der „Große Suhlsee“ ein Rastgebiet von überregionaler Bedeutung darstellt“ (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, OBERE NATURSCHUTZBEHÖRDE 2012).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (weitere Schutzzone) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil, WSG-ID 632-023). Die „Verordnung zum Schutze der im Ortsteil Obersuhl liegenden Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Wildeck, Krs. Rotenburg“ vom 18.02.1972 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr.13/1972, S. 608) ist zu beachten. Sie enthält in Einzelfällen (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe) Einschränkungen zu Betriebszweigen oder bestimmter Nutzungsweisen. In § 3 (3) S. 2 Unterpunkt „Zone III A“ Nr. 9 der Wasserschutzgebietsverordnung ist der folgende Verbotstatbestand enthalten: „die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird“.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a (3) BauGB abzuarbeiten. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan (REGIOKONZEPT 2019A) wird auf die Eingriffsregelung eingegangen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung des Umweltzustands 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 Mensch**

In unserer Gesellschaft wird dem Menschen als Bestandteil der Umwelt, seiner Gesundheit und seinem Wohlbefinden eine hohe Bedeutung beigemessen. Neben dem Schutz des Menschen, z. B. vor übermäßigen Schadstoff- oder Schallimmissionen, ist die Gestaltung und Sicherung



eines adäquaten Wohnumfeldes, z. B. durch siedlungsnahe Flächen mit Erholungseignung, wesentlich für das menschliche Wohlbefinden.

#### Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Obersuhl. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Landesstraße (L) 3248, die zur Autobahnanschlussstelle Wildeck-Obersuhl führt. Nördlich der Landesstraße liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen des Plangebietes befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein ganzjährig wasserführender, zum Teil tief eingeschnittener Graben. Östlich befindet sich die bereits vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie der Thüringer Bahn von Eisenach nach Bebra (früher Bahnlinie der Hessischen Nordbahn) begrenzt. Daran schließen sich weiter südlich gewerblich genutzte Flächen und östlich davon gemischte Bauflächen an. Das Plangebiet ist derzeit bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Wohnnutzungen oder sensiblen Nutzungen vorhanden. Die nächsten reinen Wohnbauflächen liegen östlich im Bereich des Rotdornwegs. Die geringste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 420 m. Weitere Wohnbauflächen befinden sich in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 580 m. Im Südosten, direkt an das Gewerbegebiet angrenzend, liegen vorwiegend gemischte Bauflächen, die einen geringeren Schutzstandard gegenüber Immissionen aufweisen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes existieren keine schutzbedürftigen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Altenheime bzw. schutzbedürftige Freiräume wie Friedhöfe oder Parks. Die nächste relevante soziale Infrastruktur (Blumensteinschule) liegt südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 340 m zum Plangebiet. Benachbart ist die Grundschule „Schule am Rhäden“.

Die Autobahn verläuft nördlich des Plangebietes. Die geringste Entfernung (Luftlinie) beträgt etwa 410 m. Nach der manuellen Straßenverkehrszählung 2015 im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil (BAS 2018) ergeben sich zu den Verkehrsmengen für die A 4 nördlich Obersuhl die folgenden Hochrechnungsergebnisse:

DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke): 36.000 Kfz/24 h,

Anteil des Schwerverkehrs: 23,6 %.

Aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens der A 4 sowie aufgrund der Lage an der Bahnstrecke Eisenach - Bebra ist die Wohnfunktion Obersuhls hinsichtlich Lärm- und Schadstoffimmissionen bereits von Vorbelastungen betroffen. Auch das Plangebiet selbst gilt als vorbelastet.

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung eignen sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Autobahn, Landesstraßen, Gewerbegebiet) sowie der mäßigen bis geringen Strukturvielfalt der Landschaft nicht oder nur in sehr geringem Maße für die ruhige, landschaftsorientierte Erholung. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind zudem keinerlei befestigte oder teilbefestigte Feldwege, die für Freizeitaktivitäten geeignet wären, vorhanden. Der südliche Teil des Plangebietes liegt dagegen im Übergangsbereich zu einem weitläufigen Feldflurbereich, der grundsätzlich ein Naherholungspotenzial für Spaziergänger oder Radfahrer aufweist. Dieser Feldflurbereich ist von der Ortslage Obersuhl aus jedoch nur durch Querung

der L 3248 und des vorhandenen Gewerbegebietes erreichbar. Die vorhandenen Gewerbeflächen, die von Großbauten, Lagerplätzen, Straßen und Stellplätzen geprägt sind, sind jeweils ohne besondere Erholungseignung. Ausgewiesene Wanderrouten, Radwege oder touristische Ziele sind von der Planung nicht betroffen.

#### Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Während der Bauzeit sind temporäre Störungen durch Schall-, Licht- und Staubemissionen der Baufahrzeuge und –maschinen zu erwarten. Diese Störungen sind temporär und nach Fertigstellung des Vorhabens nicht mehr existent. Zudem ist durch die Entfernung des Plangebietes zu Wohnbauflächen nicht von erheblichen Belastungen für die Anwohner auszugehen. Baubedingt ist somit mit keinen erheblichen und/ oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Anlagebedingt führt die Inanspruchnahme der vorgesehenen Flächen durch die geplante Nutzung zu einem Flächenverlust in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung. Jedoch sind davon keine Böden mit einer überdurchschnittlich hohen Bodenfruchtbarkeit betroffen (siehe Kap. 2.1.3). Auch ist die Umgestaltung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in eine Gewerbebebauung aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits möglich. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich des Schutzgutes Mensch keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen.

Betriebsbedingt kommt es bei Durchführung der Planung zu einem höheren Verkehrsaufkommen, welches zu einer steigenden Belastung durch vermehrte Schadstoffeinträge in der Luft führt. Des Weiteren ist mit einer Steigerung der Lärmemissionen zu rechnen. Durch die angrenzenden gewerblichen Betriebe und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Der zusätzlich erzeugte Verkehr wird vermutlich größtenteils über die L 3248 zur nahen Autobahnanschlussstelle Wildeck-Obersuhl abfließen und somit zu keiner signifikanten Zunahme verkehrlicher Belastung in der Ortslage von Obersuhl führen. Die Immissionsbelastungen werden sich voraussichtlich auf das unmittelbare Umfeld des Gewerbegebietes bzw. den Bereich bis zur nahen Anschlussstelle der A 4 beschränken. Eine nachteilige Veränderung der Wohnqualität in der Ortslage von Obersuhl ist auch unter Beachtung der gegebenen Schadstoff- und Geräuschvorbelastungen durch Verkehr und des vorhandenen Gewerbebestands nicht zu erwarten.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm wird im Südosten des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. In diesem sind nur solche Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind. Zudem sind dort die nach Südosten ausgerichteten Gebäudewände ohne Tore oder Türen auszubauen und Fenster als feststehende Einrichtungen einzubauen.

Konkrete Aussagen bezüglich möglicher betriebsbedingter Emissionen der geplanten gewerblichen Nutzung können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend getroffen werden, da für das Gewerbegebiet bisher noch keine konkreten Nutzungen feststehen.

Auf den Aspekt „Erholung“ ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, da das Plangebiet bezüglich der Naherholung aufgrund der Vorbelastungen sowie der qualitativ schlechten Eignung als Erholungsraum keine besonderen Funktionen erfüllt. Zudem stehen in der Umgebung noch ausreichend Freiflächen für die landschaftsgebundene Erholung zur Verfü-

gung und die vorhandenen Wegebeziehungen in die westlich gelegene Feldflur bleiben bestehen.

### 2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Vordergrund steht hier der Schutz der Lebensräume und -bedingungen für die Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften. Hierbei sind vor allem Lebensräume zu betrachten, die besondere Funktionen für Tiere und Pflanzen sowie ihre Ausbreitung erfüllen.

#### Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ ist bis auf kleinere Teilbereiche nahezu identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Bebauungsplanänderung wurde von der PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG für diesen Bereich eine Bestandserhebung der Realnutzung 2002 durchgeführt und in der damaligen Begründung (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2003) beschrieben. Da es sich bei der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich um Flächen handelt, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan gilt, ist als Bestand der neuen Planung aus rechtlicher Sicht nicht der derzeitige Vegetationsbestand heranzuziehen, sondern die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen. Aus diesem Grund wurde auf eine erneute Bestandserhebung im Rahmen des Verfahrens zur 3. Bebauungsplanänderung verzichtet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich deshalb auf die Beschreibung der Biotoptypen aus der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung. Die vorhandenen Biotoptypen wurden durch eine Luftbildauswertung und durch eine Ortsbegehung verifiziert.

Die Ackerfluren sind der vorherrschende Biotoptyp im Plangebiet. In der Bestandsbeschreibung der PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG (2003) wurde dazu Folgendes ausgeführt: „(...) typische Ackerwildkrautarten sind hier u. a. Vertreter der Windhalmfluren (*Aperion spica-venti*) wie z. B. Echte Kamille (*Matricaria recutita*), Windhalm (*Aperion spica-venti*), Geruchlose Kamille (*Matricaria inodora*). Als Begleiter sind Vertreter der Knöterich-Gänsefuß-Gesellschaften (*Polygono-Chenopodietalia*) vertreten, die ihren Verbreitungsschwerpunkt in Hackfrucht-Kulturen haben. Artenbeispiele sind u. a. Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*) und Floh-Knöterich (*Polygonum persicaria*).“

Im Norden des Plangebietes ist zudem Grünland vorhanden. Nach den Angaben der PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG (2003) hat sich hier eine typische Ausbildung einer Fettweide entwickelt. „Kennarten der Weiden sind u. a. Weidelgras (*Lolium perenne*), Kriechender Klee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Lieschgras (*Phleum pratense*) und Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*). Weitere typische Grünlandarten sind u. a. Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Roter Schwingel (*Festuca rubra* agg.) und Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*).“ Die Ausbildung des als Weide mittelintensiv genutzten Grünlandes wurde von der PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG als mäßig arten- und blütenreich beschrieben.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung liegen zudem die nachfolgend beschriebenen Gehölzbestände: „Im nördlichen Plangebiet ist entlang eines sporadisch wasserführenden Grabens eine Schlehenhecke (*Prunus spinosa*) mit vereinzelt beigemischter Vogelkirsche (*Prunus avium*) und einem jungen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) am Südwestrand vorhanden.“

Außerdem ist im Nordwesten des Plangebietes am Hang des Fötzgrabens ein Feldgehölz erhalten. Dieses Feldgehölz hat sich durch Sukzession in Richtung Osten ausgedehnt. Das Feldgehölz wurde 2004 im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung als Teil des Biotops „Feldgehölz südöstlich Richelsdorf“ unter der Biotop-Nr. 73 erfasst. Es handelt sich um ein Gehölz trockener bis frischer Standorte. Als aspektprägende Arten wurden von der PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG im Jahr 2002 Eiche (*Quercus robur*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) kartiert; beigemischt sind u. a. Hasel (*Corylus avellana*), Salweide (*Salix caprea*) und Birke (*Betula pendula*). „In der Krautschicht (...) haben sich von Brennessel (*Urtica dioica*) dominierte Staudenfluren entwickelt.“ Der Fötzgraben mit seinen Ufergehölzen liegt westlich des Plangebietes.

Das o.g. Feldgehölz dehnt sich bis zu einem Gebäude aus, das sich im Norden des Geltungsbereichs befindet. Das der Stromversorgung dienende Gebäude ist durch einen unbefestigten Weg an die L 3248 angeschlossen. Als weitere Bebauung ist im nördlichen Bereich bereits eine Tankstelle, angrenzend an einen Einkaufsmarkt, vorhanden. Neben versiegelten Flächen existieren dort auch eingrünende Gehölze. Ein weiterer schmaler Gehölzstreifen befindet sich am Nordrand des Ziegeleiweges.

Aufgrund der hohen Bewirtschaftungsintensität haben Ackerflächen im Allgemeinen nur eine nachrangige faunistische Bedeutung. Die noch unbebauten Flächen des Plangebietes besitzen jedoch im Verbund mit dem gehölzbestandenen Fötzgraben und den westlich gelegenen Feldflurbereichen einen etwas höheren Wert für die Fauna. Von der PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG wurde im westlichen Teil des zur Änderung anstehenden Bebauungsplanes deshalb auch das Vorkommen von Großsäugern wie Rehwild, Hase oder Fuchs als Nahrungsgäste dokumentiert.

Die Gehölzbestände in den Randbereichen des Bebauungsplanes bieten prinzipiell geeignete Brutplätze für gehölzbrütende Vogelarten. Von der PLANUNGSGRUPPE FÜR FREIRAUM UND SIEDLUNG wurden in dem Feldgehölz am Hang des Fötzgrabens sowie im Uferbewuchs des Fötzgrabens im Sommer 2000 folgende Brutvogelarten erfasst: Kohlmeise, Sumpfmeise, Kleiber, Blaumeise, Waldbaumläufer, Eichelhäher, Elster, Turteltaube, Ringeltaube, Amsel, Singdrossel, Misteldrossel, Wacholderdrossel (Pappeln), Mönchsgrasmücke, Zaungrasmücke, Heckenbraunelle, Buchfink, Stieglitz, Zaunkönig (am Bach) sowie randlich zum Feld hin Goldammer und Dorngrasmücke. Die beiden kartierten Bereiche liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (REGIOKONZEPT 2019B) wurden Daten zur Avifauna über eine Potenzialabschätzung aufgrund vorhandener Habitate sowie Daten- und Literaturrecherchen erhoben. Dabei wurden 27 Brutvogelarten ermittelt, für die ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet als wahrscheinlich anzunehmen ist. Von den ermittelten Brutvogelarten zählen 16 zu den häufigen Brutvogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (EHZ). Von den Arten mit ungünstigem EHZ weisen nur drei Vogelarten sehr wahrscheinlich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Geltungsbereich vor: Girlitz, Goldammer und Haussperling. Für die weiteren ermittelten Vogelarten mit ungünstigem EHZ (Baumpieper, Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kiebitz, Klappergrasmücke und Stieglitz) ist lediglich ein Vorkommen im artspezifischen Störradius (max. 300 m) wahrscheinlich. Da die Habitatausstattung im UG keine geeigneten Rastbedingungen für seltene und zumeist anspruchsvolle Rastvogelarten in höherer Anzahl erwarten lässt, hat sich die Potenzialabschätzung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Brutvogelarten beschränkt.

Für potenziell vorkommende Fledermausarten (Große Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Braunes und Graues Langohr) finden sich im Plangebiet Heckenstrukturen, die als Jagdgebiet und Leitstruktur dienen können. Aufgrund der in der Umgebung ausgeprägten Gehölze ist nicht von einer Bedeutung als essenzielles Nahrungshabitat auszugehen. Da die Hecke im Offenland endet, ist keine vielgenutzte Flugroute anzunehmen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Wochenstuben) sind aufgrund fehlender geeigneter Bäume auszuschließen.

Nach BfN 2013 liegen für das betroffene Messtischblatt 5026 Nachweise der Haselmaus vor. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung potenziell geeignete Habitate im Bereich des Gehölzstreifens im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden, kann ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Amphibienfauna wurde von der PLANUNGSGRUPPE FÜR FREIRAUM UND SIEDLUNG (2003) auf die Existenz einer Grasfroschpopulation im Fötzgraben hingewiesen, die sich teilweise auch bis zum linken Seitengraben im nördlichen Teil des Plangebietes erstreckt. Als Laichplatz wurde der obere Abschnitt des Fötzgrabens angegeben. Der Grasfrosch wird in der Roten Liste Hessens (AGAR & FENA 2010) als Art der Vorwarnliste geführt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung ist aufgrund fehlender Gewässer nicht mit einem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Der vorhandene Graben ist bereits stark verlandet.

Als Reptilienart wurde bei der damaligen Kartierung die Blindschleiche im Hanggehölz nachgewiesen. Im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen von Reptilien nicht anzunehmen. Der Bahndamm ist Richtung Norden ausgerichtet und grenzt zudem direkt an eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche an, so dass auch hier nicht mit einem Vorkommen von Zauneidechse oder Schlingnatter zu rechnen ist.

Die Insektenfauna wird sich insbesondere auf die Saumstrukturen im und um das Plangebiet konzentrieren. So bieten die Staudenfluren feuchter Standorte entlang des Fötzgrabens und die Staudenfluren nitrophiler Standorte im Bereich der Sukzessionsfläche im Norden geeignete Lebensräume; ebenso der Altgrasstreifen am Ziegeleiweg sowie im Süden an der Bahn. Die Acker- und Grünlandflächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Artenarmut für die Insektenfauna dagegen nur von geringer Bedeutung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet (NSG) „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ (1987 ausgewiesen, Verordnung vom 05.12.1992, ca. 122 ha groß). Dieses liegt südwestlich Obersuhl im Auenbereich der Werra. Die geringste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 400 m. Seit dem Jahr 2002 hat das NSG gleichzeitig den Status eines FFH-Gebietes. Das namensgleiche FFH-Gebiet (Gebiets-Nr. 5026-350) ist im Gebietssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz (BfN 2018A) folgendermaßen beschrieben: „Großflächige Pappel- und kleinflächige Fichtenforste im Norden. Im Südosten drei große Flachgewässer. Im Südwesten Kleingewässer-Komplex verzahnt mit Seggenriedern, Ufergehölzen, Schilfröhricht, Feuchtbrachen. Im Süden angrenzend extensiv beweidetes Grünland und Brachen.“

Das NSG und FFH-Gebiet ist zugleich Teilgebiet des Vogelschutzgebietes „Rhäden von Obersuhl und Auen an der mittleren Werra“ (Gebiets-Nr. 5026-402). „Aus ornithologischer Sicht ist der Rhäden ein überregional bedeutsames Brutgebiet für Weißstorch, Schlagschwirl, Blaukelchen und andere Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie. Als Rast- und Überwinterungsgebiet hat es insbesondere für den Kranich, Limikolen und Wasservogelarten eine hessenweite Bedeu-

tung, wobei der „Große Suhlseesee“ ein Rastgebiet von überregionaler Bedeutung darstellt“ (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, OBERE NATURSCHUTZBEHÖRDE 2012).

#### Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung der Planung werden durch die baulichen Aktivitäten die vorhandenen Biotopstrukturen mit ihren charakteristischen Tier- und Pflanzengesellschaften entfernt. Dies führt zu einem Verlust von Lebensraumfunktionen auf den betroffenen Flächen. Das Plangebiet wird künftig durch Erschließungswege, Park- und Lagerplätze sowie Gebäude parzelliert. Eine Versiegelung der Flächen macht dabei eine Wiederbesiedelung grundsätzlich unmöglich. Überbaut werden vorwiegend Ackerflächen und (kleinflächig) mäßig artenreiche Grünlandflächen, die aufgrund ihrer intensiven Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht eher als geringwertig einzustufen sind. Für Arten des Offenlandes stehen zudem im Umfeld der betroffenen Fläche vergleichbar strukturierte bzw. genutzte Flächen zur Verfügung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist aber auch eine Gehölzrodung an der Grabenparzelle 1/1 verbunden. Die angrenzenden Gehölze und Saumstrukturen entlang des Fötzgrabens und die Sukzessionsfläche in der nördlichen Geländespitze werden aber nicht beeinträchtigt. Für die kartierten Amphibien- und Reptilienvorkommen ist deshalb kein relevanter Habitatverlust festzustellen. Das im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung unter der Biotop-Nr. 73 erfasste „Feldgehölz südöstlich Richelsdorf“ bleibt im Geltungsbereich durch eine Pflanzbindung erhalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt bereits eine Inanspruchnahme der oben beschriebenen Flächen für Zwecke einer Gewerbenutzung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt im Grundsatz die Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung. Dabei wird jedoch im nördlichen Teilbereich das Erschließungsstraßennetz verändert, um bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte zu erreichen. Damit verbunden sind eine Umgestaltung der Baufenster und eine Anpassung der inneren Durchgrünung. Durch die Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ stehen den Gehölzverlusten jedoch weiterhin ein Mehrfaches an Neuanpflanzungen gegenüber.

Betriebsbedingt kann es je nach Art des anzusiedelnden Gewerbes zu einer Beeinträchtigung der Randbiotope durch Schadstoffeinträge kommen. Auch können mit dem Betrieb einer gewerblichen Anlage Emissionen wie Schall und Licht verbunden sein. Durch den zunehmenden Kfz-Verkehr und sonstigen Betriebslärm sowie künstliche Lichtquellen können sensible Tierarten beunruhigt oder gar verdrängt werden und es kann zu Stressreaktionen bei wildlebenden Tieren kommen. Durch den nahen Siedlungsbereich, die angrenzende Landesstraße und die Bahntrasse sind aber erhebliche Vorbelastungen bzw. mögliche Gewöhnungseffekte zumindest im Hinblick auf akustische, teils auch im Hinblick auf optische Störungen anzunehmen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die geplanten Baumpflanzungen stellen außerdem eine Sichtverschattung dar. Unter den potenziell vorkommenden Brutvogelarten mit ungünstigem EHZ sind zudem überwiegend Arten vertreten, die als nicht sehr störungsempfindlich angesehen werden. Auch für Feldlerche und Kiebitz sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, insbesondere auch durch bestehende Meideeffekte der beiden Offenlandarten gegenüber vertikalen Strukturen, keine störungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Schadstoffemissionen durch den Lkw- und Pkw-Verkehr können Flora und Fauna, welche auf Schadstoffe und Eutrophierung empfindlich reagieren, beeinträchtigen. Allerdings ist hierbei, wie auch bei den zuvor angeführten Aspekten, die schon vorhandene Situation mit ent-

sprechenden Emissionen aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie der umliegenden Verkehrsstraßen zu berücksichtigen. Aufgrund dieser Vorbelastung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Vorkommen sensibler Tier- und Pflanzenarten im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten.

Künstliche Lichtquellen erzeugen darüber hinaus maßgeblich für Insekten nachteilige Wirkungen. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist deshalb die komplette Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen auszustatten. Die von diesen Leuchtmitteln emittierte Wellenlänge kann von nachtaktiven Insekten nur schwer wahrgenommen werden, so dass sie eine geringe Lockwirkung gegenüber Insekten aufweisen. Durch die hohe Energieeffizienz der Beleuchtung kommt es auch zu einer geringeren Erwärmung des Lampengehäuses, wodurch sich zusätzlich die Verluste durch Verbrennung reduzieren lassen. Bei der Auswahl der Straßen- und Gebäudebeleuchtung ist zudem darauf zu achten, dass die Leuchtmittel nach unten ausgerichtet sind, um unnötige Lichtemissionen in die Umgebung zu verhindern. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Beleuchtungsniveau sollte bezüglich der Helligkeit und der Beleuchtungszeiten auf das notwendige Maß begrenzt sein.

Baubedingte Beeinträchtigungen von Lebensräumen können durch bauzeitliche visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterungen und Licht entstehen. Möglich sind außerdem Störungen der Randbiotope durch Immissionen von baubedingten Schadstoffen und Stäuben. Diese Störungen sind temporär und nach Fertigstellung des Vorhabens nicht mehr existent.

Ein bauzeitlicher Eintrag von Sedimenten in den Fötzgraben und damit eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Gewässers wird durch die Herstellung von temporären Schlammbecken vermieden. Damit wird auch sichergestellt, dass keine Feinsedimente oder Schwebstoffe über den Vorfluter in das unterliegende FFH-Gebiet „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ gelangen können.

Die Schutzwürdigkeit des Natura 2000-Gebietes ergibt sich insbesondere aus der bedeutenden Ausprägung eines Feuchtgebietes mit offenen Wasserflächen und Röhrichten. Zudem ist im Südwesten des Gebietes ein großflächiger Grünlandzug mit extensiv genutzten Mähwiesen vorhanden. Der naturschutzfachliche Wert des Gebietes begründet sich vor allem in dem Vorkommen mehrerer landesweit bedeutender Vogelarten (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, OBERE NATURSCHUTZBEHÖRDE 2012). Aus diesem Grund wurde der „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ auch als EU-Vogelschutzgebiet gesichert. Das Plangebiet selbst entspricht jedoch nicht dem Leitbild einer offenen Flussauen-Kulturlandschaft mit hohem Anteil extensiver Nutzungsformen. Da weder offene Wasserflächen noch magere Mähwiesen vorhanden sind, bietet das Plangebiet auch keinen Lebensraum für Röhricht- oder Wiesenbrüter. Die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Verordnung werden demnach durch die Planung nicht tangiert.

Um zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei einer Realisierung der Planung erfüllt werden, wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (REGIOKONZEPT 2019B). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung aller im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen ist. Alle im Artenschutzrechtlichen

Fachbeitrag erwähnten Maßnahmen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dabei handelt es sich um die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

Die baubedingten Eingriffe zur Baufeldfreimachung inklusive der Gehölzeingriffe und Rodungsarbeiten müssen vor Brutbeginn (bis zum 28. Februar) oder nach dem Ende der Brutperiode (nach dem 30. September) erfolgen (gem. den Vorgaben des § 39 (5) 2. BNatSchG). Für die Baufeldräumung kann von diesem Zeitraum abgewichen werden, wenn eine Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten vor Revierbesetzung durch Vergrämnungsmaßnahmen verhindert wird oder unmittelbar vor Baubeginn während einer Begehung durch eine fachkundige Person Brutfreiheit festgestellt wird.

Da potenzielle Haselmausvorkommen nicht sicher auszuschließen sind, sind weitere Einschränkungen zu den Gehölzentnahmen notwendig. Die Entfernung der oberirdischen Anteile des Gehölzbewuchses innerhalb der zu beanspruchenden Flächen ist im Zeitraum zwischen November und April durchzuführen (Haselmäuse befinden sich dann in der inaktiven Phase im Bodenbereich und nicht im Gehölzbereich). Dies ist ohne Befahren der Flächen mit Fahrzeugen, ohne Einsatz von schwerem Gerät und ohne Verletzung der Streuschicht durchzuführen. Bodeneingriffe dürfen erst in der Vegetationsperiode nach Entfernung der oberirdischen Anteile der Gebüsche und Sträucher zwischen Mai und Oktober durchgeführt werden.

Großflächige Fenster oder Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> sollten so gestaltet werden, dass Vogelschlag vermieden wird. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschutzglas, reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transluzenten Materialien (z. B. Milchglas) anzustreben. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgebrachte Linien/ Raster).

Im Hinblick auf eine detaillierte Betrachtung wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2019B) verwiesen.

### **2.1.3 Biologische Vielfalt**

Gemäß dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD – Convention on Biological Diversity, Konferenz der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro) umfasst der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität die Vielfalt der Arten, die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt) sowie die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensräumen). Alle drei Bereiche sind dabei eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig.

Wie in dem vorangegangenen Kapitel aufgezeigt, besitzt das Plangebiet aufgrund der Vornutzung keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt. Auch besteht keine unmittelbare Bindung von Arten oder speziellen Lebensräumen ausschließlich an das Plangebiet. Bezüglich der biologischen Vielfalt sind deshalb keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **2.1.4 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.



### Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Nach der Geologischen Übersichtskarte von Hessen (GÜK 300, HLOG 2007) liegt das Plangebiet im Bereich von „Sandstein, z. T. mit Geröllen, sowie Ton-Schluffstein“. Die Gesteinsbasis aus der Periode des Unteren Buntsandsteins ist zum Teil von Löss pleistozänen Alters überlagert.

Gemäß den Auskünften zu den mittelmaßstäbigen Bodendaten von Hessen (BFD 50), veröffentlicht im Hessischen BodenViewer (HLNUG 2018b), haben sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aus Löss vorwiegend Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden entwickelt. Parabraunerden sind Böden mit einer vertikalen Tonverlagerung, durch die es im Unterboden oft zu einer Verdichtung und damit zur Entwicklung von Pseudogley-Parabraunerden kommt.

In den Randbereichen, im Norden und Süden des Plangebietes, haben sich aus Abschwemm-massen lössbürtiger Substrate „Kolluvisole mit Gley-Kolluvisolen“ gebildet. Das Substrat der Bodenbildung besteht hierbei aus verlagertem humosem Bodenmaterial. Die Standorte am Fötzgraben, westlich des Plangebietes, unterliegen einer potenziellen Auendynamik. Dort hat sich durch schluffig-lehmige Auensedimente die Bodeneinheit „Auengleye mit Gleyen“ entwickelt.

Insgesamt handelt es sich im Plangebiet nach den mittelmaßstäbigen Angaben (M 1:50.000) zur Standorttypisierung im BodenViewer Hessen (HLNUG 2018b) um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen, schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenaushalt und mittlerem Ertragspotenzial.

Gemäß Hessischem BodenViewer und den dort hinterlegten Daten der Bodenschätzungskarte ist die anstehende Bodenart überwiegend als stark sandiger Lehm - SL (SL, SL/T) zu bezeichnen. Die Acker-/ Grünlandzahl ist vorwiegend mit >35 bis ≤40 angegeben. Im nördlichen Teil der Bebauungsplanänderung sind auch Bereiche mit einer Acker-/ Grünlandzahl von >40 bis ≤45 vorhanden.

Eine zusammenfassende Bewertung von Bodenfunktionen ist für die Bauleitplanung vorteilhaft. Aus diesem Grund stehen im Hessischen BodenViewer auch diesbezüglich Karten zur Verfügung. Demnach werden die Flächen des Plangebietes in der Gesamtbewertung gänzlich mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet. Die Gesamtbewertung beruht dabei auf einer aggregierenden Bewertung der folgenden Kriterien: Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen. Die beiden erstgenannten Kriterien wurden im vorliegenden Fall mit einem mittleren Funktionserfüllungsgrad und die beiden letztgenannten mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Da im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes Obersuhl-Nord das Gelände nördlich und westlich des vorhandenen Lebensmittel- und Getränkemarktes aufgefüllt werden soll, wurde zur Vorbereitung der geplanten Geländeauffüllung bereits ein Baugrund- und Schadstoffgutachten erstellt (IGBW 2017). Im vorliegenden Planungsfall kann deshalb auch auf dessen Ergebnisse zurückgegriffen werden. Zur Erkundung der anstehenden Böden und zur Entnahme von Bodenproben wurden hierbei vier Kleinbohrungen bis in Tiefen von 2,1 m bis 2,5 m durchgeführt.

Gemäß den Ausführungen des INGENIEURBÜROS FÜR GEOTECHNIK UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNG WOLLENHAUPT (IGBW 2017) stand bei allen Bohrsondierungen Mutterboden in einer Dicke von 0,1 m bis 0,2 m auf den Wiesenflächen und von 0,4 m bis 0,5 m auf den Ackerflächen an. Bei der

Bohrsondierung westlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes wurde unterhalb des Mutterbodens eine Auffüllung in Form von schwach schluffigen, schwach organischen Feinsanden bis in 0,8 m Tiefe festgestellt. Unter dem Mutterboden bzw. der Auffüllung folgten tonige, schwach sandige Schluffe bzw. tonige, schluffige, kiesige Sande. Bei diesen Böden handelt es sich um Lößlehme. Darunter wurden im südlichen Bereich der geplanten Geländeauffüllung schwach tonige, schwach schluffige, kiesige Sande angetroffen, bei denen es sich um den zersetzten Buntsandstein des Grundgebirges handelt. In den anderen Untersuchungsbereichen reichten die o. g. Lößlehme bis zur Endteufe der Bohrsondierungen an.

Bodenversiegelungen sind im Änderungsbereich bereits in Form der befestigten Erschließungsstraßen sowie im Nordosten durch die baulichen Anlagen einer Tankstelle vorhanden. Die übrigen Flächen sind derzeit noch unversiegelt und unterliegen überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung. In den unversiegelten Bereichen ist von einer relativ hohen Naturnähe der Böden mit unbeeinträchtigten Bodenfunktionen auszugehen. Eine gewisse Vorbelastung besteht durch die landwirtschaftliche Bodennutzung mit dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger sowie dem Befahren mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät.

Bodenkontaminationen wie Altlasten oder Ablagerungen sind bisher im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrund- und Schadstoffgutachten wurden die entnommenen Bodenproben auch chemisch untersucht. Im Bereich der geplanten Geländeauffüllung wurden dabei im gewachsenen Boden keine Belastungen nachgewiesen. An der Probe aus der Auffüllung westlich des Einkaufsmarktes wurde in Bezug auf den Arsen-Gehalt der Zuordnungswert Z 0 (uneingeschränkter Einbau) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) überschritten. Zudem wurde ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt.

Um die flächenhafte Ausdehnung der belasteten Auffüllung genauer bestimmen zu können, wurden durch das INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNG WOLLENHAUPT (IGWB) am 26.11.2018 drei weitere Kleinbohrungen in diesem Bereich abgeteuft und die Proben chemisch analysiert. Aufgrund der Ergebnisse der chemischen Analyse wird damit gerechnet, dass es sich nur um einen örtlich begrenzten, kleinen Bereich handelt, in dem die verunreinigte Ablagerung vorgenommen worden ist (IGBW 2018A). Der entsprechende Bereich kann im Zuge der geplanten Auffüllung ausgeräumt werden. Der Aushub der Auffüllung ist aufgrund seines TOC Gehalts auf einer Deponie der Klasse DK II zu entsorgen (IGBW 2018B).

#### Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich des Bodenhaushalts sind die Eingriffswirkungen der geplanten Baumaßnahme als hoch zu bewerten. Das Plangebiet wird künftig von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt sein. Aufgrund der Versiegelung von belebtem Oberboden durch Bauwerke, Verkehrs- und sonstige Betriebsflächen werden sämtliche Bodenfunktionen (Speicher-, Filter-, Puffer-, Ertrags- und Lebensraumfunktionen) herab bzw. außer Kraft gesetzt. Es kommt zu einem Verlust belebter Bodenoberfläche, zu Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts, des Bodenlufthaushalts sowie des Bodenlebens. Nach den Angaben aus dem Hess. BodenViewer sind hiervon im Plangebiet Böden mit einem insgesamt geringen Funktionserfüllungsgrad betroffen. Auch wenn keine besonders schutzwürdigen Böden betroffen sind, wird der großflächige Verlust weitgehend naturnaher Böden mit ihren Funktionen als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung bewertet.

Gegenüber der bisher im Plangebiet rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ ist mit der Umsetzung der aktuellen Bebauungsplanänderung jedoch kein erhöhter Versiegelungsgrad verbunden. Im südlichen Teilbereich kommt es durch die Festsetzung einer breiteren Grünfläche sogar zu einer Reduzierung der im alten Bebauungsplan festgesetzten Gewerbefläche. Im nördlichen Teilbereich wird das Erschließungsstraßennetz reduziert. Wo bislang eine 100-prozentige Straßenversiegelung möglich war, ist nunmehr eine Gewerbefläche mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 % geplant. Jedoch entfällt mit der Bebauungsplanänderung auch die innere Durchgrünung, wogegen die randliche Eingrünung verbreitert wird.

Zur Herrichtung von gut bebaubaren und weitgehend ebenen Flächen ist im Vorfeld der Bebauung eine Geländeprofilierung vorgesehen. Damit sind weitere Eingriffe in das natürliche Bodengefüge sowie Bodenverdichtungen verbunden. Für die vorgesehene Geländeauffüllung sind gemäß Baugrund- und Schadstoffgutachten (IGBW 2017) Böden mit einem Verdichtungsgrad von  $D_{pr} \geq 97\%$  einzubauen. Da der natürliche Wassergehalt der entnommenen Bodenproben jeweils höher als der optimale Wassergehalt lag, wird im Baugrund- und Schadstoffgutachten empfohlen, dem Bodenmaterial Weißfeinkalk unterzumischen, um die Verdichtbarkeit zu optimieren. Nach Beendigung der Geländeauffüllung für das Gewerbegebiet Obersuhl-Nord sind im Bereich der Geländeprofilierung die natürlichen Bodenstruktureigenschaften aufgrund von Aufschüttung, Überformung und Verdichtung vorgeschädigt und entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

Für die Geländeprofilierung sollen ausschließlich unbelastete Bodenmaterialien zum Einbau kommen. Die „Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Hessische Verfüllrichtlinie, veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 10/3, März 2014, S. 211) ist zu beachten.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Baustelleneinrichtungsflächen temporär in Anspruch genommen werden. Durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind auf diesen Flächen zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Bodenverdichtungen stören die gewachsene Bodenstruktur und führen zu einer Verringerung der Versickerungskapazität, des Filtervermögens und der Durchlüftung des Bodens. Zudem kommt es zu einer Zerstörung von Bodenlebewesen. Während der Bauphase ist deshalb unnötiges Befahren zu vermeiden und das Arbeiten mit schweren Baumaschinen auf Perioden mit trockener Witterung zu beschränken. Temporäre Verdichtungen sind zu beseitigen.

Hinzu kommt eine potenzielle Gefährdung des Bodens während der Bauphase oder während des Betriebs durch den Austritt umweltgefährdender Stoffe in Folge von Leckagen oder Unfällen. Baubedingt kann diese Gefahr bei einem ordnungsgemäßen Baubetrieb nach dem anzuwendenden Stand der Technik und der Verwendung von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen minimiert werden. Während des Betriebs wird die Gefahr einer Havarie durch gesetzliche Auflagen und umfangreiche Sicherheitsbestimmungen so gering wie möglich gehalten. Bau- und betriebsbedingte Belastungen können zum Beispiel auch durch Abgase, Staubbildung, Reifenabrieb- oder Salzurückstände entstehen. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Aussage getroffen werden.

### 2.1.5 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.

#### Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Im Plangebiet sind weder Still- noch klassifizierte Fließgewässer vorhanden.

Westlich des Plangebiets verläuft der z. T. tief eingeschnittene Fötzgraben, der mit unbefestigter Sohle begradigt verläuft. Der Fötzgraben, ein Sulzbachzufluss, führt permanent Wasser. Da im Oberlauf keinerlei Einleitung erfolgt, ist eine gute Wasserqualität zu erwarten. Der Uferbewuchs auf Höhe des Geltungsbereiches besteht überwiegend aus standortfremden Hybridpapeln. Im Unterwuchs stehen hier einige Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*). Im oberen Abschnitt sind auch Gehölze wie Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hasel (*Corylus avellana*) etc. vorhanden.

Die Grabenparzelle 1/1 im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung führt zum Fötzgraben. Der grabenartige Zufluss führt jedoch in der Regel kein Wasser. Nach den Angaben aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2003) stockt im Bereich der Grabenparzelle ein Schlehengebüsch (*Prunus spinosa*), durchsetzt mit Vogelkirsche und Bergahorn. Im westlichen Bereich stehen Schwarzerlen. Bei einer Geländebegehung am 26.02.2019 wurde festgestellt, dass der Graben zwischenzeitlich stark verlandet ist und eine kurzzeitige Wasserführung allenfalls bei Starkregenereignissen vorhanden zu sein scheint. Wasserlebensräume sind nicht zu erkennen.

Gemäß dem Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen – GruSchu (HLNUG 2018A) gehört das Plangebiet hydrogeologisch zum Raum „Mitteldeutscher Buntsandstein“ und darin zum Teilraum „Fulda-Werra Bergland und Solling“ (ID 05201).

Die hydrogeologische Übersichtskarte von Hessen zählt das Plangebiet überwiegend zur hydrogeologischen Einheit „Unterer Buntsandstein“, einem Kluftgrundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit. Der südwestliche Teilbereich, direkt an der Bahnlinie, gehört noch zu den Mittelterrassen des Werratales. Die hydrogeologische Einheit wird hier durch Terrassenkiese und –sande gebildet. Diese stellen einen Porengrundwasserleiter mit mittlerer Durchlässigkeit dar.

Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan der Gemeinde Wildeck (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2001) sind die folgenden Angaben zum Grundwasser enthalten: Die mittlere Grundwasserergiebigkeit beträgt 5-15 l/s pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk und erreicht somit durchschnittliche Werte. Die Grundwasserbeschaffenheit im Bereich von Obersuhl ist relativ hart. Es wird von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet ausgegangen, da vorwiegend gering durchlässige Grundwasserleiter vorhanden sind.

Im Umweltatlas Hessen (HLNUG 2017) ist die betreffende Einheit grundwasserleitender Gesteine wie folgt beschrieben: „tonige Feinsandsteine des Unteren Buntsandsteins, geringmächtige Sandsteine des Buntsandsteins, geringmächtiger Basalt des Tertiärs, Kalk- und Mergelsteine des Muschelkalks in Grabenschollen und Ringau.“ Es wird von einer mittleren Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ausgegangen (HLUG 2003).

Bei den im Zuge der Erstellung des Baugrund- und Schadstoffgutachtens (IGBW 2017) durchgeführten Kleinbohrungen in Tiefen von 2,1 m bis 2,5 m wurde mit den Lotungen in den Bohr- bzw. Sondierlöchern kein Grundwasser bis zur Endteufe angetroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (weitere Schutzzone) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil, WSG-ID 632-023). Die Schutzgebietsverordnung vom 18.02.1972 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr.13/1972, S. 608) ist zu beachten.

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Infolge der Realisierung der Planung kommt es zu Versiegelungen und damit einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Durch Versiegelung wird ein höherer Abfluss von Oberflächenwasser bewirkt, welches nicht versickern kann und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge hat. Mit der 3. Bebauungsplanänderung sind jedoch bezüglich des Versiegelungsgrades keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe zu verzeichnen. Auch die bauliche Inanspruchnahme des linken Seitengrabens des Fötzgrabens war im rechtskräftigen Alt-Bebauungsplan bereits vorgesehen. Bei der geplanten Verrohrung handelt es sich deshalb nicht um einen Neu-Eingriff. Der Fötzgraben selbst und sein Hangbereich bzw. die direkt angrenzenden Uferbereiche bleiben weiterhin von einer Beanspruchung freigehalten.

Als Minimierungsmaßnahme sind – soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist – Stellplätze, Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll 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. Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt zudem zur Minimierung des Oberflächenabflusses bei.

Bau- und betriebsbedingt besteht eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Einträge von wassergefährdenden Stoffen aufgrund von Leckagen oder Unfällen. Diese Gefährdung kann durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen, einen ordnungsgemäßen Baubetrieb sowie durch die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen und Sicherheitsbestimmungen vermindert werden.

Zudem sind aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Diese enthält in Einzelfällen (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe) Einschränkungen zu Betriebszweigen oder bestimmter Nutzungsweisen. Zudem ist die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe verboten, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird. Je nach Investor müssen ggf. Maßnahmen getroffen werden, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen. Bei Geländeauffüllungen darf lediglich unbelastetes Bodenmaterial verwendet werden. Die Hessische Verfüllrichtlinie ist dabei zu beachten. Bei Einhaltung der zu beachtenden Vorgaben ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität nicht zu erwarten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz und kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt als gesichert angesehen werden. Das anfallende Schmutzwasser ist

der Kläranlage Obersuhl zuzuführen. Auch das auf den gewerblichen Verkehrsflächen und den Rangierbereichen anfallende Niederschlagswasser ist der Kläranlage zuzuführen. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Es ist keine Einleitung von Niederschlagswasser in die benachbarten Vorfluter vorgesehen. Während der Bauphase ist ein Feststoffeintrag in die angrenzenden Gewässer oder Vorfluter durch die Anlage von temporären Schlammbecken zu verhindern. Diese sind mit den Geländemodellierungsarbeiten herzustellen. Die Schlammbecken sind jeweils an den Entwässerungstiefpunkten zu bauen und müssen je nach Baufortschritt erneuert bzw. versetzt werden. Die Überläufe der Becken müssen eine Reinigungsfunktion aufweisen (z. B. aus Stroh, Vlies o. ä.) und aus Sicherheitsgründen einen Notüberlauf erhalten. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **2.1.6 Schutzgut Klima und Luft**

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

#### Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Nach den Angaben aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wildeck (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2001) ist der östliche Raum Wildecks durch die folgenden Klimadaten geprägt: Die Jahresdurchschnittstemperatur des Gebietes erreicht Werte von 8,0-8,5 °C, wobei sich hier ein schwach subkontinentaler Einfluss bemerkbar macht. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt im Bereich von rd. 600-650 mm/ Jahr. Das Niederschlagsmaximum liegt in den Sommermonaten, was insbesondere auf sommerliche Wärmegewitter zurückzuführen ist.

Die durchschnittliche Zahl der Tage mit geschlossener Schneedecke liegt bei 10-15 Tagen pro Jahr und damit nicht überdurchschnittlich hoch.

Kleinräumig wird das Regionalklima durch die topographischen Gegebenheiten und die Flächennutzungen beeinflusst. Veränderungen des Regionalklimas werden hauptsächlich durch das Relief, die Hangneigung, die Vegetation und durch vorhandene Bebauung beeinflusst.

Im Plangebiet sind die Ackerflächen der dominierende Biotoptyp. Ackerbaulich genutzte Flächen sind von ausgeprägten Temperaturamplituden geprägt. In Offenlandbereichen erwärmen sich an heißen Sommertagen die obersten Bodenschichten sehr stark, kühlen in der Nacht aber auch stark ab. Landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten deshalb als typische Kaltluftentstehungsgebiete. In der Klimafunktionskarte von Hessen (KATZSCHNER 2003) ist das Plangebiet dementsprechend als „potenziell aktives Kaltluftentstehungsgebiet“ dargestellt.

Die entstehende Kaltluft fließt entsprechend der Hangneigung nach Südwesten ab. Der vorhandene Bahndamm kann dort als Abflusshindernis wirken. Da der Bahndamm südlich des Plangebietes jedoch nicht besonders ausgeprägt ist, ist nicht davon auszugehen, dass hier die lokale Luftzirkulation erheblich beeinträchtigt wird. Dessen ungeachtet ist der nach Südwesten gerichtete Kaltluftstrom für das Siedlungsklima von Obersuhl von geringer Bedeutung.

Nach der Themenkarte 3 des Landschaftsplans der Gemeinde Wildeck (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2001) sind im Plangebiet keine besonderen Kleinklimaextreme vorhanden.

Durch die nahe gelegene Autobahn ist insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes von einer Beeinträchtigung der Luftqualität durch den Verkehr auszugehen. Als weitere Vorbelastung ist der bereits besiedelte Gewerbebereich zu betrachten.

Im bereits besiedelten Bereich im Nordosten des Bebauungsplanänderung-Gebietes sowie im südlich angrenzenden Gewerbegebiet herrscht durch Bauwerke beeinflusstes Siedungsklima vor. Bedingt durch das Wärmespeichervermögen der Baustoffe, die Versiegelung des Bodens, durch veränderten Wasserhaushalt sowie durch Abwärme kommt es dort zu einer stärkeren Erwärmung am Tage, einer schwächeren nächtlichen Abkühlung und einer relativ geringeren Luftfeuchtigkeit.

Die umliegenden Gehölzbestände am Fötzgraben, im Bereich des Bahndammes sowie im Norden und Westen des Plangebietes übernehmen durch die Filterung von Luftschadstoffen sowie durch die Produktion von Sauerstoff lufthygienische Ausgleichsfunktionen und wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung, Verschattung) aus. Auch die im Plangebiet bereits vorhandenen Grünstrukturen im besiedelten Bereich werden kleinräumig lokalklimatisch wirksam.

#### Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Die geplanten Flächenversiegelungen und die Überbauung durch Gebäude und Überdachungen führen zu einer Veränderung der kleinklimatischen Gegebenheiten. Zu den Auswirkungen zählen eine stärkere Erwärmung am Tag, eine schwächere nächtliche Abkühlung und eine relativ geringere Luftfeuchtigkeit. Durch den Verlust von Vegetationsflächen und der Wärmespeicherung der Gebäude und sonstigen befestigten Flächen kommt es insgesamt zu einer leichten Erhöhung der Durchschnittstemperatur. Eine über das direkte Umfeld hinausgehende Wirkung ist jedoch nicht zu erwarten. Siedlungsrelevante Austauschbahnen sind nicht betroffen und es stehen in der Umgebung noch ausreichend Freiflächen für die Kaltluftproduktion zur Verfügung.

Das in der Themenkarte 3 „Lokalklima“ des Landschaftsplans der Gemeinde Wildeck (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2001) als Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet eingestufte Fötzgrabental bleibt zudem von Bebauung freigehalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt bereits die Errichtung von Gewerbebauten und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet. Mit der 3. Bebauungsplanänderung sind keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe zu verzeichnen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), durch die der mögliche Versiegelungsgrad maßgeblich gesteuert wird, bleibt im Plangebiet unverändert bei 0,8. Mit der geplanten Neustrukturierung der Bauflächen ist jedoch auch eine Reduzierung der inneren Durchgrünung verbunden, wodurch lokal auch die durch eine Bepflanzung hervorgerufenen positiven Effekte auf das Kleinklima verringert werden. Die nördlich und westlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen, die das Mikroklima positiv beeinflussen, bleiben jedoch bestehen und werden weiterhin durch Neuanpflanzungen von Laubgehölzen im Plangebiet ergänzt. Die geplante Vegetation, der Freiflächenanteil und die geplanten Grünflächen mindern insgesamt das Risiko einer spürbaren Erhitzung.

Betriebsbedingt ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen (Güterverkehr, Kunden- und Beschäftigtenverkehr) zu rechnen. Insbesondere ist dabei eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zwischen der Anschlussstelle Wildeck-Obersuhl und dem Plangebiet zu erwarten. Durch zunehmende Schadstoffemissionen führt dies zu einer erhöhten Belastung der Luft. Hinzu

kommen, abhängig von der tatsächlichen gewerblichen Nutzung, Stäube, gasförmige Emissionen und Wärmeentwicklungen in einem für Gewerbegebiete üblichen Umfang. Durch die Nähe zu stark befahrenen Straßen und die bereits existente Gewerbenutzung wird sich die Luftqualität gegenüber diesen Vorbelastungen jedoch vermutlich nicht signifikant verschlechtern. Konkrete Aussagen bezüglich möglicher betriebsbedingter Emissionen können zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht getroffen werden, da für die Flächen des Änderungsbereiches bisher noch keine konkreten Nutzungen feststehen.

Während der Bauphase gibt es temporäre Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr. Diese sind jedoch wegen ihrer kurzen Dauer als unerheblich zu bewerten. Sie können zudem durch den Einsatz von emissionsarmen Maschinen nach dem Stand der Technik minimiert werden.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung als Beitrag zum Klimaschutz werden auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des EEWärmG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind. Gemäß Teilregionalplan Energie Nordhessen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2017) sind zudem auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen von gewerblichen Gebäuden Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu installieren. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

### **2.1.7 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.

#### Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Innerhalb der Haupteinheitengruppe „Osthessisches Bergland“ gehört das Plangebiet nach KLAUSING (1988) zur naturräumlichen Haupteinheit „Salzunger Werrabergland“ (Kennziffer 359). Das Salzunger Werrabergland liegt im Regenschatten des Osthessischen Berglandes und erstreckt sich als salztektonisch entstandene Senke beiderseits der Werra bei Bad Salzungen. Im Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz (BFN 2018b) ist die naturräumliche Einheit wie folgt beschrieben: *Das Salzburger Werrabergland ist ein lebhaft reliefiertes Sandstein-Hügel- und Bergland, das besonders im Osten Mittelgebirgscharakter aufweist. Durch Auslaugung entstanden breite Täler und Mulden. Die Gewässer sind fast restlos ausgebaut. Die Wälder nehmen etwas weniger als die Hälfte des Gebietes ein; der Rest der Flächennutzung entfällt auf die Landwirtschaft. Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Als potenziell natürliche Vegetation wächst hier kollin-submontaner Hainsimsen-Eichen-Buchenwald.*

Für das Plangebiet selbst sind insbesondere die Acker- und Grünlandflächen kennzeichnend. Das Plangebiet liegt direkt am nordwestlichen Siedlungsrand von Obersuhl auf einem leicht



nach Südwesten geneigten Gelände. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie der Thüringer Bahn von Eisenach nach Bebra. Südöstlich liegen die Flächen des vorhandenen Gewerbegebietes. Südlich der Bahnlinie sind ebenfalls gewerblich genutzte Flächen vorhanden. Im Westen des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der ganzjährig wasserführende, z. T. tief eingeschnittene Fötzgraben. Dessen Verlauf wird von Gehölzbeständen begleitet. Im Norden bzw. Nordosten befindet sich die L 3248, die direkt zu der im Norden verlaufenden A 4 führt. Nördlich und östlich der Landesstraße liegen wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In der Themenkarte 6 „Landschaftsbild“ des Landschaftsplanes der Gemeinde Wildeck (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2001) ist das Plangebiet und dessen nähere Umgebung als „ackerbetonte Feldflurbereiche mit mäßiger bis geringer Strukturvielfalt“ gekennzeichnet. In diesen Bereichen besteht grundsätzlich ein Mangel an gliedernden und belebenden Landschaftselementen. Feldflurbereiche mit mäßiger bis hoher Strukturvielfalt sind nordwestlich angrenzend an das Plangebiet verzeichnet. Dieser Bereich umfasst auch den oberen Abschnitt des Fötzgrabens.

Als vorhandene Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden im Landschaftsplan der Gemeinde Wildeck im Norden von Obersuhl insbesondere die Deponiefläche und die Autobahntrasse genannt. Die Autobahn führt nicht nur zu einer weiträumigen negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes, sondern wird auch durch Geräusche, Gerüche und Fahrbewegungen wahrgenommen. Durch die vorhandene Gewerbebebauung ist eine weitere Vorbelastung vorhanden. Der vorhandene Siedlungsrand im Bereich der Gewerbeflächen ist derzeit noch unzureichend eingegrünt, was aber insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass die Randbereiche des ausgewiesenen Gewerbegebietes im Norden und Westen noch gar nicht bebaut sind.

#### Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild wird durch die geplanten gewerblichen Bauten, durch neue Erschließungsstraßen und Lagerplätze beeinträchtigt. Jedoch ist der Standort strukturell an bereits bestehende Gewerbeflächen angeschlossen, durch die das Landschaftsbild bereits vorbelastet ist. Auch kommt es nur im Hinblick auf die Gehölze entlang des Grabens im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zu einem Verlust landschaftsbelebender Elemente.

Die Umgestaltung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in eine Gewerbebebauung ist zudem bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Jedoch werden die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe von ursprünglich 12,0 m im Süden und 8,25 m im Norden auf 15,0 m für das gesamte Gebiet angehoben, wodurch sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Zusätzlich wird das Erschließungsstraßennetz im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches verändert. Dadurch können auch größere Grundstücke angeboten werden, was zu einer Erhöhung der Baudichte bzw. zum Bau massiverer Baukörper führen kann. Zudem wird die innere Durchgrünung, die eine Strukturierung des Gewerbegebietes bewirkt, reduziert. Die landschaftsbildwirksamen Festsetzungen für die Baum- und Strauchpflanzungen an den Gebietsrändern bleiben mit der Bebauungsplanänderung dagegen erhalten und werden zum Teil ergänzt. Diese Pflanzgebote tragen zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung bei.

Die 3. Bebauungsplanänderung soll auch der Vorbereitung einer Geländeprofilierung dienen, um weitgehend ebene und gut bebaubare Flächen zu erhalten. Damit ist eine weitere Überprä-

gung des Landschaftsbildes verbunden. Auch wird die Sichtwirkung der geplanten Bebauung dadurch verändert.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern, werden mit der Bebauungsplanänderung verschiedene Baugestaltungsmaßnahmen festgesetzt. So sollen beispielsweise die Außenwände der Fassaden in gedeckten Farben gehalten werden, um auf diese Weise das Landschaftsbild zu schonen. Als Einfriedungen sollen Zäune aus visuell möglichst unauffälligen Materialien Verwendung finden, d. h. es sind nur transparente Zäune aus Metall oder Holz zulässig. Alternativ ist eine Heckenpflanzung möglich. Auch die Gestaltung von Werbeanlagen wird geregelt, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc. Die Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind lediglich temporärer Natur und werden als nicht erheblich eingestuft. Betriebsbedingt sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie in anschließend erfolgten Abstimmungsterminen wurde seitens der Naturschutzbehörden auf eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die maximalen Gebäudehöhen nach der Geländeauffüllung hingewiesen und eine detaillierte Betrachtung des Landschaftsbildes bzw. eine Landschaftsbildanalyse gefordert. Dieser Forderung wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2019A) nachgekommen und das Kapitel „Landschaftsbildanalyse“ (Kap. 4.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags) ergänzt. Darin wurde in Abhängigkeit von der Entfernung des Betrachters zum Baugebiet für drei verschiedene Abstandszonen (Nahbereich, gesamtörtlicher Bereich, Fernbereich) ermittelt, von welchen umgebenden Bereichen eine optische Wahrnehmbarkeit gegeben ist. Die Bewertung der Landschaftsbildveränderung erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen und der eingriffsminimierenden Eingrünungskonzeption. Bezüglich der Details der Landschaftsbildanalyse wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2019A) verwiesen und auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

### **2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter 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.).

#### Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler oder archäologische Fundstätten bekannt.

### Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Da nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter vorhanden sind, sind auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### **2.1.9 Flächenverbrauch**

Durch Bebauung gehen offene, vegetationstragende Flächen verloren und die Bodenoberfläche wird versiegelt. Im Bereich von Bebauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen in der Regel gänzlich verloren, so dass die betroffenen Böden ihre Aufgabe im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen können. Die schutzgutbezogene Betrachtung der Auswirkungen der Flächenversiegelung ist in den vorangehenden Kapiteln bereits ausführlich behandelt.

In Hessen beträgt der tägliche Flächenverbrauch durch neue Siedlungs- und Verkehrsflächen rund 3 ha. Im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Hessen hat sich die Landesregierung zum Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme bis 2020 auf maximal 2,5 ha pro Tag zu begrenzen.

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 9,2 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet ca. 6,5 ha, auf die Straßenverkehrsflächen ca. 0,95 ha und auf die Grünflächen ca. 1,75 ha. Der nordöstliche Bereich des Gewerbegebietes ist bereits bebaut. Auch ist der überwiegende Teil der Erschließungsstraßen schon vorhanden. Durch die Umsetzung der Planung kann somit maximal noch eine Fläche von rund 5 ha neu versiegelt werden. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze, Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

Im Vergleich zur bisher im Plangebiet rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ wird mit der aktuellen Bebauungsplanänderung die rechtlich zulässige Flächenbebauung nicht erweitert. Mit der geplanten Neuordnung der Verkehrs- und Bauflächen sowie der Grünflächen ist insgesamt kein höherer Versiegelungsgrad verbunden. Der Flächenverbrauch durch Verkehrsflächen wird durch die Anpassung des Erschließungsstraßennetzes auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

## **2.2 Wechselwirkungen**

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.

Unmittelbar verknüpft sind z. B. die Schutzgüter Boden und Hydrologie. Im Allgemeinen führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Versiegelung und Überdeckung des Bodens beeinflussen außerdem die Verdunstungsrate sowie die nächtliche Kaltluftbildung. Eine Veränderung der Standortfaktoren hat zudem Einfluss auf das Arten- und Biotoppotenzial bzw. die aktuelle Vegetation und Fauna.

Soweit bestimmbar, wurden bekannte Wechselwirkungen in diesem Umweltbericht im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung und bei der Prognose der Auswirkungen der Planung bereits berücksichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine wesentlichen, über die dort bereits beschriebenen Aspekte hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

### **2.3 Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben („Nullvariante“)**

Bei einer Nichtverwirklichung der Bebauungsplanänderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan I/6 „Gewerbegebiet Ober-Suhl-Nord“ und seine 1. Änderung für den Geltungsbereich weiterhin wirksam. Damit wäre eine Bebauung des Plangebietes nach den bisherigen Festsetzungen möglich und das Gewerbegebiet könnte ebenfalls weiterentwickelt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wären dabei ähnlich wie vorangehend beschrieben. Im nördlichen Änderungsbereich könnten dann jedoch nur kleinere Grundstückszuschnitte angeboten werden, was nicht den aktuellen Erfordernissen entspricht. Auch könnte die geplante Geländeprofilierung, mit der im Vorfeld der Bebauung eine optimale Bebaubarkeit des Gebietes erreicht werden soll, nicht umgesetzt werden.

Bei einer Nichtdurchführung der gesamten Planung innerhalb des Geltungsbereiches ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Flächen fort dauern wird. Eine wesentliche Veränderung der bestehenden Verhältnisse oder eine nennenswerte Steigerung der ökologischen Bedeutung wäre dabei auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Die Auswirkungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Bebauung würden weiterhin bestehen bleiben.

## **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 auszugleichen.

### **3.1 Vermeidung und Minimierung**

Um die Schutzgüter bei der Durchführung der Planung nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind Vorkehrungen zu treffen, die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und

Landschaft dauerhaft ganz (Vermeidung) oder teilweise (Minimierung) verhindern können. Auf planerischer Ebene ist zunächst die Standortwahl als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen zu nennen. Mögliche weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen betreffen die weitere Umsetzung der Planung.

Im Wesentlichen sind hierzu folgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen zu nennen:

Der Einsatz von emissionsarmen, gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik trägt zur Minimierung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen bei.

Für Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung zu nutzen.

Die Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen sollte nur auf befestigten Flächen erfolgen. Durch den sorgfältigen Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle o. ä.) wird eine Verunreinigung des Grundwassers während der Bauphase verhindert.

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sollte bei Erdarbeiten die Witterung und die Bodenfeuchte beachtet werden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen vor einer Bepflanzung zu lockern.

Um den Verlust an unbebautem Boden möglichst gering zu halten, sind Versiegelungen insgesamt auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze, Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in Zisternenanlagen aufgefangen und als Brauchwasser bzw. Betriebswasser genutzt werden.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Um die Durchgrünung des Gebietes zu unterstützen, sind mindestens 40 % dieser Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Zudem ist eine Stellplatzbegrünung vorgesehen.

Für die Bepflanzung sollen vorrangig einheimische und standortgerechte Laubgehölze verwendet werden. Diese stellen typische Elemente unserer Kulturlandschaft dar, sind Teil des Naturhaushalts und bieten einer Vielzahl von Tieren Nahrung und Lebensraum.

Vorhandene Gehölzstrukturen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und wenn möglich zu erhalten und während der Bauphase vor Schäden zu sichern.

Zur Schonung des Landschaftsbildes sind bei der Farbgestaltung der Fassaden gedeckte Töne zu verwenden.

Als Einfriedungen sind offene, transparent wirkende Zäune aus Metall oder Holz zulässig. Zudem ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten, um die Durchgängigkeit z. B. für Kleinsäuger zu gewährleisten. Alternativ ist eine Heckenpflanzung möglich.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Bebauung und zur Gestaltung von Werbeanlagen, womit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden. Darüber hinaus ist eine Eingrünung der Gebietsränder geplant.

Die Beleuchtung des Gebietes ist so einzurichten, dass nachtaktive Insekten möglichst wenig beeinträchtigt werden. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel zulässig, die eine geringe Lockwirkung gegenüber Insekten aufweisen.

In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sind Dachbegrünungen und Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich erwünscht. Das Ziel des Teilregionalplans Energie Nordhessen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2017) zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist in diesem Zusammenhang zu beachten.

Um hinsichtlich der Umweltbelange eine fachgerechte Baudurchführung gewährleisten zu können, ist für das Vorhaben der Geländeprofilierung eine Umweltbaubegleitung durchzuführen. Für die Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Ein bauzeitlicher Eintrag von Sedimenten in den Fötzgraben ist durch die Herstellung von temporären Schlammbecken zu vermeiden.

Aus den Bestimmungen des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) ergeben sich zudem die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

- Die baubedingten Eingriffe zur Baufeldfreimachung inklusive der Gehölzeingriffe und Rodungsarbeiten müssen vor Brutbeginn (bis zum 28. Februar) oder nach dem Ende der Brutperiode (nach dem 30. September) erfolgen. Für die Baufeldräumung kann von diesem Zeitraum abgewichen werden, wenn eine Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten vor Revierbesetzung durch Vergrämuungsmaßnahmen verhindert wird oder unmittelbar vor Baubeginn während einer Begehung durch eine fachkundige Person Brutfreiheit festgestellt wird.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigung für die Haselmaus ist die Entfernung der oberirdischen Anteile des Gehölzbewuchses innerhalb der zu beanspruchenden Flächen zwischen November und April durchzuführen. Dies ist ohne Befahren der Flächen mit Fahrzeugen, ohne Einsatz von schwerem Gerät und ohne Verletzung der Streuschicht durchzuführen. Bodeneingriffe sind erst in der Vegetationsperiode nach Entfernung der oberirdischen Anteile der Gebüsche und Sträucher zwischen Mai und Oktober durchzuführen.
- Falls die Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Fenstern bzw. Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> geplant ist, sollten zur Vermeidung von Vogelschlagopfern geeignete Maßnahmen getroffen werden, um die Durchsicht zu reduzieren. Wirkungsvoll sind vor allem flächige Markierungen oder der Einsatz von halbtransparenten Materialien.

### **3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist vorliegend zu berücksichtigen, dass für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Deshalb sind bei der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes den Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung gegenüberzustellen, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

Die Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in Kapitel 2.1 zeigt, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ gegenüber der bisher im Plangebiet rechtskräftigen Planung insgesamt kein zusätzlicher erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Im nördlichen Teilbereich wird

das Erschließungsstraßennetz reduziert. Wo bislang eine 100-prozentige Straßenversiegelung möglich war, ist nunmehr eine Gewerbefläche mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 % geplant. Durch die Böschungsbegrünung der geplanten Geländeauffüllung im nördlichen Teilbereich wird hier die Randeingrünung im Westen des Gewerbegebietes verbreitert. Im südlichen Teilbereich kommt es zudem durch die geplante öffentliche Grünfläche zu einer Reduzierung der im alten Bebauungsplan festgesetzten Gewerbefläche. Die somit neu gewonnenen Freiflächen im Plangebiet stehen dem Verlust von bislang festgesetzten Pflanzflächen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes gegenüber. Eine detaillierte Flächenbilanz kann dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2019A) entnommen werden.

Da die 3. Bebauungsplanänderung ohne eine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auskommt, ist eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Der Eingriff ist bereits durch die im Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese liegen sämtlich außerhalb des Änderungsbereiches und bleiben somit unvermindert bestehen. Eine ausführliche Beschreibung und kartografische Darstellung der im Ursprungsbebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ und seiner 1. Änderung festgelegten Ausgleichsflächen und –maßnahmen ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2019A) enthalten. Auf eine Wiederholung wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Zum Ausgleich des Verlustes der Gehölzstrukturen entlang des verlandeten Grabens wurde mit der 3. Bebauungsplanänderung zusätzlich eine textliche Festsetzung zur Heckenpflege für die zum Erhalt festgesetzten Gehölze an der Elektrizitätsstation in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Heckenpflege trägt zur Verbesserung der Biotopqualität bei.

#### **4 Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen wurden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht untersucht, da die Bebauungsplanänderung der Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes dienen soll. Die Planung zielt darauf ab, die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten durch eine Neuordnung der Verkehrs- und Bauflächen auszuweiten und soll damit insgesamt zu einer besseren Nutzbarkeit und Verwertbarkeit der Gewerbegrundstücke führen. Der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte maximal zulässige Versiegelungsgrad wird dabei nicht erhöht.

Funktionell bieten sich die Flächen des Plangebietes als Standort für ein Gewerbegebiet an. Durch die unmittelbare Nähe zur A 4 und der Anschlussstelle Wildeck-Obersuhl sowie zur Bahnstation an der Regionalbahnstrecke Bebra - Eisenach ist eine zentrale Verkehrsanbindung gegeben. Auch ist die Erschließung des Gewerbegebietes größtenteils schon vorhanden, wodurch eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet ist. Der Standort berührt keine naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete, besitzt genügend Abstand zu Wohnbebauungen und ist durch vorhandenes Gewerbe sowie Verkehrsanlagen bereits vorbelastet. Darüber hinaus ist an diesem Standort bereits jetzt Baurecht vorhanden.

In der Begründung zum Alt-Bebauungsplan I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 1991) wurde zu den Standortalternativen folgendes ausgeführt: „Da im Zuge des Gesamt-Landschaftsplanes der Gemeinde dieser Gewerbebestandort mit Vorbedacht als relativ unproblematisch unter vielen möglichen Standorten ausgesucht wurde, stellt er bereits

das Ergebnis einer gemeindeumfassenden Standortsuche unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit dar: Der Geltungsbereich ist der umweltverträglichste großflächige Gewerbestandort, der im Gemeindegebiet Wildeck gefunden werden konnte.“ Zudem wurde in der Begründung dargelegt, dass im Vergleich zu anderen möglichen Standorten ringsum Obersuhl der Eingriff in das Landschaftsbild auf diesem flachen Südwesthang geringer einzustufen ist als dies auf Alternativflächen der Fall gewesen wäre.

## **5 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen**

Das Vorhaben dient vorwiegend der Ansiedlung neuer, nicht erheblich störender Gewerbebetriebe. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Eine Gefahr des Austretens umweltgefährdender Stoffe infolge von Leckagen oder Unfällen kann durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen sowie durch die Einhaltung der gesetzlichen Auflagen und Sicherheitsbestimmungen vermindert werden. Zudem sind aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter, die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## **6 Verfahren und Vorgehensweise**

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 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 Kenntnisstand erstellt.

Hinsichtlich der als Grundlage für die Bestandsdarstellung und Bewertung verwendeten Informationsquellen, Planungen, Gutachten und Regelwerke wird an dieser Stelle auf das Literaturverzeichnis verwiesen. Die verwendeten Quellen wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht zitiert. Um zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei einer Realisierung der Planung erfüllt werden, wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung erstellt (REGIOKONZEPT 2019B). Das Erfordernis weiterer fachgutachterlicher Untersuchungen hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht ergeben. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden aus heutiger Sicht nicht gesehen. Besondere Schwierigkeiten sind bei der Bearbeitung nicht aufgetreten.

## **7 Überwachung (Monitoring)**

Die Kommunen sind gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten können, 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. Das Monitoring soll sich dabei insbesondere auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist.

Das Vorhaben der Geländeprofilierung ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu überwachen und entsprechend zu dokumentieren. Die Dokumentation der Umweltbaubegleitung ist den zuständigen Naturschutzbehörden (Obere und Untere Naturschutzbehörde) regelmäßig, mindestens alle vier Wochen, vorzulegen.

Im Rahmen von Kontrollen und Begehungen wird die Gemeinde Wildeck zudem die rechtmäßige Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, überprüfen. Durch regelmäßige Ortstermine während der Bauphase kann auch die Wirksamkeit der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen (z. B. fachgerechter Umgang mit Bodenaushub) kontrolliert werden.

In der praktischen Ausgestaltung des Monitorings sind Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auch auf Hinweise der Fachbehörden angewiesen. Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes ist deshalb gem. § 4 (3) BauGB vorgesehen, dass die zuständigen Behörden die Gemeinde über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

Weitere spezifische Monitoring-Maßnahmen sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind erhebliche Umweltauswirkungen, die einer zusätzlichen Umweltüberwachung nach § 4c BauGB bedürfen, nicht zu erwarten.

## **8 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ behandelt gem. § 2 (4) BauGB die Belange des Umweltschutzes und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Er dient als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Gemeinde Wildeck nach dem Baugesetzbuch.

Das ca. 9,2 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Obersuhl. Hier hat sich zwischen der Bahnlinie Eisenach – Bebra und der Autobahn (A 4) ein größeres Gewerbegebiet entwickelt. Für dieses Gebiet liegt bereits seit dem 16.04.1992 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Anpassungen im westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese Bereiche sind nun erneut Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Wesentliches Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten durch eine Neuordnung der Verkehrs- und Bauflächen. Dazu erfolgt im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Anpassung des Erschließungsstraßennetzes unter Entfall der zweiten Anbindung an die L 3248. Mit der Neustrukturierung verbunden ist eine Anpassung der inneren Durchgrünung. Die Bebauungsplanänderung dient zudem der Vorbereitung einer Geländeprofilierung, mit der im Vorfeld der Bebauung eine optimale Bebaubarkeit des Gebietes erreicht werden soll. Die übrigen Regelungen z. B. zur Art und zum Maß der baulichen

Nutzung, zur Eingrünung oder zu den Kompensationsmaßnahmen, die bereits im Ursprungsplan getroffen wurden, bleiben weitgehend bestehen.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Anpassung der Verkehrs-, Bau- und Grünflächen. Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht verändert.

Boden und Wasser: Durch die geplante Bebauung bzw. die Versiegelung werden die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Mit der 3. Bebauungsplanänderung sind jedoch bezüglich des Versiegelungsgrades keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe zu verzeichnen. Im nördlichen Teilbereich wird das Erschließungsstraßennetz reduziert. Wo bislang eine 100-prozentige Straßenversiegelung möglich war, ist nunmehr eine Gewerbefläche mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 % geplant. Im südlichen Teilbereich kommt es durch die geplante öffentliche Grünfläche zu einer Reduzierung der ursprünglich festgesetzten Gewerbefläche.

Mit der vorgesehenen Geländeprofilierung zur Herrichtung von gut bebaubaren und weitgehend ebenen Flächen sind Eingriffe in das natürliche Bodengefüge sowie Bodenverdichtungen verbunden. Im Rahmen der Bauausführung ist nach § 202 BauGB der Mutterboden zu erhalten und zu schützen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil, WSG-ID 632-023). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die bauliche Inanspruchnahme der Grabenparzelle 1/1 war bereits im rechtskräftigen Alt-Bebauungsplan vorgesehen.

Klima und Luft: Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch den Verlust von Vegetationsflächen und der Wärmespeicherung der Gebäude und sonstigen befestigten Flächen kommt es insgesamt zu einer leichten Erhöhung der Durchschnittstemperatur. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sieht die Bebauungsplanänderung eine Reduzierung der inneren Durchgrünung des Plangebietes vor, wodurch lokal auch die durch eine Bepflanzung hervorgerufenen positiven Effekte auf das Kleinklima verringert werden. Die nördlich und westlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen, die das Mikroklima positiv beeinflussen, bleiben jedoch bestehen und werden weiterhin durch umfangreiche Neuanpflanzungen von Laubgehölzen am Rand des Plangebietes ergänzt. Die geplante Vegetation, der Freiflächenanteil und die geplanten Grünflächen mindern insgesamt das Risiko einer spürbaren Erhitzung.

Betriebsbedingt ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen sowie, abhängig von der tatsächlichen gewerblichen Nutzung, mit weiteren Schadstoffemissionen in einem für Gewerbegebiete üblichen Umfang zu rechnen. Durch die Nähe zu stark befahrenen Straßen und die bereits existente Gewerbenutzung wird sich die Luftqualität gegenüber diesen Vorbelastungen jedoch vermutlich nicht signifikant verschlechtern.

Pflanzen und Tiere: Derzeit ist das Plangebiet vorwiegend von Ackerflächen und (kleinflächig) von mäßig artenreichen Grünlandflächen geprägt. Der nordöstliche Bereich ist bereits bebaut. Außerdem durchziehen asphaltierte Straßen bzw. Wege das Gebiet. Die Flächen des Plangebietes besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe bis durchschnittliche Wertigkeit,

so dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffswirkungen zu erwarten sind. Eine bauliche Inanspruchnahme der vorhandenen Biotope ist zudem bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Der parallel zum Bauleitplanverfahren erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2019B) kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung aller im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten Vermeidungsmaßnahmen auch unter den Gesichtspunkten des Artenschutzes als verträglich einzustufen ist.

Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete). Erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der ca. 400 m entfernt liegenden Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da sich deren Schutzwürdigkeit aus der bedeutenden Ausprägung eines Feuchtgebietes mit offenen Wasserflächen und Röhrichten ergibt.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die geplanten Gewerbebauten beeinträchtigt. Die Umgestaltung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in eine Gewerbebebauung ist jedoch bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Auch besteht durch die vorhandene Gewerbenutzung bereits eine Vorbelastung. Zur Eingliederung der zusätzlichen Gewerbebebauung werden z. T. die Festsetzungen zur Baugestaltung aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Auch die geplanten Eingrünungen an den Gebietsrändern bleiben erhalten und werden zum Teil noch ergänzt. Jedoch werden mit der 3. Bebauungsplanänderung durch die Anpassung des Erschließungsstraßennetzes auch größere Grundstückszuschnitte ermöglicht, was zu einer Erhöhung der Baudichte bzw. zum Bau massiverer Baukörper führen kann. Zudem wird die zulässige Gebäudehöhe auf 15 m angehoben und mit der geplanten Geländeprofilierung ist eine weitere Überprägung des Landschaftsbildes verbunden. Auch wird die Sichtwirkung der geplanten Bebauung dadurch verändert. Eine detaillierte Landschaftsbildanalyse kann dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2019A) entnommen werden.

Mensch und Erholung: Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich des Schutzgutes Mensch keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erkennen.

Da das Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitnutzung aufweist und der Zugang zur freien Landschaft weiterhin erhalten bleibt, ergeben sich auch nur geringe Auswirkungen hinsichtlich des Aspekts „Erholung“.

Für Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand ohne besondere Bedeutung. Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten.

Bei der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist vorliegend zu berücksichtigen, dass für Eingriffe, welche bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Da die 3. Bebauungsplanänderung nahezu ohne eine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auskommt, ergibt sich durch die Planung kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Eine konkrete Flächenbilanz ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT 2019A) enthalten.

Grundsätzlich abweichende Planungsmöglichkeiten kommen hier nicht in Frage, da die Bebauungsplanänderung der Weiterentwicklung eines vorhandenen Gewerbestandortes mit dem Ziel einer Ausweitung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten dient. Die Entscheidung über die Flächeninanspruchnahme an sich ist schon in der Vergangenheit getroffen worden. Funktionell bieten sich die autobahnnahen Flächen des Plangebietes als Standort für ein Gewerbegebiet an. Ohne das Vorhaben, d.h. ohne die Bebauungsplanänderung wäre der rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin wirksam und das Plangebiet könnte nach den bisherigen Festsetzungen bebaut werden, die jedoch nicht mehr den aktuellen Erfordernissen entsprechen.

Als Monitoring-Maßnahme ist für das Vorhaben der Geländeprofilierung eine Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen und entsprechend zu dokumentieren. Die Gemeinde Wildeck wird zudem die Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes beobachten. Ergänzend wird auf die Unterrichtungspflicht der zuständigen Fachbehörden hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen hingewiesen. Für weitere spezifische Monitoring-Maßnahmen wird im vorliegenden Fall kein Erfordernis gesehen.

## 9 Quellenverzeichnis

### 9.1 Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

- BAUGB – BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ : Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- HBO - HESSISCHE BAUORDNUNG vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).
- HDSCHG – HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- HSTRG – HESSISCHES STRAßENGESETZ in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254).
- HWG - HESSISCHES WASSERGESETZ vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

### 9.2 Literatur

- AGAR & FENA – ARBEITSGEMEINSCHAFT AMPHIBIEN- UND REPTILIENSCHUTZ IN HESSEN E.V. & HESSEN-FORST SERVICE-STELLE FORSTEINRICHTUNG UND NATURSCHUTZ, FACHBEREICH NATURSCHUTZ (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens, 6. Fassung, Stand 1.11.2010. Wiesbaden.
- BFN – BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2013): Nationaler Bericht 2013 nach Art. 17 FFH-Richtlinie – Verbreitungskarten, Erhaltungszustände.
- HLUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [HRSG.] (2003): Karten im Maßstab 1:800.000 zur Erstbeschreibung der Charakterisierung der Deckschichten: Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung im Rahmen der Umsetzung der WRRL in Hessen.
- HLUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2007): Geologische Übersichtskarte Hessen, M 1:300.000. Wiesbaden.
- IGBW – INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNG WOLLENHAUPT (2017): Geländeauffüllung „Gewerbegebiet Obersuhl – Nord“, 1 17 0071: Bericht Nr. 1, Baugrund- und Schadstoffgutachten. Erstellt im Auftrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Wildeck. Wildeck.
- IGBW – INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNG WOLLENHAUPT (2018A): Geländeauffüllung „Gewerbegebiet Obersuhl – Nord“, 1 17 0071: Vermerk Nr. 1 über chemische Untersuchungen. Wildeck.
- IGBW – INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNG WOLLENHAUPT (2018B): Geländeauffüllung „Gewerbegebiet Obersuhl – Nord“, 1 17 0071: Vermerk Nr. 2 über chemische Untersuchungen. Wildeck.
- KATZSCHNER, L. (2003): Klimafunktionskarte Hessen. Universität Kassel, Fachgebiet Umweltmeteorologie. Kassel.
- KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Wiesbaden.
- PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG (1991): Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl. Wöllstadt.
- PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG (2001): Landschaftsplan der Gemeinde Wildeck. Wöllstadt.

- PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG (2003): Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ 1. Änderung, Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl. Wöllstadt.
- REBO CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT (2017): Geländeauffüllung für das „Gewerbegebiet Obersuhl- Nord“. Unterbreizbach.
- REBO CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT (2018): Erweiterung GG Obersuhl, Entwurf Geländeauffüllung mit Lärmschutzwand. Unterbreizbach.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL [Hrsg.] (2010): Regionalplan Nordhessen 2009. Kassel.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL [Hrsg.] (2000): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000. Kassel.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL [Hrsg.] (2017): Teilregionalplan Energie Nordhessen, Text und Begründung. Kassel.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, OBERE NATURSCHUTZBEHÖRDE [Hrsg.] (2012): Maßnahmenplan zum FFH-Gebiet Rhäden bei Obersuhl und Bosserode FFH-Gebiet-Nummer: 5026-350 und Vogelschutzgebiet Rhäden von Obersuhl und Auen der mittleren Werra VSG-Gebiet-Nummer: 5026-402. Bearbeitet von: Gerd Teigeler, Fachdienst Ländlicher Raum des Landkreises Hersfeld-Rotenburg. Stand: Oktober 2012.
- REGIOKONZEPT (2019A): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Auf den Goldenen Äckern“, Gemeinde Wehretal, Ortsteil Reichensachsen. Wölfersheim.
- REGIOKONZEPT (2019B): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ – 3. Änderung, Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl. Wölfersheim.

### 9.3 Internetquellen

- BAST – BUNDESANSTALT FÜR STRABENWESEN (2018): Manuelle Straßenverkehrszählung. Bergisch Gladbach. <<http://www.bast.de/DE/Statistik/Verkehrsdaten/2015/Manuelle-Zaehlung.html>> [Abgerufen am: 05.04.2018]
- BFN – BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2018A): Steckbriefe der Natura 2000-Gebiete. Bonn <<https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe.html>> [abgerufen am 05.02.2018]
- BFN – BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2018B): Landschaftssteckbriefe. Bonn. <<https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/35900.html>> [Abgerufen am: 10.04.2018]
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2017): Umweltatlas Hessen (Visualisierung wichtiger Umweltdaten in Hessen). Wiesbaden. <<http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>> [abgerufen am 08.02.2018]
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2018A): GruSchu - Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen. Wiesbaden. <<http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>> [abgerufen am: 05.02.2018]
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2018B): BodenViewer Hessen – digitale Bodenkarte. Wiesbaden. <<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>> [abgerufen am: 06.02.2018]
- HMUKLV – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2018): NATUREG – Hessisches Naturschutz-Informationssystem. Wiesbaden. <<http://natureg.hessen.de>> [abgerufen am: 13.03.2018]

## Anlage Gehölzauswahlliste

### Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Populus tremula</i>	- Espe
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

hochstämmige Obstbäume (Verwendung alter Kulturobstsorten)

### Sträucher

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina agg.</i>	- Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere
<i>Salix cinerea</i>	- Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

**Klettergehölze**

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Waldgeißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	- Schlingknöterich