



Stadt Hofgeismar

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

„Im Tepken Bein“

- Begründung -

(§ 9 Abs. 8 und § 2a BauGB)

Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

tel.: (05 609) 804855 - fax: (05609) 804853

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“ – Bestandteile der Planung	5
Rechtsgrundlagen	5

Teil A – Planungsbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB)

I. Begründung des Bauleitplanungsvorhabens	6
1. Anlass und Ziele	6
2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 63	11
3. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen	14
II. Begründung und Erläuterung der Planinhalte	15
1. Räumlicher Geltungsbereich	15
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
2.1. Art der baulichen Nutzung	16
2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung der Höhenlage	20
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
4. Von Bebauung frei zu haltende Flächen	23
5. Verkehrsflächen; Nebenanlagen und Zufahrten	24

	Seite
6. Flächen für Versorgungsanlagen	27
7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Ver- und Entsorgung, Wasser- und Bodenschutz	28
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
9. Anpflanzungen und deren Erhaltung; Begrünung von Privatgrundstücken	36
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38

TEIL B - Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Planungsvorhaben und Umweltschutzziele	39
1.1. Vorhabenbereich und Absichten	40
1.2. Für den Vorhabenbereich in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	40
2. Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung, der von dem Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen	43
2.1. Erwartungshorizont - Abschätzung zu den Auswirkungen des Vorhabens	43
2.2. Vorgehensweise und angewendeten Methodik	45

	Seite
2.3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 63	47
2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei anderweitigen Planungsmöglichkeiten	55
2.5. Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	56
2.5.1. Vorgaben und Anregungen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltwirkungen	56
2.5.2. Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	57
2.5.3. Aufstellung und Diskussion der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	62
2.6. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung	64
3. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	65
4. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bauleitplanungsvorhaben Bestand sowie Betroffenheit von FFH-Arten	66
<hr/>	
Zusammenfassung	68

ANHANG – Geruchsgutachten –

Ausbreitungsberechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs Höppel-Müller GbR Hofgeismar [olfasense GmbH, Kiel - Berichtsnummer P17-044-IP/2017 vom 13.07.2017]

Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“ - Bestandteile der Planung

Die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG** (Maßstab 1: 500) **zum Bebauungsplan Nr. 63**
mit Darstellung der Planinhalte gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- **BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 63** bestehend aus
 - Teil A - Planungsbericht** (§ 9 (8) BauGB)
mit Begründung des Verfahrens und seinen städtebaulichen Absichten sowie
 - Teil B - Umweltbericht** (gemäß § 2a BauGB)
Der Umweltbericht beschreibt die mit der Bauleitplanung eingeleiteten
Umweltauswirkungen.

Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 sind:

BAUPLANUNG- UND RAUMORDNUNGSRECHT

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 (3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 (14b) der Verordnung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

LANDESBAURECHT

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, ber. S. 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

NATURSCHUTZRECHT

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)

Teil A – Planungsbericht (§ 9 (8) BauGB)

I. Begründung des Bauleitplanungsverfahrens

1. Anlass und Ziele

In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit dem Ausschluss oder der Beförderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung.

In Wahrnehmung dieser Aufgaben, hat die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar am 21. November 2016 den **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Zum selben Termin wurde auch die *Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar* beschlossen.

Beide Bauleitplanungen stehen in einem unmittelbaren planerischen Zusammenhang. Sie sollen deshalb im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt und abgeschlossen werden:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden bisherige 'landwirtschaftliche Flächen', die vom Süden her bis an die Siedlung der Kernstadt heranreichen, künftig anteilig als 'gemischte Bauflächen' und weiter in Richtung der Ortsumfahrung (B 83) als 'gewerbliche Bauflächen' dargestellt. Der Geltungsbereich zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt westseitig entlang der Ortseinfahrt L 3213 ("Greibensteiner Straße"). Gegenüber dem Vorhaben befinden sich die Flächen des Gewerbegebietes "Jahnsportplatz".

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes werden verbindliche Bauleitplanungen (Bebauungspläne) und damit die Herstellung von Baurecht innerhalb des ca. 2,98 ha großen Planänderungsbereiches vorbereitet und ermöglicht. Als erstes Vorhaben ist in diesem Zusammenhang die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Im Tepken Bein" zu sehen. Der ca. 0,62 ha große Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zugleich die südliche Teilfläche zur Änderung des Flächennutzungsplanes, die künftig als 'gewerbliche Fläche' dargestellt sein wird. Den Absichten dieser Vorgaben folgend soll mit dem Bebauungsplan Nr. 63 ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 begründet sich im Einzelnen wie folgt:

A. Lenkung der Siedlungsentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung

Für die Stadt Hofgeismar wurde eine südöstliche Ortsumfahrung zur B 83 gebaut. Die 3,3 km lange Strecke ist seit November 2013 für den Verkehr freigegeben. Seither ist die Anzahl an innerstädtischen Durchfahrten deutlich zurückgegangen. Vor dem Bau der Ortsumgehung lag sie bei etwa 15.500 Fahrzeugen/d.

Die frühere Ortsdurchfahrt, aus Richtung Grebenstein kommend ("Grebensteiner Straße"), ist heute zur Landesstraße L 3213 herabgestuft. Sie bildet inzwischen die südliche Abfahrt von der Umgehungsstraße. Noch immer fahren auf ihr viele Menschen in die Stadt.

Der Bereich zwischen der heutigen Ortsumgehung B 83 und der städtischen Siedlungslage war früher vor allem durch Nutzungen, die den Übergang von Siedlung und Landschaft darstellen, gekennzeichnet. So gab bzw. gibt es hier Sportanlagen, kleinere gewerbliche Betriebe und vornehmlich landwirtschaftliche Aktivitäten und Flächen. Diese Situation hat sich angesichts der Umgehungsstraße inzwischen geändert: Der Bereich der südlichen Ortseinfahrt hat in den vergangenen Jahren deutlich an Aufmerksamkeit gewonnen. Nach dem Bau der Ortsumgehung entstanden hier beispielsweise eine größere Bäckerei mit Cafe und eine Tankstelle. Beide Betriebe werden von Kunden sehr gut angenommen, ihre Lage, an der Abfahrt der Ortsumgehung in die Stadt, hat hierzu sicherlich beigetragen.

Der Stadt Hofgeismar stellt sich folglich die Aufgabe, die Flächen am südlichen Ortseingang stärker in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Dazu gehört es, die bauliche Nutzung des Bereiches im Sinne der Stadtentwicklung zu lenken, zu ordnen und klarzustellen. Wichtigstes Instrumentarium ist hierbei die Bauleitplanung. Ein zukunftsweisender Schritt war bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbegebiet Jahnsportplatz" (rechtskräftig seit 13.03.2004).

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes und die darauf basierende Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63 setzten diese Entwicklung fort. Damit werden nunmehr auch Flächen westlich der "Grebensteiner Straße" stärker in die Stadtentwicklung einbezogen.

Ein unverzichtbarer Gegenstand der Bauleitplanung und damit der wesentliche Grund für die Entscheidung der Stadt Hofgeismar, den Bebauungsplan Nr. 63 im förmlichen Verfahren aufzustellen, ist die hierbei stattfindende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Öffentliche und private Belange können zur Planung geäußert werden. Sie werden mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es aus dem Selbstverständnis einer städtebaulichen Planung heraus nicht immer möglich sein wird, die Belange und Interessen aller Beteiligten bzw. Betroffenen in Übereinstimmung zu bringen. Gerade aus diesem Tatbestand heraus ergibt sich für den

Träger der Bauleitplanung, hier also der Stadt Hofgeismar, die Aufgabe und gesetzlich festgelegte Pflicht zur Abwägung aller vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen.

Im Verfahren zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanungen (55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar // Bebauungsplanes Nr. 63 "Im Tepken Bein") wurden Konflikte zwischen den für den Standort verfolgten städtebaulichen Absichten und den Interessen der westlich hiervon benachbarten Landwirtschaftsbetriebe deutlich. So äußerten die Landwirte im Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB erhebliche Vorbehalte gegen die Bauleitplanungsvorhaben. Ihre wesentlichen Einwände waren:

- Einschränkung der Möglichkeiten zur künftigen Entwicklung der Betriebe, insbesondere ihrer Viehhaltung, im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Geruchsbelastungen,
- vermutete Konflikte zwischen dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen infolge der künftigen baulichen Nutzung der Flächen,
- der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen durch die kommenden Baugebiete.

Aufgrund dessen fanden zwischenzeitlich lösungsorientierte Gespräche zwischen der Stadt Hofgeismar und den betroffenen Landwirten statt. Die hierbei getroffenen einvernehmlichen Abstimmungen finden sich in der vorliegenden überarbeiteten Bauleitplanung wider. Sie wurden der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden in einer erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB) und Beteiligung (§ 4 (2) BauGB) bekannt gemacht. In diesem Zusammenhang wird Folgendes festgestellt:

- Für die landwirtschaftlichen Betriebe besteht ein uneingeschränkter Bestandsschutz. Das schließt ausdrücklich die bestehende und bereits genehmigte Erweiterung ihre Nutztviehhaltungen mit ein.
- In diesem Zusammenhang wurde ein **aktuelles Geruchsgutachten** erstellt [Ausbreitungsberechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs Höppel-Müller GbR Hofgeismar, olfasense GmbH, Kiel - Berichtsnummer P17-044-IP/2017 vom 13.07.2017], das der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 im **ANHANG** als Bestandteil beigelegt ist. In dem Gutachten wird u. a. Folgendes festgestellt: *„Die Werte [hier gemeint Geruchsbelastungen] im Bereich der geplanten Burger King Ansiedlung liegen ... in der Größenordnung von bis zu 15% der Jahresstunden, also im Bereich der Grenzwerte der Geruchs-Immissionsrichtlinie.“*
- Ein Nebeneinander der bestehenden sowie der im genehmigten Umfang erweiterbaren landwirtschaftlichen Aktivitäten mit den durch den Bebauungsplan Nr. 63 eingeleiteten gewerblichen Nutzungen ist also – unter den zumutbaren gegenseitigen Beeinträchtigungen – uneingeschränkt möglich und zulässig.

Unter diesem Hintergrund hat sich die Stadt Hofgeismar nach reiflicher Abwägung der unterschiedlichen Belange dazu entschieden, die Bauleitplanungsverfahren fortzusetzen mit dem Ziel, den Bebauungsplan Nr. 63 als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Wesentliche Argumente waren und sind:

- Geltender Bestandsschutz für die landwirtschaftlichen Betriebe, dabei eingeschlossen die mögliche Realisierung von bereits genehmigten/ erlaubten Vorhaben,
- das mögliche und zulässige Nebeneinander der bestehenden, sowie im genehmigten Umfang erweiterbaren landwirtschaftlichen Aktivitäten und der mit dem Bebauungsplan Nr. 63 eingeleiteten gewerblichen Nutzungen,
- eine nach HBO bestehende Baulast für den Betrieb Jeppe mit Einschränkungen in der Nutztierhaltung,
- bestehende planerische Voraussetzungen und rechtliche Möglichkeiten zur Schaffung von sicheren Verkehrsverhältnisse im Vorhabensbereich,
- Einbeziehung der Flächen im Übergangsbereich zwischen dem südlichen Stadtrand und der neuen Umgehungsstraße in die städtebauliche Entwicklung unter Schaffung einer baulichen Ordnung,
- Entwicklung von Möglichkeiten für die Ansiedlung unterschiedlicher baulicher Vorhaben (Gewerbe, Mischbebauung),
- im Interesse der Allgemeinheit Optionierung eines geeigneten Standortes (Lagekriterien, Erschließungsmöglichkeit, Belastungspotential) für bauliche Entwicklungen..

Hinweis:

- Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Tierhaltungen, trotz aller Vorkehrungen, Geruchsemissionen veranlassen, die individuell unterschiedlich als belastend empfunden werden.

Nachdem die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe in der vorliegenden Planung weitgehend berücksichtigt worden sind, wird im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) BauGB) von den Betroffenen einhellig festgestellt, dass die zunächst vorgebrachten Einwände und Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 nun nicht mehr aufrechterhalten werden.

Alle Stellungnahmen der Landwirte und Behörden mit ihren Bedenken und Einwendungen zur Entwurfsplanung sowie die Argumente des Vorhabenträgers zu deren weitgehenden Abwägung im Verfahren sind in den Abwägungsprotokollen einzusehen.

B. Schaffung von Baurecht für ein bekundetes privates Bauvorhaben

Anlass, den Bebauungsplan Nr. 63 im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, war der Antrag eines Investors an die Stadt, im südlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung ein Vorhaben baulich umsetzen zu wollen. Konkret geplant sind hier ein Schnellrestaurant und eine Fahrzeugwaschanlage.

Vom Grundsatz her hat die Stadt Interesse an derartigen Einrichtungen, waren doch in der Vergangenheit immer wieder diesbezügliche Nachfragen der Bürger festgestellt worden. Auch der Standort an der südlichen Stadtausfahrt, nahe der Auffahrt zur Ortsumgehung (B 83), wird prinzipiell für ein solches Vorhaben als geeignet erachtet. Der notwendige Abstand zu Wohnnutzungen ist gegeben, Beeinträchtigungen benachbarter landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzungen sind als vertretbar einzuschätzen und kalkulierbar. Für den Investor mag der Standort aus anderen Gründen gleichfalls interessant sein, fahren über die „Gebensteiner Straße“ doch noch immer viele Menschen und damit potentielle Kunden täglich in die Stadt.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist es nach Ansicht der Stadt Hofgeismar jedoch unverzichtbar, zunächst die städtebauliche Ordnung für den Gesamtbereich herzustellen. Wie in Abschnitt A. (s. oben) bereits dargestellt, gehört hierzu zunächst die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes, damit die in Rede stehenden, zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, überhaupt erst für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet werden. Parallel erfolgt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 63 für den Vorhabensbereich unter Beteiligung der Öffentlichkeit. Erst auf dieser Grundlage kann durch den Investor ein Bauantrag für das Schnellrestaurant und die Fahrzeugwaschanlage gestellt werden.

Diese Vorgehensweise entspricht den geltenden Regeln des Baurechts. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 63 (§ 4 (1) BauGB) äußerte sich die zuständige Baugenehmigungsbehörde des Landkreises hierzu am 13.12.2016 wie folgt: „Ein Antrag auf eine vorgezogene Baugenehmigung ist erst dann sinnvoll und bearbeitbar, wenn bewertbare Ergebnisse zu der erfolgten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) sowie Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes (§ 4 (2) BauGB) vorliegen.“

Ergänzend ist anzumerken, dass eine verantwortliche städtebauliche Planung nicht darin besteht ein Einzelvorhaben zu unterstützen bzw. zu verwirklichen, sondern regionale bzw. lokale Flächenentwicklungen und –nutzungen im Zusammenhang und langfristig zu betrachten. Aus diesem Ansatz heraus schafft die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 den Rahmen für künftige gewerbliche Nutzungen der Flächen am südlichen Stadtrand, weitgehend unabhängig von den aktuellen Vorhaben.

2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 63

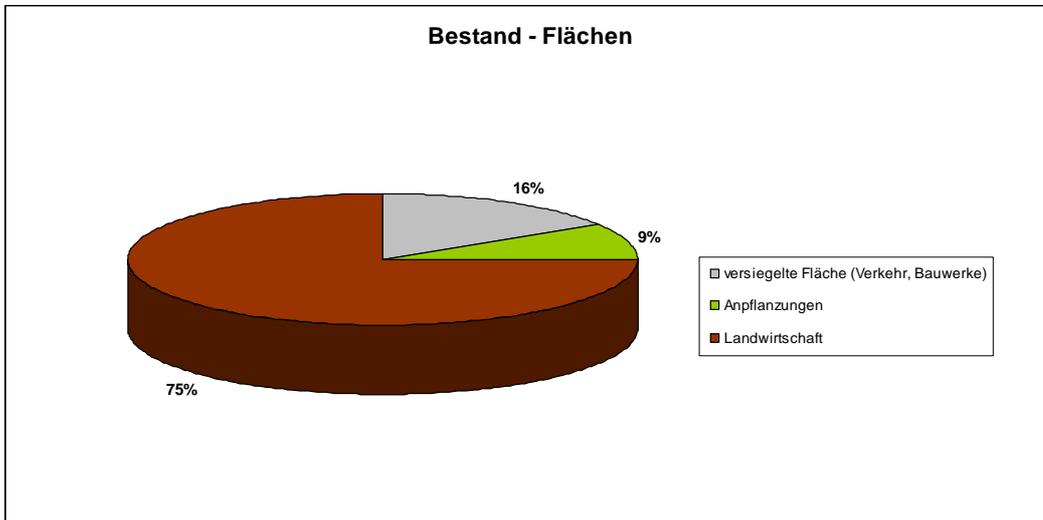
Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 63 ist in der Planzeichnung (s. dort) dargestellt. Er besteht aus den zwei Teilgebieten: **Geltungsbereich A** und **Geltungsbereich B**:

Geltungsbereich A:

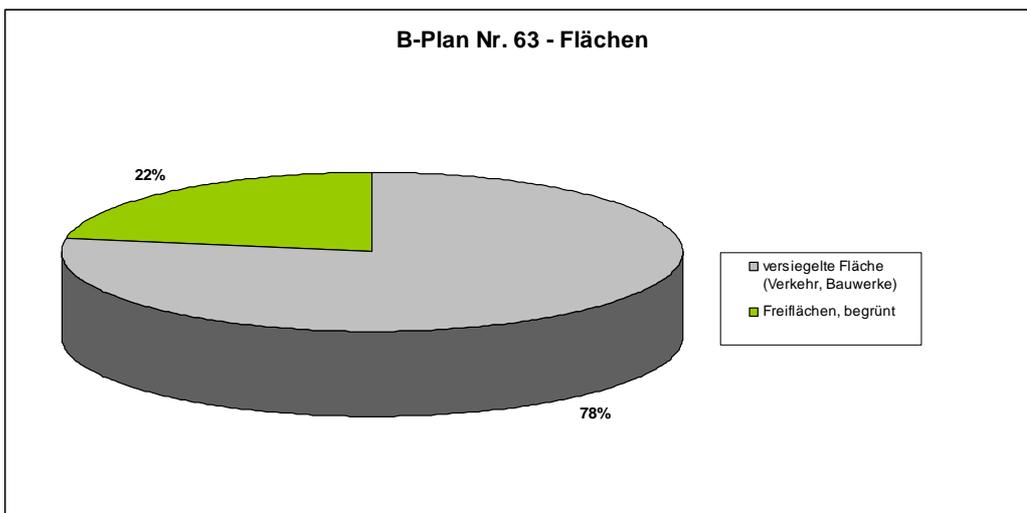
Den im vorherigen Abschnitt 1. dargestellten Absichten folgend, soll für den **Geltungsbereich A** im Wesentlichen die Ausweisung eines Gewerbegebietes erfolgen. Die Gesamtfläche von Geltungsbereiches A beträgt ca. 0,622 ha. Die betreffenden Grundstücke stellen sich wie folgt dar:

Geltungsbereich A:	Fläche	bisherige Nutzungen (Grundlage)	künftige bauliche Nutzung nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63
Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt)			
Flur 21			
Flurstück Nr. 266/119	ca. 955 m ²	landwirtschaftliche Fläche (Flächennutzungsplan)	Gewerbegebietsfläche (GE) (Bebauungsplan Nr. 63)
Flurstück Nr. 267/120	ca. 1.561m ²	landwirtschaftliche Fläche (Flächennutzungsplan)	Gewerbegebietsfläche (GE) (Bebauungsplan Nr. 63)
Flurstück Nr. 120/3	ca. 2.204 m ²	landwirtschaftliche Fläche (Flächennutzungsplan)	Gewerbegebietsfläche (GE) (Bebauungsplan Nr. 63)
Flurstück Nr. 121	ca. 575 m ²	Fläche mit Gebäude und Anlagen der Strom- und Gasversorgung	Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Strom und Gas (B-Plan Nr. 63)
Flur 29			
Flurstück Nr. 132	ca. 922 m ²	befestigter Fahrweg, Landwirtschaft	Öffentliche Verkehrsfläche (Bebauungsplan Nr. 63)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 sehen folgende Entwicklung der Flächen im **Geltungsbereich A** vor:



Mit dem Bebauungsplan Nr. 63 wird eine bauliche Nutzung und damit verbunden die deutlich erhöhte Flächenversiegelung veranlasst. Landwirtschaftliche Flächen werden in etwa 4.720 m² Größe künftig baulich beansprucht und gehen damit verloren. Durch Maßnahmen wie Anpflanzungen erhöht sich der Anteil an begrünten Freiflächen im Geltungsbereich, ohne dass dadurch der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erreicht werden kann.



Geltungsbereich B:

Der **Geltungsbereich B** dient ausschließlich dazu, die mit dem Bebauungsplan Nr. 63 veranlassten Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft auszugleichen. Am Eingriffsort (= Geltungsbereich A) selbst ist das weder in erforderlichem Umfang möglich, noch im Sinne der städtebaulichen Entwicklung als Gewerbegebiet gewollt.

Geltungsbereich B ist eine externe 4.125 m² große Fläche im Außenbereich des Stadtteils Hümme. Die Stadt Hofgeismar ist Eigentümerin des Grundstücks:

Geltungsbereich B:	Fläche	bisherige Nutzungen (Grundlage)	künftige Nutzung nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63
Stadt Hofgeismar, Stadtteil/ Gemarkung Hümme. Flur 8			
Flurstück-Nr. 108/1, anteilig	4.125 m ²	Naturdenkmal "Hümmer Hute" (§ 28 BNatSchG), Teilfläche	Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (B-Plan Nr. 63) ¹⁾ , im Naturdenkmal "Hümmer Hute"

¹⁾ Die Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich B sehen die Wiederherstellung (Freiöden, Entbuschen etc.) von Teilflächen der „Hümmer Hute“ vor, ihre dauerhafte Pflege und Entwicklung im Sinne der naturschutzfachlichen und kulturhistorischen Zielsetzungen

3. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen (§ 8 (2) BauGB)

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar war der Geltungsbereich A als `Fläche für die Landwirtschaft` (L) nach § 5 (2) Nr. 9. a) BauGB dargestellt.

Um den Bebauungsplan Nr. 63 und damit die Absichten für ein Gewerbegebiet an diesem Standort zu ermöglichen, ist also zunächst eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes für den **Geltungsbereich A** erforderlich. Aus diesem Anlass hatte die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar, unmittelbar vor dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“, die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Beide Bauleitplanungsverfahren werden gemäß § 8 (3) BauGB parallel durchgeführt.

Mit der 55. Flächennutzungsplanänderung wird der Vorhabenbereich (Geltungsbereich A) künftig als `gewerbliche Baufläche` (§ 5 (2) Nr. 1. BauGB) dargestellt, damit die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“ vorbereitet und möglich.

Der **Geltungsbereich B** zum Bebauungsplan Nr. 63 in der Gemarkung Hümme fungiert als externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Für diesen Bereich sind zunächst keine veränderten Darstellungen im Flächennutzungsplan (zurzeit `Fläche für die Landwirtschaft`) erforderlich. Das Baugesetzbuch sieht in § 5 (2 a) hierzu Folgendes vor: „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.“ Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich B kann später, bspw. im Wege einer allgemeinen Berichtigung des Flächennutzungsplanes, geprüft und vorgenommen werden.

Ähnliches gilt, falls diesbezügliche Abweichungen auch für den geltenden Landschaftsplan der Stadt Hofgeismar bestehen sollten. Grundsätzlich findet § 4 Absatz 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) Anwendung. Demnach sind die Ziele und Maßnahmen der Landschaftspläne bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und soweit geeignet, in diese zu übernehmen.

II. Begründung und Erläuterung der Planinhalte

Im Kapitel II. werden alle Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“ dargestellt und erläutert. Die baurechtlichen Festsetzungen auf Grundlage von § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO sowie § 81 der Landesbauordnung (HBO) sind als **Fettdruck** hervorgehoben und einzeln begründet.

Diese Festsetzungen werden rechtsverbindlich, nachdem die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar den Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“ als Satzung beschlossen hat und die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt ist.

Zusätzliche Hinweise im nachfolgenden Text beziehen sich, über die Begründung hinausgehend, vor allem auf die spätere bauliche Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Zum Teil handelt es sich dabei auch um Anregungen, die von den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung am Aufstellungsverfahren vorgebracht wurden.

Hinweis:

Die gegenüber dem Planungsstand vom 27.02.2017 (entspricht dem im Zeitraum vom 27.02.2017 bis 07.04.2017 nach § 3 (2) BauGB ausgelegten Entwurf) vorgenommenen Änderungen sind zur schnelleren Erkennbarkeit in der vorliegenden Begründung und in der Planzeichnung ´rotfarbig´ dargestellt.

Hinweis:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“ können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. nach Hessischer Bauordnung (HBO) konkret vorliegen und ausreichend zu begründen sind.

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Der Geltungsbereich für das vorliegende Bauleitplanungsvorhaben besteht aus den zwei Teilgebieten (s. Planzeichnung):

Geltungsbereich A (= Gewerbegebiet „Im Tepken Bein“, Gemarkung Hofgeismar)

und **Geltungsbereich B** (= externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Hümme).

Für weitere Erläuterungen zum Geltungsbereich wird auf Kapitel I., Abschnitt 2. verwiesen.

Nachfolgende **Hinweise** enthält ein Schreiben vom 23.12.2016 des Amtes für Bodenmanagement, das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 (1) BauGB) abgegeben wurde:

„Der Planungsbereich liegt im Verfahrensgebiet des bestandskräftig eingeleiteten Flurbereinigungsverfahrens „Hofgeismar Ortsumgehung B 83“. Für Maßnahmen der Flurbereinigung besteht eine festgestellte Fachplanung nach § 41 Flurbereinigungsgesetz, nämlich der Plan der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan), der u. a. die Einziehung, Änderung oder Neuausweisung öffentlicher Wege und Straßen regelt. Ich weise nochmals darauf hin, dass sich die derzeitige Grundstücksstruktur im Planungsbereich durch das Flurbereinigungsverfahren ändern wird. Die in der Anlage [Anmerkung: der Stadt vorliegend] schraffierte Fläche stellt das geplante Abfindungsgrundstück für die Stadt Hofgeismar dar. In Richtung Norden wird dieses Grundstück gegenüber dem alten Bestand verändern. Die vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 ff Flurbereinigungsgesetz) wird in 2016 angeordnet. Der Besitz geht für diese Grundstücke in der 2. Jahreshälfte 2017 über. Die rechtliche Wirkung der vorläufigen Besitzeinweisung endet mit der Ausführung des Flurbereinigungsplans (§§ 61 und 63 FlurbG).“

Für ihre weitere Berücksichtigung wurden die vorgebrachten Anregungen und Hinweise in die vorliegende Begründung aufgenommen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Umfang den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Bauvorhabengebiet.

2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

In der Planzeichnung wird als bauliche Nutzung für den Geltungsbereich das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) entspricht am besten den städtebaulichen Zielen für den Standort (Geltungsbereich A). Aus diesem Grund wird der Bereich in der parallel stattfindenden, vorgezogenen Bauleitplanung (Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes) auch als 'Gewerbliche Baufläche (G)' dargestellt und begründet (s. dort).

Bei dem Geltungsbereich A handelt sich um Flächen am südlichen Ortsrand von Hofgeismar, in Nähe der Auffahrt zu der Ortsumgehungsstraße (B 83). Die Flächen liegen in angemessenem Abstand zu bestehenden Wohnbebauungen. Sie bilden mit den auf der gegenüberliegenden Seite der „Greibensteiner Straße“ ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen (Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“) eine städtebauliche Einheit. Ausgehend von den im Gewerbegebiet zugelassenen Nutzungen sind keine unzumutbaren Belastungen oder Konflikte zu erwarten.

Die nachfolgend festgesetzten Zulässigkeiten bzw. Nichtzulässigkeiten von bestimmten Nutzungen sollen wesentlich die künftige bauliche Inanspruchnahme der Flächen regeln. Aus dem städtebaulichen Ansatz heraus, wird der Nutzungskatalog genau festgelegt, Das geschieht unabhängig - und deshalb deutlich erweitert - zu dem aktuellen Vorhaben und seinen Nutzungen (Schnellrestaurant und Fahrzeugwaschanlage):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig:

- Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften nach § 1 (1) Gaststättengesetz.

Nach § 8 (2) BauNVO sind in Gewerbegebieten – so auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 - allgemein zulässig:

1. *Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
3. *Tankstellen,*
4. *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Zu den allgemein in Gewerbegebieten möglichen Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO werden explizit Schank- und Speisewirtschaften für den Geltungsbereich zugelassen. Damit sollen der konkreten Absicht, an diesem Standort ein Schnellrestaurant anzusiedeln, entgegengekommen und Genehmigungsverfahren (Bauantrag, Betriebserlaubnis etc.) vereinfacht bzw. beschleunigt werden. Prinzipiell sind Betriebe des Gaststättengewerbes von der baulichen Nutzung her, als ‘Gewerbebetriebe aller Art’ (§ 8 (2) BauNVO, Nr. 1) einzustufen. Ein Gaststättengewerbe im Sinne des Gaststättengesetzes betreibt, wer im stehenden Gewerbe 1. Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (Schankwirtschaft) oder 2. zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (Speisewirtschaft).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Nutzungen nach § 8 (3) Nrn. 1 und 2. BauNVO.

Folgende, in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 möglich:

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen sind:

- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauVO).

Für den Geltungsbereich nicht zugelassen sind *Vergnügungsstätten* (§ 8 (3) Nr. 3. BauNVO). Hintergrund ist, dass durch diese Nutzungen Belastungen zu erwarten wären, die aufgrund der Lage des Standortes (Ortseingang, in erweitertem Abstand zu Wohnnutzungen etc.) bereits auf Ebenen der Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere der zusätzliche Fahrverkehr, Beeinträchtigungen durch Lärm und künstliches Licht etc., auch zu nächtlichen Zeiten.

Im Bebauungsplan Nr. 63 detailliert bestimmt ist, welche Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich ausnahmsgebunden zulässig oder nicht zulässig sind. Es ergeben sich hierzu folgende Festsetzungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Hofgeismarer Liste [gemäß "Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt – Hofgeismar"], ausgenommen die im weiteren Text (s. unten) ausgeschlossenen nicht-zentrenrelevanten Sortimente.
- Einzelhandelsbetriebe mit einem in der Hofgeismarer Liste als zentrenrelevant aufgeführten Sortiment, als einem bestimmten nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordneten und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich unterordnetes Nebensortiment (5 % bis 10%),
- Ausnahmsweise dürfen die im Geltungsbereich ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Anteil von bis zu 10 % bzw. bis maximal 100 m²/ Betrieb Produkte verkaufen, die sie hier selbst hergestellt, weiterbe- oder -verarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen bzw. gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen sind:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Kernsortiment, ganz oder teilweise, den in der Hofgeismarer Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzten Warengruppen entsprechen.

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Hofgeismarer Liste:

- * Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke sowie -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1),**
- * Beleuchtungsartikel (52.44.2).**

Hintergrund und Begründung für Zulässigkeit bzw. für den Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen im Vorhabengebiet ist die von der Stadt Hofgeismar in Auftrag gegebene „Auswirkungsanalyse und städtebauliche Einschätzung über die Erweiterungsplanungen im Einzelhandelsbereich in der Stadt Hofgeismar“ [Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen]. Sie bildet die wichtigste Handlungsgrundlage über die künftige Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet. Eine grundsätzliche Forderung ist es, dass sich zukünftige Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hofgeismar zu beschränken haben. Weitere Präzisierungen der Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur möglichen Nutzung von Einzelhandel im Geltungsbereich ergaben sich durch die Berücksichtigung von diesbezüglichen Anregungen, die in der regionalplanerischen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel zur Entwurfsplanung [Schreiben vom 30.03.2017] enthalten sind.

Da der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 63 außerhalb der festgestellten Zentralen Versorgungsbereiche liegt, werden bestimmte zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Dadurch werden zugleich die Ansprüche und Belange der bestehenden Märkte in zentrenrelevanten Lagen von Hofgeismar gewahrt.

Über die im Bebauungsplan Nr. 63 vorgenommenen Festsetzungen hinausgehend, bleibt es der Stadt Hofgeismar unbenommen, einzelne Anlagen bzw. Nutzungen

für das Vorhabengebiet begründeter Weise auszuschließen (bspw. nach § 15 BauNVO), selbst wenn diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig bzw. ausnahmegesondert zulässig sein sollten. Ausschlussgründe ergeben sich beispielsweise bei Vorhaben und Anlagen, die der Eigenart des Baugebietes (in Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung) widersprechen würden oder von denen unzumutbare Belästigungen und Störungen der Wohnbevölkerung zu erwarten sind.

2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 bis 21a BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen wesentlich die städtebauliche Dichte im Geltungsbereich. Aus diesem Hintergrund sind Vorgaben erforderlich, die wirksame und fassbare Beschränkungen der Bebauung für alle drei Raumdimensionen vorgeben:

In der Planzeichnung ist für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauNVO die Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 80 % zu überbauen, das entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO. Mit der GRZ von 0,8 wird eine Baudichte initiiert, die im Einklang mit dem Ziel steht, eine schonende und damit effektive Bodenbenutzung zu gewährleisten.

Sie nähert sich zudem den bestehenden Flächennutzungen in benachbarten Bereichen an (Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsporplatz“), was zu der gewollten städtebaulichen Vereinheitlichung am südlichen Ortsrand von Hofgeismar beiträgt.

Mit Blick auf die zulässige Höhe von Baukörpern wird für den Geltungsbereich auf Festlegungen wie Geschossflächenzahl oder Vollgeschosszahl verzichtet. Dem Charakter als Gewerbegebiet, mit nutzungsbedingt oft sehr unterschiedlich gestalteten Baukörpern, nachkommend wird stattdessen bestimmt:

In der Planzeichnung wird als zulässige Obergrenze eine Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 festgesetzt.

Die Baumassenzahl ist das Verhältnis des geplanten Volumens von Gebäuden und Gebäudeteilen auf einem Grundstück zur Fläche des Grundstücks. Demnach können im Geltungsbereich bis zu 3 m³ Bauvolumen pro m² Grundstücksfläche gebaut werden. Für ein Gewerbegebiet ist das eine vergleichsweise moderate Größe. Mit Blick auf das Vorhaben (Schnellrestaurant/Fahrzeugwaschanlage) ist davon auszugehen, dass die überbaubare Fläche zum größten Teil für Kundenstellplätze, Wege und Zufahrten benutzt werden wird und die notwendigen dreidimensionalen Bauten für Gaststätte, Waschanlage etc. demgegenüber deutlich zurücktreten. Aus diesem Grund wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 als völlig ausreichend erachtet, das gilt auch für die Ansicht und städtebauliche Einordnung des neuen Gewerbegebietes am Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft.

Um über die Baumassenzahl (BMZ) hinausgehend die zulässige Höhe von Gebäuden konkret zu fixieren, werden folgende Vorgaben für den Geltungsbereich getroffen:

Entsprechend der Planzeichnung sind gemäß § 18 BauNVO 14,0 m als maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude festgesetzt.

Untere Bezugsebene = 0,0 m für die als Höchstmaß (§ 16 (4) BauNVO festgesetzte Firsthöhen (FH) ist die Oberkante, der für die Verkehrserschließung wirksamen, öffentlichen Straße.

Eine zulässige Bauwerkshöhe von bis zu 14,0 m bietet die Voraussetzung, dass sich die am Standort neu entstehenden Objekte harmonisch in das bestehende Ortsbild am südlichen Siedlungsrand von Hofgeismar einfügen können. Wichtige Orientierung gibt zudem die Bebauung in dem etwas tiefer gelegenen „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“ auf der gegenüberliegenden Seite der „Greibensteiner Straße“. Hier sind Gebäude bis 15,0 m Höhe zulässig.

Untere Bezugsebene zur Ermittlung der Bauwerkshöhe bildet die Oberkante, der für die Verkehrserschließung wirksamen, öffentlichen Straße. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass das Gelände im Vorhabenbereich nahezu eben und der Höhenunterschied zu der Erschließungsstraße gering ist. Sichtbeeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

In der Planzeichnung ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb der, im Sinne der offenen Bauweise, festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude bis 70,0 m Länge zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 63 soll Flächen zur Verfügung stellen, auf denen Bauwillige ihre Vorstellungen und Ansprüche zur gewerblichen Nutzung verwirklichen können. Aufgrund der vielfältig bestehenden Möglichkeiten wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die hierfür den breitesten Spielraum bietet. Wie bei der offenen Bauweise (o) gilt es für die Bebauung, zunächst, die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Abweichend sind allerdings Gebäude bis 70 m zulässig, innerhalb der offenen Bauweise wären lediglich 50 m lange Baukörper möglich.

Für einige der gewerblichen Nutzungen könnte die festgesetzte Abweichung entscheidend sein, damit der Geltungsbereich seine Attraktivität behält. Das gilt beispielsweise für Unternehmen mit betriebsnotwendigen Werk- oder Lagerhallen.

Auch städtebaulich gesehen sind bis zu 70 m lange Gebäude für den Standort am Stadtrand von Hofgeismar vertretbar. Im „Gewerbegebiet „Jahnsportplatz“ (Bebauungsplan Nr. 42) auf der gegenüberliegenden Seite der „Greibensteiner Straße“ gilt im Übrigen eine ähnliche Festsetzung zur Bauweise. Hier sind Gebäuelängen über 50 m grundsätzlich zugelassen. Das heißt, die Festsetzung der Gebäudelänge auf höchstens 70 m gibt für den Vorhabenbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 eine Obergrenze und damit Einschränkung vor.

Entsprechend der Planzeichnung werden durch die Festsetzung von Baugrenzen die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Um ein einheitliches, jedoch innerhalb des Vorhabenbereiches aufgelockertes bauliches Gefüge zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan Nr. 63 ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen wird in erster Linie durch die benachbarten Nutzungen und die damit verbundenen Ansprüchen bestimmt. Möglichen Interessenskonflikten wird so bereits auf Ebene der Bauleitplanung begegnet:

- Gegenüber den benachbarten Nutzungen im Norden (mit der 55. Änderung zum Flächennutzungsplan wird hier die gewerbliche Nutzung vorbereitet) und im Westen (Standort der Energie- und Gasversorgungsanlagen) liegen die festgesetzten Baugrenzen in 3 m Tiefe zu den Grundstücksgrenzen.
- Gegenüber der nach § 9 (1) Nr. 11 festgesetzten Verkehrsfläche (s. Kap. II., Abschn. 5.) im Süden, also der vorgesehene Erschließungsstraße, liegt die festgesetzten Baugrenzen in mindestens 6,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Damit wird eine ausreichende Zufahrtstiefe sichergestellt.
- Gegenüber der Fahrbahn, der im Osten angrenzenden Landesstraße L 3213 („Greibensteiner Straße“) beträgt der Abstand der Baugrenze 20,0 m. Damit werden Anforderungen beachtet, die sich aus dem Hessischen Straßengesetz ableiten.

In einzelnen Abschnitten (s. Planzeichnung) werden die Baugrenzen gegenüber der beschriebenen Grundanordnung verändert, beispielsweise wegen des Grundstückszuschnittes oder um hier vorgesehene Begrünungsmaßnahmen sicherzustellen.

Die Abstandsflächen und Mindestabstände von Bauwerken gemäß § 6 der HBO bleiben durch die Anordnung der festgesetzten Baugrenzen unbenommen. Das bedeutet, im konkreten Einzelfall können größere Grenzabstände für Gebäude erforderlich werden, als es die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63 verlangen.

Ansonsten ist im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 63 die Anordnung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bei Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen sowie unter Einhaltung der GRZ, uneingeschränkt möglich. Auch Baukörper, die sich gegenüber den festgesetzten Baugrenzen tiefer im Grundstück anordnen, sind selbstverständlich zugelassen.

Eine nach dem Licht und dem Verkehrsanschluss ausgerichtete Gebäudeplatzierung wird im Interesse des Bauherrn sein. Die Ausgestaltung, der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben, bleibt letztendlich eine Frage der weiteren architektonischen und freiraumplanerischen Umsetzung. Der Charakter einer Siedlungseinheit bestimmt sich über eine Reihe von Gestaltungsebenen, wobei der Bebauungsplan nur den städtebaulichen Rahmen liefern soll und kann, innerhalb dessen sich die Bautätigkeit vollzieht.

Die unbebaubaren Grundstücksflächen dienen in erster Linie zur Einrichtung erforderlicher Nebenanlagen wie Zufahrten, zur Anlage und Erhaltung von Eingrünungen als naturschutzrechtlicher Teilausgleich sowie zum Sicht-, Staub- und Lärmschutz.

Mit der folgenden Festsetzung werden Beeinträchtigungen von benachbarten Flächen und Nutzungen bereits auf bauleitplanerischer Ebene eingeschränkt:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche muss bei einer GRZ vom 0,8, wie im Bebauungsplan Nr. 63 festgesetzt, ausreichen, um hier Garagen und Carports anzuordnen.

4. Von Bebauung frei zu haltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für den Grundstücksbereich entlang der „Gredensteiner Straße“, also der früheren Haupt- und einer heute noch immer bedeutsamen Ortsdurchfahrt, die als Landesstraße (L 3213) eingestuft ist, wird bestimmt:

Entsprechend der Planzeichnung ist eine von Bebauung frei zu haltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt.

Der von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksstreifen entlang der „Gredensteiner Straße“ dient zur Einhaltung des gebotenen Mindestabstandes gemäß § 23 (1) des Hessischen Straßengesetzes. Demnach ist ab dem Fahrbahnrand von klassifizierten Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt ein mindestens 20 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Gegenüber der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 63 verläuft der Fahrbahnrand der L 3213 in ca. 4,8 m Abstand, dazwischen befindet sich auf der öffentlichen Straßenparzelle ein Seitengraben. Die von nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzte und von Bebauung frei zu haltender Fläche im Geltungsbereich ergibt sich demnach in 15,2 m Tiefe (= 20,0 m – 4,8 m) zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Sie ist in der Planzeichnung vermaßt (s. dort).

Neben Hochbauten sind innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Fläche auch Baunebenanlagen, Garagen, Bodenauffüllungen, Abgrabungen, Werbeanlagen mit negativer Wirkung auf den Straßenverkehr (Pylone und sonstige überdimensional große Anlagen, Werbeanlagen mit Blinklicht oder wechselnden Bildern) usw. unzulässig.

Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Fläche können zugelassen werden:

- **Aufschüttungen und Aufwuchs bis insgesamt 0,75 m Höhe über Fahrbahnniveau der angrenzenden Straße (L 3213),**

- **Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, sofern hiervon keine störenden Wirkungen auf den Straßenverkehr ausgehen,**
- **hochstämmige Einzelbäume und Einfriedungen, die die Sicht nicht erheblich behindern.**

Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Fläche sind Umfahrungen und Stellplatzflächen bis 10 m Abstand zum Fahrbahnrand der L 3213 zugelassen soweit dadurch Blendungen des öffentlichen Fahrverkehrs ausgeschlossen sind.

Diese Festsetzungen ermöglichen die begrenzte Nutzung, der von Bebauung frei zu haltenden Fläche. Damit ist zugleich ihre städtebauliche Einbindung, Unterhaltung und Pflege gewährleistet. Zugelassen werden Anlagen, die im Bedarfsfall problemlos rückführbar sind und solche, die freizuhaltende Sichtfelder entlang der Straße nicht beeinträchtigen und die keine negativen Wirkungen auf den Fahrverkehr auf der L 3213 nehmen.

5. Verkehrsflächen; Nebenanlagen und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien dargestellt.

Die Straßenbegrenzungslinien dienen der besser erkennbaren Abtrennung gegenüber andersartigen Nutzungen. Das gilt insbesondere für die farbige Planversion (Straßenbegrenzungslinien sind hier 'grün' dargestellt).

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) im Bebauungsplan Nr. 63 erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Sicherstellung. Die straßen- bzw. verkehrsrechtliche Gestaltung (bspw. nutzungsbezogene Aufteilung des Straßenraumes) sowie Widmung (bspw. Tempo 30-Zone) bleiben bewusst der späteren Fachplanung bzw. gesonderten Verfahren der Verkehrsbehörde (Stadt Hofgeismar) vorbehalten. In diesem Zusammenhang ist die folgende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 63 zu verstehen:

Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Verkehrsfläche ist im Besitz der Stadt Hofgeismar. Derzeit besteht hier ein ausgebauter Feldweg, der ca. 4 m Breite asphaltiert ist und vornehmlich durch den landwirtschaftlichen Anliegerverkehr sowie als Zufahrt zu den im Geltungsbereich vorhandenen Anlagen der Gas- und Stromversorgung genutzt wird. Die Parzellenbreite beträgt durchgängig 8,15 m.

Mit der späteren, auf den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes basierenden, Verkehrsfachplanung sind folgende wesentlichen Aspekte sicherzustellen:

- Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer (motorisiert und nicht motorisiert),
- sichere Zufahrt in den Vorhabenbereich (einschl. Lieferverkehr, Begegnungsverkehr etc.),

- sichere, zu genehmigende Zu-/ Abfahrt zum Ortsverkehr der L 3213 („Greibensteiner Straße“),
- Berücksichtigung des künftigen Verkehrsaufkommens, eingeschlossen der bestehende landwirtschaftliche Verkehr sowie zusätzliche Verkehrsanschlüsse bei der Erweiterung des Gewerbe- und Mischgebietes westlich der „Greibensteiner Straße“ auf Grundlage der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar (s. dort),
- Verlegung von notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüssen,
- Straßenbegrünung und -beleuchtung,
- Straßenentwässerung,
- Sicherstellung der Müllabfuhr,
- Berücksichtigung von ober- und unterirdisch vorhandenen Anlagen der Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung.

Im Rahmen der Beteiligungen (§ 4 (1) und (2) BauGB) wurden von zuständigen Trägern öffentlicher Belange u. a. folgende **Hinweise** vorgebracht, die es zu berücksichtigen gilt:

Die Straßenverwaltung der nahen Straße (L 3213) kann zu möglichen Forderungen nach Lärmschutzeinrichtungen, Haftungsentschädigungen und dergleichen, die mit dem Verkehr begründet sind, nicht herangezogen werden. Sofern im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens Lärmschutz-, Staubschutzmaßnahmen o. ä. erforderlich sein sollten, wäre dies folglich allein durch den Träger der Bauleitplanung bzw. den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb der späteren Straßenplanung die straßenrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden (Bauabstände, Sichtfelder, Verkehrsnutzungen etc.). Direkte Zufahrten vom Geltungsbereich auf die „Greibensteiner Straße“ sind unzulässig [Stellungnahme Straßen- und Verkehrsmanagement (Hessen Mobil) vom 13.12.2016].

Die Erschließungsstraße zur Anbindung des Vorhabens (nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche) ist verkehrsgerecht an die L 3213 anzubinden. Zur sicheren Abwicklung des Begegnungsverkehrs ist ihr fachgerechter Ausbau in wenigstens 5,5 m/ 6,0 m Breite erforderlich. Die Sichtfeldbereiche Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die L 3213 sind gemäß den Richtlinien über die Anlage von Landesstraßen (RAL – 2012) von jeder Bebauung sowie von Bewuchs und Ablagerungen etc. über 0,75 m Höhe gegenüber der Fahrbahn L 3213 frei zu halten [Stellungnahme Straßen- und Verkehrsmanagement (Hessen Mobil) zum Entwurf vom 03.04.2017]. (Da die Sichtfeldbereiche im vorliegenden Fall außerhalb des Geltungsbereiches liegen, wird auf ihre Darstellung in der Planzeichnung verzichtet.)

Im Verfahren soll geprüft und sichergestellt werden, ob der vorhabensbedingt („Burger King“) und ggf. durch die weitergehende Bebauung (Änderungsbereich F-Plan) zusätzlich zu erwartende Verkehr – wie vorgesehen - sicher über den bestehenden Anschluss an die „Greibensteiner Straße“ (ausgebauter

Feldweg auf Fst.-Nr. 132, Flur 29) abgewickelt werden kann, auch in Berücksichtigung des bereits bestehenden landwirtschaftlichen Fahrverkehrs [Stellungnahme Hess. Bauernverband vom 13.12.2016].

Hinweis:

Der Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges als Verkehrsanschluss für das Vorhaben hat im Geltungsbereich auf gesamter Länge (bis Ecke Verlängerung „Kelzer Weg“) zu erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Begegnungsverkehr mit den Fahrzeugen der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerber jederzeit möglich ist. Die landwirtschaftlichen Anbaugeräte sind in der Regel 3 m breit [Stellungnahme des Landkreises Kassel, Landwirtschaftsamt zum Entwurf vom 29.03.2017].

Der hier grob dargestellte und im Zuge der nachfolgenden Verkehrsfachplanung vorzunehmende Ausbau der Verkehrsfläche ist im Zusammenhang mit Verkehrsentwicklungen zu betrachten, die sich aus der im Parallelverfahren vorgenommenen 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ableiten lassen. Das heißt, die mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten und schließlich durch verbindliche Bebauungspläne entstehenden Baunutzungsflächen müssen die verkehrstechnischen Voraussetzungen bieten, dass das gesamte entstehende Verkehrsaufkommen, eingeschlossen der bereits stattfindende landwirtschaftliche Verkehr, zügig und gefahrlos abgewickelt werden kann.

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen, die an den Vorhabenbereich grenzen:

Die Anlage von direkten Zufahrten und -wegen zur Landesstraße L 3213 ist nicht zulässig.

Pro angrenzendes Grundstück ist höchstens eine Zufahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. In der Planzeichnung ist die Lage der Ein-/ Ausfahrt für das Gewerbegebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die einzige Ein-/ Ausfahrt zum geplanten Gewerbegebiet ergibt sich demnach über eine 6,5 m breite Zufahrt, zu der im Süden ausgebauten Erschließungsstraße. Der Abstand dieser Zufahrt zur Fahrbahn der L 3213 und damit den öffentlichen Durchgangsverkehr in Hofgeismar beträgt etwa 25 m. So wird die Gefahr gemindert, dass sich im Bereich der Auffahrt zur L 3212 ein Verkehrsrückstau bilden kann.

Private Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden.

Auf bauleitplanerischer Ebene wird damit vorbereitet, dass der durch die Nutzungen des neu entstehenden Gewerbegebietes entstehende Verkehr nicht dazu führt, dass der öffentliche Straßenverkehr (L 3213) nachhaltig negativ beeinträchtigt wird. Die konkrete Umsetzung dieser Festsetzungen wird Gegenstand der späteren Straßenfachplanung bzw. von entsprechenden straßenrechtlichen Genehmigungen bzw. Anordnungen sein.

In der Planzeichnung sind private Stellflächen mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt und dargestellt.

Im Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich geplanten Schnellrestaurant ist ein permanenter Kundenverkehr mit kurzen Parkzeiten zu erwarten. Hierfür sind entsprechende Regelungen sinnvoll und rechtzeitig erforderlich. Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Hofgeismar ist einzuhalten. Auf den Privatgrundstücken sind eine ausreichende Anzahl an Fahrzeugstellplätzen und verkehrssichere Zufahrten für die Kunden und die Angestellten/ Bediensteten nachzuweisen, anzulegen und vorzuhalten. Die diesbezügliche Planung des Investors ist bereits abgeschlossen. Aus diesem Grund werden die vorgesehenen Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Die spätere bauliche Nutzung dieser Flächen - allein für Stellplätze - wird damit frühzeitig optioniert und so sichergestellt.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt, Zweckbestimmung: Elektrizität und Gas.

Auf dem Grundstück Nr. 121/3, Flur 21 im Geltungsbereich A gibt es ober- und unterirdische Anlagen der örtlichen Energie- und Gasversorgung. Auf dem Grundstück findet sich auch ein Betriebsgebäude, das hiermit im Zusammenhang steht. Änderungen dieser Situation sind nicht bekannt.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 63 wird die Fläche überplant, gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB baurechtlich verbindlich festgesetzt und damit in die städtebauliche Entwicklung einbezogen. Zugleich gesichert werden die auf dem Grundstück bestehenden Gehölze, die seinerzeit wohl vor allem zum Sichtschutz angepflanzt wurden (s. Kap. II., Abschn. 9.).

Hinweis:

Rechtlich gesehen besteht für die bestehenden Anlagen überdies Bestandsschutz, ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63. Er besagt, dass eine bauliche Anlage, die in genehmigter Form errichtet wurde, trotz einer Änderung der Rechtslage - hier gemeint die Aufstellung des Bebauungsplanes - nicht beseitigt oder abgeändert werden muss. Darin eingeschlossen sind Maßnahmen, um den baulichen Bestand funktionsgerecht nutzbar zu erhalten.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen;

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 14 BauGB)

Ver- und Entsorgung, Wasser- und Bodenschutz

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser etc. dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien.

Anlagen und Bauwerke für die Versorgung des Geltungsbereiches gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen soweit hierzu das Erfordernis besteht.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.

Versorgungsträger können prinzipiell eigenverantwortlich über die Verlegung ihrer Anlagen und Leitungen entscheiden. So ist es denkbar, dass eine unterirdische Verlegung abgelehnt wird. Gründe könnten beispielsweise die meist höheren Kosten für die unterirdische Verlegung von Anlagen und Leitungen sein oder ihre bessere, weil oberirdische Zugängigkeit für Reparatur- und Wartungsarbeiten. Aus diesem Hintergrund heraus erfolgt im Bebauungsplan Nr. 63 eine baurechtlich bindende Festsetzung zur grundsätzlich unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet. Die ausnahmegebundene und so für den Einzelfall zu prüfende Zulassung einer oberirdischen Verlegung kann für bestimmte Anlagen oder Anlagenteile sinnvoll sein, die aus wartungstechnischen Gründen besser ober- als unterirdisch anzuordnen sind (z. B. Druckerhöhungsstation, Strom-/Telefonverteilerkasten etc.).

Hinweis:

Sofern das Grundstück der Landesstraße 3213 („Gebensteiner Straße“) bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen betroffen sein sollte, sind rechtzeitig, also vor dem Baubeginn, vertragliche Regelungen mit der Straßenverwaltung abzuschließen.

Die nachfolgenden Hinweise fassen bereits bekannte Informationen über das Vorhabengebiet zusammen, die für die spätere Erschließung der Flächen von Interesse sein können. Darüber hinaus sind **Hinweise und Anregungen** von zuständigen Trägern öffentlicher Belange aufgenommen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 (1) BauGB) vorgebracht wurden:

- Trinkwasserversorgung und Brandschutz

HINWEIS; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

In der Planzeichnung (s. dort) sind für den Geltungsbereich nachrichtlich dargestellt:

Leitungsbestand - öffentliche Wasserleitungen

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche (s. Kap. II, Abschn. 5.), einem zurzeit ausgebauten Feldweg, sind zwei öffentliche Trinkwasserleitungen der Dimensionen DN 200 und DN 150 verlegt. Der Bestand entspricht den Angaben des örtlichen Bauamtes. Beide Versorgungsleitungen gelten als intakt und funktionsfähig. Sie können deshalb Ausgangspunkt für die Erschließung des künftigen Gewerbegebietes im "Tepken Bein" sein. Lage und Verlauf dieser Leitungen haben einen Einfluss auf die spätere Erschließung des Geltungsbereiches (Wasserversorgung, Straßenausbau). Die Leitungen wurden deshalb gemäß (§ 9 (6) BauGB) in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 63 eingetragen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt ausgehend vom öffentlichen Netz. Voraussichtlicher Anschluss für die Grundstücke sind die bereits im Geltungsbereich verlegten Leitungen (s. oben). Zu empfehlen ist ein zweiseitiger Anschluss an die öffentliche Versorgung und damit die Herstellung eines Ringschlusses, der den ständigen Wasseraustausch gewährleistet und die Verkeimungsgefahr dadurch deutlich zurückdrängt. Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Versorgungssystem in Hofgeismar ausreichende Anschlussverhältnisse hinsichtlich der verfügbaren Trinkwassermenge und -qualität sowie mit Blick auf den erforderlichen Versorgungsdruck bietet. Aus versorgungsrechtlicher Betrachtung heraus handelt es sich bei dem Anschluss des Vorhabengebietes um eine 'unwesentliche Netzerweiterung'. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist hierfür aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Im Wesentlichen werden nur die neuen Hausanschlüsse verlegt.

Grundwasserentnahmen beispielsweise für Trink- oder Brauchwasserzwecke sind im Vorhabengebiet nicht zugelassen.

Auch die Löschwasserversorgung ist für den Vorhabensbereich durch das öffentliche Trinkwassernetz sicherzustellen. Dabei sind die allgemeingültigen, brandschutztechnischen Grundsätze zu berücksichtigen. Der zuständige Kreisbrandinspektor ist anzuhören. In diesem Sinne kommen im Rahmen der Erschließung u. a. folgende **Hinweise** zur Anwendung, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung [Landkreis Kassel – Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz] vorgebracht wurden:

- Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen. Sofern die Gefahr der Brandausbreitung als klein/mittel eingestuft werden kann, ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 96 m³/h (1600 l/min) über einen Löschzeitraum von zwei Stunden vorzusehen. Der Bedarf muss im Umkreis von 300 m zum Objekt zur Verfügung stehen, davon sind in unmittelbarer Nähe (ca. 80-100 m) mind. 48 m³/h (800 l/min) erforderlich. Einzelheiten über Art,

Ausführung und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind mit dem Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind nach § 5 HBO gesicherte Zufahrten oder Durchfahrten in ausreichender Breite und Tragfähigkeit erforderlich. Die Breite muss mindestens 3 m (gradlinig) betragen. Werte für Kurvenradien sind der Tabelle, der als Technische Baubestimmung eingeführten Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“, zu entnehmen. Für die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen ist für Feuerwehrfahrzeuge eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t zu berücksichtigen.

§ 13 Abs. 3 HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit, mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss, mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen. Die Zufahrtsmöglichkeiten von öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Absenkung der Bordsteine deutlich zu machen.

- Energieversorgung (Strom, Erdgas, Fernwärme)

Für die Erschließung mit Strom und Gas werden Baukostenzuschüsse auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsbetrieben erforderlich. Geplante Bauvorhaben sind deshalb rechtzeitig vor ihrem Beginn anzumelden.

Die Nutzung von Erdgas, als einem vergleichsweise umweltfreundlichen fossilen Energieträger, ist grundsätzlich gegenüber anderen, fossilen Energieträgern wie Erdöl, Kohle etc. zu bevorzugen. Potenzielle Anschlussmöglichkeiten sind durch die nahe Versorgungsstation (s. Kap. II., Abschn. 6.) gegeben.

Unmittelbare Anschlussmöglichkeiten an Fernwärmeversorgungsnetze bestehen für den Standort nicht.

- Telekommunikation

Örtlicher Netzbetreiber und Anbieter ist die Deutsche Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Anschluss an das Telekommunikationsnetz und zur Koordination mit anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Vorhabengebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich mitgeteilt werden. Hierfür kann vom Bauherrn folgender kostenfreier Kontakt genutzt werden: Rufnummer 0800 3301 903 oder Internetportal: <http://telekom.de/umzug/bauherren>. Mit ihrer Stellungnahme zum Entwurf übergab die Deutsche Telekom Planauszüge zum Anlagenbestand im Vorhabengebiet und in angrenzenden Bereichen. Im Zusammenhang mit Bau- und Erschließungsarbeiten sind diese Unterlagen zu berücksichtigen.

- Abwasserbehandlung und -ableitung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das kommunale Netz. Das anfallende Abwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt und hier mechanisch-biologisch gereinigt. Es gilt die örtliche Entwässerungssatzung.

Die Entwässerung des Baugebietes ist fach- und regelgerecht zu planen. Inhalt sind die Ableitung und Behandlung sowie der Umgang mit Schmutz- und Regenwasser. Hierzu ist das Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz zu hören.

Hinweis:

Dem genehmigten Bauantrag zur Errichtung des Schnellrestaurants und der Kfz-Waschanlage folgend, hat die für die „Greibensteiner Straße“ (Landesstraße 3212) zuständige Straßenbauverwaltung übergangsweise der Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser in den Seitengraben der L 3212 zugestimmt, vorbehaltlich einer vertraglichen Regelung mit dem Investor der Anlagen bzw. der Stadt Hofgeismar als Trägerin der Bauleitplanung. Diese Zustimmung gilt widerruflich bis zur Fertigstellung eines Regenwasserkanals durch die Stadt Hofgeismar, höchstens jedoch für einen Zeitraum von drei Jahren.

Für den Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe liegt die Zuständigkeit für das Vorhaben prinzipiell bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Kassel. In ihrer Stellungnahme zum Entwurf [Schreiben vom 29.03.2017] weist die Behörde allerdings darauf hin, dass abhängig von dem gewerblich bedingten Abwasseranfall, die geltende Abwasserverordnung einzuhalten ist. Planung und Bemessung gewerblicher Abwasservorbehandlungsanlagen sind ggf. auf dieser Grundlage mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Das gilt beispielsweise für beabsichtigte Abwasserableitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralöhlhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemische Reinigungen).

- Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

Der sachgemäße Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, vor allem bei Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen, aber auch beim Umschlagen von Mineralölen, ist durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgeschrieben. Insbesondere im Zusammenhang mit den Bauarbeiten wird darauf hingewiesen, dass die Reinigung von Fahrzeugen nur an dazu zugelassenen Waschanlagen bzw. Waschplätzen vorzunehmen ist. Einleitungen von unbehandeltem oder unzureichend vorbehandeltem Abwasser in Oberflächengewässer und/ oder das Erdreich sind grundsätzlich untersagt. Bei Transport, Lagerung und Handhabung gefährlicher Stoffe sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Die Möglichkeiten zur Nutzung von nicht erheblich verunreinigtem Niederschlagswasser, das von den befestigten Flächen im Vorhabengebiet anfällt, sind zu prüfen und wenn möglich auszuschöpfen.

Übliche Maßnahmen wären:

- die Speicherung von Oberflächenwasser (Zisternen, Becken, Regenwassertanks) und Nutzung für Brauchwasserzwecke,
- die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über bewachsene Flächen und die belebte Bodenzone.

Positive Effekte könnten dabei bspw. eine Grundwasseranreicherung sein, Trink- und Löschwasserwassereinsparungen und/ oder die Reduzierung der Abwassergebühren bei einer Berechnung nach gesplitteter Abgabe.

Im Zusammenhang mit der Nutzung von Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass die geltenden bau-, abwasser-, umwelt- und hygienerechtlichen Bestimmungen und Normen eingehalten und die entsprechenden Anlagen nach dem Stand der Technik gebaut, kontrolliert und betrieben werden müssen. Ggf. sind hierfür notwendige Genehmigungen zu beantragen und einzuholen.

Durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen dürfen keine negativen Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen. Für die dezentrale Versickerung von Niederschlag am Anfallort müssen die entsprechenden Voraussetzungen wie Bodenbeschaffenheit etc. vorliegen bzw. gegebenenfalls erst geschaffen werden.

- Abfallentsorgung

- Die Erschließung des Baugebietes und die Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/ AbfG) zu organisieren und durchzuführen. Die nach Landesrecht zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis; er hat die gültige Abfallsatzung erlassen.
- Um Abfall zu minimieren und Energie zu sparen, sollten Langlebigkeit und Natürlichkeit entscheidende Kriterien für die verwendeten Baustoffe sein.
- Entsprechend den Bestimmungen des KrW-/ AbfG sind Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der Verwertung zuzuführen. Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese darf erst erfolgen, wenn ein von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungsnachweis gemäß Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberwV) vorliegt. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass der Abfallbeförderer eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle hat. Leistungsanforderungen in den Ausschreibungen der öffentlichen Träger (bspw. bei Erschließungsarbeiten) haben entsprechende Anforderungen zur Abfallbeseitigung aufzunehmen und durch entsprechende Bauüberwachung zu gewährleisten.

Hinweis:

Im Rahmen seiner Stellungnahme zum Entwurf [Schreiben vom 29.03.2017] nennt der Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung wesentliche Voraussetzungen, die notwendig sind, um die spätere reibungslose Abfallentsorgung für den Vorhabensbereich sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurden mit der Stellungnahme die „*Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen*“ eingereicht. Die hier genannten Anforderungen sind einzuhalten und umzusetzen.

Für den öffentlichen Bereich, also die festgesetzte Verkehrsfläche (Flur 29, Flurstück-Nr. 132), als spätere Zu-/ Abfahrt zu den Privatgrundstücken im Geltungsbereich (Flur 21, Flurstücks-Nr. 120/3) wird festgestellt, dass die Anforderungen des Eigenbetriebes Abfallentsorgung (Tragfähigkeit, Bankette, Mindestbreite, Schleppkurve für Müllfahrzeug usw.) bei einem konformen späteren Ausbau eingehalten werden können.

Dem privaten Investor wurde die Stellungnahme des Landkreises Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung zum Entwurf [Schreiben vom 29.03.2017] als Kopie übergeben, verbunden mit der Aufforderung zur Berücksichtigung und Einhaltung im Rahmen der baulichen Gestaltung und Umsetzung.

- Wasser- und Bodenschutz; Altlasten

Der Geltungsbereich befindet sich nach Aussagen des RP Kassel, Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- sowie Heilquellenschutzgebietes. Die weitergehende Beurteilung des vorbeugenden, allgemeinen Grundwasserschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens liegt in der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Kassel, die am Verfahren beteiligt ist.

Von Landkreis Kassel - Bauen und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz sowie durch die einzelnen Fachabteilungen des Hess. Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 (1) BauGB folgende **Auflagen und Hinweise** genannt, die bei Erschließung und Betrieb der Anlagen im Geltungsbereich einzuhalten sind:

- Neue Baugebiete im 10 m Gewässerrandstreifen sind gemäß § 23 (2) Hessisches Wassergesetz nicht zulässig.
- Heizöllageranlagen sind gemäß § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAwS) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel unaufgefordert anzuzeigen.
- Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
- Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Ton-, Schluff- und Feinsandsteinen des Oberen Buntsandsteins (Röt), die von Löss bzw. Lösslehm überlagert sind. Ggf. treten Blöcke aus Tertiärquarzit auf. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen

der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

- Die oberflächennah verwitterten Gesteine des Röts sowie die Lössablagerungen können stark setzungsfähig sein und neigen zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung. Basaltgesteine und Tertiärblöcke können schwer lösbar sein. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.
- Für anfallendes Bodenmaterial gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anh. 2, Nr. 4 der BBodSchV („Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10.03. März 2014).

Auf Belange des *Bodens als Schutzgut* wird im Teil B - Umweltbericht (s. dort) ausführlich eingegangen. Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme von Boden für das Vorhaben in der vorbereitenden Bauleitplanung (55. Änderung des Flächennutzungsplanes, s. dort) begründet und hier gemäß der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV 2011) abgehandelt worden.

Um den Forderungen der Regionalplanung nachzukommen und damit die Bauleitplanungsverfahren (55. Änderung F-Plan/ B-Plan Nr. 63) durchsetzen zu können, wird die sogenannte Flächentauschklausel (gem. gem. Kapitel 3.1.2, Ziel 7 des RPN) angewendet (s. Bauleitplanung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes.)

Altflächen oder Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Die zuständigen Behörden werden am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 beteiligt.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich B)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 1 a Abs. 3 BauGB)

Die im Bebauungsplan Nr. 63 festgesetzten Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Landschaft und Boden, die mit der Bauleitplanung veranlasst werden.

Die hiermit einhergehenden Folgen durch die Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen, insbesondere auf das Schutzgut – Boden, können im Geltungsbereich A - hier findet der Eingriff statt - nicht ausreichend kompensiert werden. Die verfügbaren Flächen sollen in erste Linie für die gewerbliche Nutzung ausgewiesen und beansprucht werden.

Es war deshalb notwendig und sinnvoll, in den Bebauungsplan Nr. 63 einen externen **Geltungsbereich B**, speziell für Ausgleichsmaßnahme aufzunehmen, für den folgende rechtsverbindliche Festsetzungen vorgenommen werden:

Externe Kompensationsmaßnahme (Geltungsbereich B)

Das durch die Bauleitplanung veranlasste Ausgleichserfordernis ist auf dem Flurstück Nr. 108/1 (anteilig) in Flur 8, Gemarkung Hümme der Stadt Hofgeismar auszugleichen. Die als Geltungsbereich B festgesetzte, 4.125 m² große Fläche im Bereich des Naturdenkmals "Hümmer Hute" (§ 28 Bundesnaturschutzgesetz), ist im Sinne der Schutzziele zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Hutefläche ist durch einmaliges Mulchen wiederherzurichten, danach jährlich zwischen April und Oktober intensiv (Schafe/ Ziegen) zu beweidern. Ausgebliebene Hainbuchen sind im Abstand von ca. 20 m x 20 m nachzupflanzen bzw. aus der Naturverjüngung zu übernehmen und durch fachgerechte, regelmäßige Schnitte (im Turnus von 3 bis 10 Jahren, immer innerhalb der Vegetationszeit, nach Laubaustrieb) als Schneitelhainbuchen zu erziehen.

Bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen zur Pflege und Unterhaltung der Fläche sind spätere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde nur noch in Ausnahmefällen nötig.

Im Sinne des historischen Bewirtschaftungsansatzes zur Gewinnung von Laubfutter, empfiehlt die untere Naturschutzbehörde, sich hinsichtlich der Verwertung des Schneitelgutes mit dem Tierpark Sababurg in Verbindung zu setzen. Die Stadtverwaltung nimmt diesen Hinweis dankbar auf und wird den Kontakt mit dem Tierpark Sababurg herstellen.

HINWEIS; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

In der Planzeichnung (s. dort) sind für den Geltungsbereich B nachrichtlich dargestellt:

Fläche des Naturdenkmals "Hümmer Hute"

Um die räumliche Einordnung des Geltungsbereiches B (Ausgleichsfläche) innerhalb der "Hümmer Hute" einordnen zu können ist die gesamte Fläche des Naturdenkmals im der Planzeichnung dargestellt.

Die Inhalte und Ziele, der im Geltungsbereich B festgesetzten Ausgleichsmaßnahme, sind im Teil B – Umweltbericht, Abschnitt 2.5., auf den an dieser Stelle verwiesen wird, ausführlich begründet.

Lage und Ausstattung des Geltungsbereiches B wurden in Kapitel I, Abschnitt 2. erläutert.

9. Anpflanzungen und deren Erhaltung; Begrünung von Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

Für den **Geltungsbereich A**, also das neue Gewerbegebiet, haben Festsetzungen zur Eingrünung und Anpflanzung vorrangig eine städtebauliche Bedeutung. Neben der Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum, dienen die grünordnungsplanerischen Maßnahmen vor allem

- zur städtebaulichen Aufwertung des Arbeitsumfeldes (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB),
- zur allgemeinen Schönung der Anlage, zum Sicht-, Staub- und Lärmschutz und damit zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

In begrenzten Maße können Anpflanzungen und Eingrünungen im Siedlungsraum dazu beitragen, ökologische Folgen, die mit der Ausweisung von Baugebieten veranlasst, also zugelassen werden, in ihren negativen Auswirkungen zu mindern und auszugleichen. In diesem Zusammenhang enthält der Bebauungsplan Nr. 63 folgende rechtsverbindliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO):

Für Anpflanzungen sind die Arten der folgenden Auswahlliste zu verwenden:

Bäume:

Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Mehlbeere, Winter-Linde; standortheimisches Obst und Wildobst;

Sträucher und Heister:

Feld-Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Blutroter Hartriegel, Gemeine Haselnuss, Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Hunds-Rose, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball.

Erhalt von Gehölzen

Auf dem Flurstück-Nr. 121/3 im Geltungsbereich A, also auf der Fläche mit Anlagen der Strom- und Gasversorgung (s. hierzu Kap. II., Abschn. 6), haben sich vier größeren Einzelbäumen und Hecken, aus zumeist heimischen Gehölzen entwickelt. Vermutlich handelt es sich um vorgenommene Anpflanzungen zur Abschirmung der vorhandenen baulichen Anlagen. Für den weiteren Umgang mit diesen Gehölzen wird festgesetzt:

Die in der Planzeichnung auf dem Grundstück -Nr. 121/3 dargestellten Einzelbäume und Feldgehölzhecken sind zu erhalten.

Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen

Im Gewerbegebiet "Im Tepken Bein" ist eine Überbauung bis 80% der Fläche (GRZ 0,8) zulässig. Sofern nicht anderweitig beansprucht (Nebenanlagen, Zufahrten etc.), sollen die verbleibenden Freiflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Damit werden zumindest die Gestaltung der Anlage verbessert und ihre Einbindung in die Landschaft möglich. In diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan Nr. 63 gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO bestimmt:

In der Planzeichnung ist die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind bindend in ihrer Anzahl. Sich aus der Örtlichkeit ergebende Standortänderungen sind zulässig. Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume:

- Laubbäume der Artenliste als Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm.

Pflanzflächen in Baumscheiben müssen wenigstens 4 m² groß und nicht versiegelt sein.

In der Planzeichnung ist eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt, Obstwiese festgesetzt.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind bindend in ihrer Anzahl. Sich aus der Örtlichkeit ergebende Standortänderungen sind zulässig. Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume:

- Obstbäume der Artenliste als Hochstamm, Kronenansatz mind. in 180 -200 cm Höhe:

In der Planzeichnung ist eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt, Gehölzhecke festgesetzt.

Pflanzung in Hecken: Gehölze der Artenliste, 1 St. Strauch/ 1,5 m² bzw.

1 St. Heister/ 2 m² Fläche.

Mit der Baugenehmigung (Bauantrag mit Freiflächenplan) ist sicherzustellen, dass diese Festsetzungen eingehalten werden.

Die bestehenden sowie die neu entstehenden Anpflanzungen sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Gehölzverluste sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Darüber hinaus wird zur Begrünung der Freiflächen auf den privaten Grundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO) allgemein festgesetzt:

Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücke sind gärtnerisch zu pflegen bzw. unterhalten.

Die Ziele, die für den Geltungsbereich festgesetzten Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO) sind im Teil B – Umweltbericht, Abschnitt 2.5., auf den an dieser Stelle verwiesen wird, ausführlicher erläutert und begründet.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63 sind Vorgaben zur späteren Gestaltung von Gebäuden, Nebenanlagen und Grundstücken. Sie verfolgen vornehmlich städtebauliche Ziele und stehen im Einklang mit den geltenden örtlichen Satzungen sowie den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die ähnlich für benachbarte Bereiche (Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“) gelten.

Im Sinne der städtebaulichen Konzeption und Harmonisierung werden diese gestalterischen Anforderungen – soweit zutreffend und passend - auf den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 63 übertragen. Grundansatz ist es dabei, einschränkende Festsetzungen nur in dem tatsächlich erforderlichen und sinnvollen Umfang vorzunehmen. Jede diesbezügliche Überregulierung soll vermieden werden, insbesondere auch im Interesse der späteren Bearbeitung von Bauantragsverfahren.

Hinweis:

Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63, die auf Grundlage von § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) erfolgen, sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der HBO. Sie können als solche geahndet werden!

Bauliche Gestaltung und Werbung

Die nachfolgenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen zielen darauf ab, die entstehenden Anlagen angepasst und nur in erforderlichem Maß auffällig zu gestalten. Das gilt besonders im Bezug auf die Einschränkung von Sichtbeeinträchtigungen und Lichtreizen. Damit sollen auch Einflussnahmen auf den Verkehr in der „Greibensteiner Straße“ vermieden werden:

Für die Fassaden- und Dachgestaltung ist reflektierendes spiegelndes Material unzulässig.

Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) ist unzulässig.

Selbstleuchtende Werbeflächen sind an der Gebäudefassade bzw. auf der Dachfläche zulässig (Länge bis zu 20 m, Höhe bis zu 2 m).

Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Fläche sind Werbeanlagen unzulässig.

Auf dem Grundstück 266/119 kann im Rahmen der HBO ausnahmsweise eine Werbeanlage bis zu 25 m Höhe zugelassen werden.

TEIL B - Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Planungsvorhaben und Umweltschutzziele

Der vorliegende **Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)** ist **Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“** der Stadt Hofgeismar und dieser als Teil B der Begründung beigelegt. Er beschreibt die zum Zeitpunkt der Planaufstellung frühzeitig ermittelten und voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, des mit der Bauleitplanung eingeleiteten Vorhabens. Grundlage ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, die alle relevanten und derzeit bekannten Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Der Umweltbericht enthält zunächst eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse. Danach erfasst und bewertet er, die durch das Vorhaben eingeleiteten und damit möglich werdenden Umweltauswirkungen und deren Folgen. Als Entgegnung auf die vorhabensbedingten Auswirkungen auf Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft werden schließlich geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Eingriffsfolgen im Umweltbericht genannt bzw. bewertet und Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden baurechtlich festgesetzt und Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 63.

Der Umweltbericht wird der Öffentlichkeit im Rahmen des bauleitplanerischen Aufstellungsverfahrens (Offenlegungen nach § 3 (1) und (2) BauGB) zugänglich gemacht. Für jeden Bürger, die Träger öffentlicher Belange (Beteiligungen nach § 4 (1) und (2) BauGB) und die Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB) besteht dadurch die Möglichkeit, Stellungnahmen zu dem Vorhaben unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf Schutzgüter abzugeben. Der Umweltbericht ist damit Bestandteil aller Entscheidungen hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit des Vorhabens. Er gibt der Stadt Hofgeismar ein wichtiges Instrumentarium für die Abwägung der Belange nach den §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB an die Hand.

1.1. Vorhabensbereich und Absichten

Die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar hatte am 21. November 2016 die Aufstellungen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“ und der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden am südlichen Ortsrand von Hofgeismar ca. 2,92 ha bisher landwirtschaftlicher Flächen, die westlich entlang der "Greibensteiner Straße" (L 3213) liegen, künftig als gewerbliche bzw. Mischbaufläche dargestellt. Für den südlichen Teil dieses Bereiches wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 63 aufgestellt. Er sieht die rechtskräftige Ausweisung eines knapp 0,65 ha großen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) vor. An dem Standort möchte ein Investor ein Schnellrestaurant und eine Fahrzeugwaschanlage bauen und betreiben.

Die städtebaulichen Absichten, formuliert in bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sind in der Begründung Teil A – Planungsbericht dargelegt und erläutert (s. dort).

Zum Ausgleich von Eingriffen in Schutzgüter, die mit dem Vorhaben veranlasst werden, wird dem Bebauungsplanes Nr. 63 ein zweiter Geltungsbereich (B) zugeordnet. Es handelt sich um eine Außenfläche in der Gemarkung Hümme, einen Teilbereich des Naturdenkmals "Hümmer Hute". Die in diesen Bereich angestrebten Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 63 festgesetzt. Sie sollen dazu beitragen, die naturschutzrechtlich und kulturhistorisch bedeutsame, frühere waldnahe Hute-fläche wiederherzustellen, zu pflegen und zu entwickeln.

1.2. Für das Vorhaben in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

⇒ Allgemeine Umweltziele in der Bauleitplanung

Die wichtigste bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachtende Rechtsgrundlagen ist das Baugesetzbuch (BauGB). In **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB** sind Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung benannt, die speziell die Einhaltung von Umweltschutzziele betreffen. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*, zu berücksichtigen. Im Einzelnen werden genannt:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*

- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.*

Im Besonderen dient der vorliegende Umweltbericht zur Berücksichtigung dieser Belange.

Darüber hinaus behandelt er die in § 1a BauGB integrierte *Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz*. In diesem Zusammenhang sind im Umweltbericht die mit der Planung eingeleiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe bewertet und ihnen konkrete Kompensationsmaßnahmen (zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich) gegenübergestellt, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 63 aufgenommen werden (s. Abschnitt 2.5.).

⇒ **Umweltschutzziele aus bestehenden fachplanerischen Vorgaben**

Mit der genehmigten und bekannt gemachten 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar werden die Entwicklungsziele für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 (**Geltungsbereich A**), mit den in der vorbereitenden Bauleitplanung bekunden Absichten übereinstimmen.

Zurzeit ist der Geltungsbereich A im Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar noch als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Mit der, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63, stattfindenden 55. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird eine Darstellung des Bereiches als 'gewerbliche Baufläche' vorgenommen. Damit kann im Bebauungsplan Nr. 63 der Geltungsbereich A als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit der Abhandlung von Zielen des Umweltschutzes - insbesondere der Inanspruchnahme von Freiflächen/ Boden - wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht in der Planung zur **55. Änderung des Flächennutzungsplanes** hingewiesen. Die hier genannten Ziele werden mit dem vorliegenden Umweltbericht aufgegriffen, für den Geltungsbereich zum Bebauungsplanung Nr. 63 übertragen, dabei angepasst und erweitert.

Die 55. Änderung zum Flächennutzungsplan (s. dort) bearbeitete u. a. auch notwendige Abweichungen, von Entwicklungs- und Umweltschutzzielen, die für den Standort in übergeordneten Planungen (**Regionalplan Nordhessen 2009**), bekundet worden waren.

In diesem Zusammenhang wird mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ein sogenannter Flächentausch vorgenommen, um den regionalplanerischen Belangen zu genügen. Hierbei wird die mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes verlorengehende Landwirtschaftsfläche dadurch ersetzt, dass bauleitplanerisch bereits vorbereitete Baunutzungsflächen als solche aufgehoben und künftig wieder für die Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden.

Die **Umweltschutzziele für den Geltungsbereich B** ergeben sich wesentlich dadurch, dass es sich hierbei um ein Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG) handelt. Die Festsetzung einer Teilfläche dieses Naturdenkmals als Ersatzmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 63 beinhaltet Ausgleichsmaßnahmen, die dazu beitragen, das Naturdenkmal "Hümmer Hute" im Sinne der naturschutzfachlichen Aufgaben und Ziele wiederherzurichten, zu pflegen und zu erhalten.

⇒ **Besondere Umweltschutz- und Erhaltungsziele**

Folgende speziellen Erhaltungsziele und Schutzzwecke, mit den darauf basierenden Satzungen, Verordnungen etc., sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 **nicht betroffen**:

- Ausgewiesene **Natur- und Landschaftsschutzschutzbereiche** und -objekte (Nationalparks, gesetzlich geschützte Biotop- und Biotopkomplexe; Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile; Naturschutzgebiete, Naturparks und Erholungswald),
- **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- **Flora-Fauna-Habitate** (FFH-Gebiete) und weitere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,
- **Wasser-, Heilquellen- und Überschwemmungsgebiete**,
- Kulturdenkmale und Gesamtanlagen, die dem **Denkmalschutz** unterliegen, Bodendenkmale.

Auch die nächstliegend bestehenden Schutzgebiete (bspw. Naturschutzgebiet Mittelberg) sind durch das Vorhaben keinen erhöhten Einflussnahmen bzw. Konflikten unterworfen.

Der **Geltungsbereich B** zum Bebauungsplan Nr. 63 (Ausgleichsfläche), ein Teilbereiche der sogenannten "Hümmer Hute", ist ein ausgewiesenes **Naturdenkmal**. Sein Schutz begründet sich durch die Seltenheit und spezielle Eigenart dieses Lebensraumes. Es handelt sich um eine frühere, waldnahe Hutefläche mit alten Schneitelbäumen (Hainbuchen). Der Bereich ist nicht nur für den Naturschutz wertvoll, sondern auch von heimatkundlichem Interesse mit Blick auf die Darstellung historischer Nutzungs- und Bewirtschaftungsweisen. Die Einbeziehung der Fläche als Geltungsbereich B in den Bebauungsplan Nr. 63 und die damit verbundenen baurechtlichen Festsetzungen werden dazu beitragen, das Naturdenkmal "Hümmer Hute" zu erhalten und zu entwickeln.

2. Umweltprüfung [§ 2 (4) Satz 1 BauGB]

Beschreibung und Bewertung, der von dem Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1. Erwartungshorizont - Abschätzung zu den Auswirkungen des Vorhabens

Vorab werden die infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes veranlassten und damit üblicher Weise zu erwartenden Wirkfaktoren angeführt und vorausschauend verbal abgeschätzt, ob und inwieweit sie im vorliegenden Fall Beeinträchtigungen und Störungen erwarten lassen:

▪ Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse

Die Bewertung erfolgt aufgrund der allgemein bekannten Wirkungen und Einflüsse einer Baumaßnahme dieses Umfangs:

- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen
Bewertung: üblicher Umfang und Dauer, temporär, lokal und nicht nachhaltig,
- Veränderung des Wasserhaushalts/ ggf. Wasserhaltung
Bewertung: nicht anzunehmen,
- Bodenverdichtung durch vorübergehende Auflagerung von Baustraßen, Erschütterungen
Bewertung: vorhabensbedingt üblich, zumeist spätere Nutzung als Verkehrsflächen,
- Lärm, Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen
Bewertung: temporär durch die Bauarbeiten erhöht, nicht nachhaltig,
betroffen sind benachbarte Verkehrs- und Gewerbeflächen
- optische Wirkung der Baustelle (Fahrzeugbewegungen, Lichtreize)
Bewertung: unbedeutend (keine Nachtbaustelle),
Vorbelastungen infolge Besiedlung/ Straßenbeleuchtung etc.

▪ Anlagenbedingte Wirkprozesse

Als Anlagen sind die entstehenden gewerblichen Bauten und Einrichtungen zu verstehen, eingeschlossen die erforderlichen Erschließungsanlagen wie Straßen, Stellplätze und Zufahrten, Ver- und Entsorgungsanlagen, Werbeanlagen usw.:

- Zerschneidungs- und Trennwirkung durch die habitatfremden Strukturen der Bauwerke für den freien Raumwechsel von Tieren
Bewertung: bereits bestehende Vorbelastungen ("Greibensteiner Straße"), keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Bestand,

- Veränderung des Mikroklimas
Bewertung: kleinflächiges Vorhaben, keine Einflussnahmen,
- Veränderung der Geländeoberfläche
Bewertung: geringfügige Veränderungen, unerhebliche Auswirkung,
- Flächeninanspruchnahme (Überbauung) und Bodenversiegelung
Bewertung: voraussichtlich der wichtigste anlagenbedingte Eingriff, langfristig und nachhaltig verändernd, Freiflächenverbrauch ca. 0,4 ha.

▪ **Betriebsbedingte Wirkprozesse/ Wirkfaktoren**

Die betriebsbedingten Wirkprozesse ergeben sich infolge der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes, verbunden mit den üblichen Belastungen. Für den Bereich "Im Tepken Bein" bestehen mit dem beabsichtigten Schnellrestaurant und der Fahrzeugwaschanlage konkrete Vorhaben:

- Lärmemission durch Fahrzeuge
Bewertung: kalkulierbar erhöhtes Verkehrsaufkommen v. a. durch Kundenverkehr,
- Nutzungsbedingter Eintrag von Schad- und Nährstoffen (Abgase, Staub etc.)
Bewertung: gering im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen,
- Betriebsbedingte Mortalität (Kollisionsrisiko) infolge des Straßenverkehrs
Bewertung: keine Veränderungen zum Bestand,
- Optische Wirkung (Siedlungs- und Landschaftsraum)
Bewertung: Ortsrandlage, optische Wirkung an benachbarte Nutzungen angepasst,
- Auswirkungen auf die bestehende Sicherheit und Funktionalität
Bewertung: keine negativen Veränderungen.

Vorab werden die Auswirkungen des Vorhabens wie folgt abgeschätzt:

- Die zu erwartenden *baubedingten Wirkfaktoren/ Wirkprozesse* sind nur temporär gegeben. Sie haben bei einer regelgerechten Bebauung und Erschließung keine nachhaltigen Auswirkungen.
- Die *anlagenbedingten Wirkfaktoren* sind **wesentlich** für die Bewertung des, mit dem Bebauungsplan Nr. 63 eingeleiteten, Eingriffs in Schutzgüter. Nachhaltig ist die **Inanspruchnahme von ca. 0,4 ha Landwirtschaftsfläche für das neue Gewerbegebiet** und damit der dauerhafte Verlust von Freiflächen.
- Die *betriebsbedingten Wirkfaktoren/ Wirkprozesse* ergeben sich aus den beabsichtigten Nutzungen (Schnellrestaurant und Kfz-Waschanlage). Sie sind in Anbetracht des ausgewiesenen Gebietscharakters (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) und den damit

grundsätzlich verbundenem Potential als vergleichsweise unerheblich einzuschätzen. Spezifische betriebsbedingte Auswirkungen (wie Kundenzufahrt, Arbeitszeiten, Lichtwerbung usw.) sollten vorab - beispielsweise im Rahmen von Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen - ausreichend nachgewiesen und ggf. gezielt eingeschränkt werden.

2.2. Vorgehensweise und angewendete Methodik

Die Bestandsbewertung und die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgen für die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander. Zutreffender Weise werden die Belange des Umweltschutzes auch durch die Darlegung von Wechselwirkungen erklärt.

Vorgenommen wird eine Bewertung der anzunehmenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter soweit sich diese mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 begründen lassen. Sie werden der Bestandssituation gegenübergestellt. Mit Bestand gemeint, sind die für das Betrachtungsgebiet zugelassenen Nutzungen bzw. Umweltschutzziele und die damit einhergehenden Auswirkungen auf Schutzgüter. Für den Bebauungsplan Nr. 63 (Geltungsbereiche A) ist das im Wesentlichen landwirtschaftlich nutzbare Fläche (bspw. als intensiv bewirtschafteter Acker), wie im Flächennutzungsplan (vor seiner bevorstehenden 55. Änderung) dargestellt.

Im Umweltbericht ist eine Beschreibung wichtiger Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung vorzunehmen sowie Hinweise auf Schwierigkeiten zu geben soweit solche bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten:

Bei der Bearbeitung gab es keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung von Sachverhalten. Mit Blick auf die Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf verbal-argumentative und ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der klassifizierenden Bewertungsstufen wird nach dem Verfahren der sogenannten 'Ökologischen Risikoanalyse' [„Ökologisch orientierte Planung“, JESSEL u. TOBIAS 2002] vorgenommen. Hierbei wurde, aus der Ermittlung der vorhabensbezogenen Beeinträchtigungsintensität sowie der Bewertung von Schutzwürdigkeit bzw. Empfindlichkeit, das 'ökologische Risiko' oder anders ausgedrückt das spezifische Konfliktpotential in Form der folgenden mehrstufigen Ordinalskala bewertet:

- *Risiko/ Beeinträchtigung – sehr hoch* (-3)
= in der Regel erhebliche Umweltauswirkung mit Überschreitung von gesetzlichen bzw. untergesetzlich normierten Grenz- oder Orientierungswerten

- Risiko/ Beeinträchtigung – hoch* (- 2)
= erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung, ohne Überschreitung gesetzlich oder untergesetzlich normierter Grenz- oder Orientierungswerte

- *Risiko/ Beeinträchtigung - mittel* (-1)
= deutliche Umweltauswirkung auf das betroffene Schutzgut, einhergehend mit einer Einschränkung seiner Leistungs- bzw. Funktionsfähigkeit
- *Risiko/ Beeinträchtigung – ohne bzw. rückführbar* (0)
= keine Umweltauswirkungen bzw. solche, die zwar vorhanden, jedoch hinsichtlich ihrer Schwere, Nachhaltigkeit und räumlichen Auswirkung korrigierbar, irrelevant und im Ergebnis unerheblich sind
- *positive Wirkung* (+1)
= geringfügige oder in Einzelwirkung auftretende, jedoch merkliche und dauerhafte Verbesserung der Situation für einzelne Schutzgutbereiche
- *sehr positive Wirkung* (+2)
= deutliche und erkennbare Verbesserung der Umweltsituation, auch in der Komplexität mehrerer Schutzgutfaktoren.

Die anzustellende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt also im Hinblick auf eine effektive Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze. Grundsätzlich lassen sich hierbei folgende Bewertungsmaßstäbe unterscheiden:

- Rechtsverbindliche Grenzwerte der Fachgesetze und ihrer Ausführungsbestimmungen,
- sonstige nicht gesetzlich normierte Orientierungswerte,
- sonstige vorsorgeorientierte Maßstäbe unter Berücksichtigung des Einzelfalls.

Das technisch-methodische Vorgehen in diesem Umweltbericht stellt sich unter den beschriebenen Voraussetzungen dann wie folgt dar:

Die Beschreibung des Bestandes und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen in einer tabellarischen Aufstellung. Dabei wird zunächst die schutzgutbezogene Bestandsanalyse durchgeführt. Als Vergleichsebene für die Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wird der Bestandszustand vorab kurz charakterisiert. Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt dann in Verbindung mit den Wirkfaktoren, die auf Grundlage der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 63 betrachtet werden. Im letzten Schritt werden die anzunehmenden Umweltauswirkungen anhand der zuvor beschriebenen qualitativen Abstufung bewertet.

**2.3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands
bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 63**

[gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB Nr. 2.a) und b)]

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen einzeln für die Schutzgüter aufgezeigt und abgeschätzt:

Schutzgut: Mensch/ Gesundheit - Umweltauswirkungen		[0]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * anthropogene Nutzung: Landwirtschaft ohne Einschränkungen (seit historischen Zeiten, rechtlich zugelassen) * anthropogene Nutzung: oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (Gas, Strom, Wasser) * befahrener (Landwirtschaft) asphaltierter Wirtschaftsweg innerhalb des Geltungsbereiches * in Nachbargebieten: Straßenverkehr und Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft (östlich) <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * historische Nutzungen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Erwerb (Hute, Hainbuchen, Streu), weitgehend im Einklang mit der Natur, Fläche heute verbuscht und nicht mehr in diesem Sinne genutzt (Außenbereich) 		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 63	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzungen	<p>vorhabensbedingte Veränderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Belastung durch den (zusätzlichen) Anliegerverkehr, * entstehende Emissionen und Lärm, jedoch deutlich geringer, als in Nachbargebieten (östlich) gegeben, <p>Die Beeinträchtigungen sind als gering einzuschätzen, trotz der Ausweisung als Gewerbegebiet. Denkbaren nachteiligen Auswirkungen (Lichtwerbung, Nachtbetrieb, Kundenzufahrten) kann und muss durch entsprechende Vorgaben (B-Plan, Bau- und Betriebsgenehmigung) entgegengewirkt werden.</p>	(0)
Zufahrtsverkehr, Unfallrisiken und Beeinträchtigung von Verkehrsabläufen	<p>Verkehrsfläche für Zufahrt und den Anschluss an den Ortsverkehr, ebenso ausreichende Stellplatzflächen werden im B-Plan festgesetzt. Darauf aufbauend erfolgt später eine Verkehrsfachplanung zur Schaffung der Verkehrssicherheit (Gehweg, Anschluss an Ortsverkehr zur "Gredensteiner Straße") etc..</p>	(0)

<p>Gefahrstoffe und Gifte, gefährliche Technologien</p>	<p>Bei Einhaltung der Vorschriften keine erhöhten Risiken durch gefährliche Stoffe oder Technologien (gilt für den Neubau und die spätere gewerbliche Nutzung)</p>	<p>(0)</p>
<p>Erholungs- und Freizeitnutzung/ Heimatkundliche Aspekte</p>	<p><u>Geltungsbereich B:</u> Die Attraktivität des Naturdenkmals "Hümmer Hute" wird durch die Umsetzung, der im B-Plan Nr. 63 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Entbuschung der Fläche, Darstellung historischer Waldnutzungsformen etc.) deutlich gewinnen.</p>	<p>(+1)</p>
<p>Schutzgut: Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt - Umweltauswirkungen [+1]</p>		
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutzt * keine FFH-Arten, keine Arten der Roten Listen oder geschützte Biotope, * kein Naturschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiet, * derzeitige pflanzliche Ausstattung: Jahres-Grünland auf frischem Standort, intensiv genutzt unter Einsatz von Dünger Pflanzenschutzmitteln etc., jährlicher Umbruch, artenarm (Ansaaten wie Lolium perenne etc.) * Fauna: ständig bodenlebende Kleintiere, in Randbereichen (je nach Anbaukultur) auch Insekten, Spinnen, Nager (Mäuse), als sporadische Gäste/ Durchzügler: Vogelarten möglich, kein Brutstandort * Vernetzungswirkung: sehr gering, durch dreiseitige Umgrenzung mit Straßen/ Fahrwegen gestört bzw. unterbrochen. <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * frühere Hutefläche mit Schneitelbuchen, stark verbuscht * Naturdenkmal, im Bestand gefährdet, * FFH-Arten, Arten der Roten Listen nicht bekannt, * kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, * Fauna: ständig im Boden lebende Kleintiere, vergleichsweise artenreich und vielfältig (waldnahe Fläche), Nistvögel, Säugetiere - als Durchzügler auch größere (Rehwild, Hase etc.), * Vernetzungswirkung: potentiell gegeben, Entwicklungspotenzial vorhanden 		

Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 63	Umweltauswirkungen	Bewertung
Zerschneidung/ Beeinträchtigung von Biotopvernetzungen und benachbarten Lebensräumen	<u>Geltungsbereich A:</u> bereits bestehende Unterbrechung von vernetzungswirksamen Strukturen (Straßen etc.), keine zusätzlich negativen Einflüsse durch das Vorhaben, auch nicht zu den Nachbarbereichen	(0)
Entwicklungsperspektiven aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes	Eine weiterreichende Bedeutung des Vorhabengebietes für den Naturschutz ist aufgrund seiner Lage, Ausstattung und Nutzung ausgeschlossen. Das gilt für die Bestandssituation und auch nach Umsetzung des Bauvorhabens.	(0)
Beeinträchtigung der biologischen Diversität, Artenzahl und –vielfalt	Umwandlung einer ca. 0,6 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche in Gewerbefläche, Entwicklung der Artenvielfalt ambivalent: einerseits großflächige Versiegelung (GRZ 0.8) andererseits festgesetzte Gehölzanpflanzungen, als Schutz- und Rückzugsraum mit positiven Auswirkungen auf die Fauna	(+1/-1)
	<u>Geltungsbereich B = externe Kompensationsfläche:</u> Festsetzung als Ausgleichsfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), Maßnahmen zur Erhaltung (Entbuschen etc.) und Pflege des Naturdenkmals im Sinne der naturschutzfachlichen Zielsetzungen >> Für Geltungsbereich B ergeben sich verbesserte Möglichkeiten zur Entwicklung der Artenvielfalt (Tiere und Pflanzen) Der besondere Lebensraum wird erhalten und erfährt eine Aufwertung. Aus Sicht des Naturschutzes ist das höherwertig einzuschätzen (siedlungsfern, vernetzungswirksam, großflächig etc.), als die durch das Vorhaben verlorengelassene Ackerfläche im Geltungsbereich A (am Ortsrand). Die zu erwartenden positiven Folgen, auf die hier betrachteten Schutzgüter, können zur Kompensation der negativen Auswirkung des Vorhabens beitragen (biologische Diversität usw.).	(+2)
Beeinträchtigung von geschützten und/ oder bedrohten Lebensräumen, Tier- und Pflanzenarten	Im Geltungsbereich (A und B) und den Nachbarbereichen gibt es keine geschützten Lebensräume. Besonders geschützte/ bedrohte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Das Naturdenkmal in Geltungsbereich B wird erhalten und entwickelt.	(+1)

Schutzgut: Boden - Umweltauswirkungen		[-1]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Flächenversiegelung: derzeit ca. 15% (Fahrwege, Versorgungsflächen), unversiegelt (Landwirtschaft) ca. 85 %, nach Eingriff bis 80% versiegelt, Freiflächenanteil bis 20% * Erosionsneigung: gering, ebene Lage * Bodenfunktionsbewertung (aggregiert): 5 = 'sehr hoch' * Bodenbelastung: Landwirtschaft (= gilt als unbelastet), * Nutzungshorizont: weitgehend gering, der landwirtschaftlichen Inanspruchnahme gemäß, lokal erweitert (ausgebaute Fahrwege, erdverlegte Leitungen und Anlagen) * Empfindlichkeit: euhemerob <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * unversiegelte Fläche im Außenbereich, waldnah, * Erosionsneigung: höchstens gering (vollständiger Bewuchs), * Bodenbelastung: weitreichend belastungsfrei, keine Bodennutzung 		
<p>Bodenverfestigung und Versiegelung von Oberflächen; Bodenabtrag</p>	<p><u>Geltungsbereich A:</u></p> <p>Die Aufstellung des B-Plans Nr. 63 leitet künftige bauliche Nutzungen auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 0,4 ha ein: Die zugelassene Bodenversiegelung (Überbauung) steigt, möglich sind gemäß B-Plan (GRZ) Anteile bis 80%.</p> <p>Bodenabträge werden, bau- und erschließungsbedingt in größerem Umfang stattfinden.</p>	<p>(-1)</p>
<p>Boden- und Freiflächenverlust</p>	<p>Die bauliche Inanspruchnahme von Boden im Geltungsbereich A wurde mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes(s. dort) eingeleitet, dort planerisch dargestellt und begründet.</p> <p>>> Die infolge der Baugebietsausweisung verlorengehenden Freiflächen sind gegenüber der städtebaulich gewollten Bereitstellung von Gewerbeflächen abzuwägen. Die Kompensation findet als adäquater Flächentausch im Zuge der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.</p> <p><u>Geltungsbereich B = externe Kompensationsfläche:</u></p> <p>Baurechtliche Festsetzung von 0,4 ha Ausgleichsflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) im Außenbereich: Zielsetzung sind Erhalt und Pflege eines ausgewiesenen Naturdenkmals, keine Auswirkungen auf das Schutzgut - Boden</p>	<p>(0)</p> <p>(0)</p>

<p>natürliche Bodenfunktionen: Lebensraumfunktion für Pflanzen und Funktion des Bodens im Wasserhaushalt</p> <p>Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<p><u>Geltungsbereich A:</u> Die Lebensraumfunktion des Bodens für Pflanzen bleibt, auf anteilig großen Flächen langfristig gestört, vor allem durch den stattfindenden Bodenabtrag und die Flächenversiegelung, möglicherweise auch durch Fremdbodenaufträge und Verfestigungen.</p> <p>In die Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt wird lokal und deshalb gering nachteilig eingegriffen (Unterbrechung der Versickerung (Versiegelung etc.) und durch Bodenaustausch im Bereich tieferliegender Bodenhorizonte (drainierend wirkende Leitungsgräben, Straßenunterbau, Fundamentgräben etc.). Der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt ist zu vernachlässigen. Maßnahmen zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und Nutzung von Regenwasser) sind im Zuge der baulichen Umsetzung zu prüfen und anzustreben.</p> <p><u>Geltungsbereich B:</u> Alle natürlichen Bodenfunktionen bleiben erhalten.</p> <p>Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird nicht beeinflusst, Bodendenkmale sind nicht zu vermuten (Denkmalschutz bei Bodenarbeiten beteiligen!).</p>	<p>(-1)</p> <p>(0)</p> <p>(0)</p>
<p>Flächenverbrauch des Vorhabens - Nutzungsziele und anderweitige Ansprüche</p>	<p>Die künftige Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet (Geltungsbereich A) führt zum Verlust von Landwirtschaftsflächen. Hierfür wird mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ein adäquater Flächenaustausch vorgenommen. Anderweitige, als die landwirtschaftlichen Ansprüche, sind nicht bekannt.</p> <p>Für Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereich B) werden bewusst keine landwirtschaftlichen Flächen benutzt.</p>	<p>(0)</p>
<p>Bodenerosion</p>	<p>Der Geltungsbereich A ist fast ganz eben, Geltungsbereich B ist komplett bewachsen, oberflächige Gewässer gibt es in beiden Bereichen nicht - Die Erosionsneigung bestehen nur in sehr geringem Maß. sie bleibt vorhabensbedingt unverändert.</p>	<p>(0)</p>
<p>Schadstoffeinträge und Altlasten, sonstige Beeinträchtigung durch Einträge in den Boden</p>	<p>Nach vorliegenden Kenntnissen bestehen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht. Unter Voraussetzung der regelkonformen und umweltschonenden Erschließung und späteren Nutzung des Gewerbegebietes, sind keine Beeinträchtigungen des Bodens durch Einträge zu erwarten. Das gilt auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze.</p>	<p>(0)</p>

Schutzgut: Wasser - Umweltauswirkungen		[0]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich:</u></p> <p>Die Geltungsbereiche (A und B) sind kein Wasserschutzgebiet. Bestehende Beeinträchtigungen des Grundwassers sind auszuschließen.</p> <p>Über die unbefestigte Bodenoberfläche versickert Niederschlag zurzeit weitgehend am Ort des Anfalls, also im belebten Oberboden.</p>		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 63	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung des Grundwassers	Bei sachgerechter Erschließung und späterer Nutzung ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers/ von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten ausgeschlossen. Das gilt auch für tieferreichende Gründungen und für lokale Eingriffe in Bodenhorizonte (wie Leitungsgräben).	(0)
Beeinträchtigung der Versickerungsneigung	Durch Flächenversiegelung (Geltungsbereich A) wird die natürliche Oberflächenwasserversickerung am Anfallort gestört/ verhindert (steigende Versiegelung und Verdunstung).	(-1)
Beeinträchtigung von Oberflächengewässern (Wassergüte, Gewässerstruktur, Abflussspitzen)	Ständige Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet (Geltungsbereiche A und B) nicht.	(0)
Schutzgut: Luft/ Klima - Umweltauswirkungen		[0]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <p>* aus Klimasicht kleinflächig < 1 ha im ortsnahen Bereich * Klimafunktion untergeordnet</p> <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <p>* aus Klimasicht kleinflächig 0,4 ha, Lage im Außenbereich, * Klimafunktion untergeordnet</p>		

Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 63	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung von Luftleitbahnen Wärmeabstrahlung	Bestehende Luftleitbahnen werden durch das Vorhaben nicht unterbrochen oder gestört. Geltungsbereich A ist bereits dem ortsnahen Mesoklima mit seinen typischen Belastungserscheinungen zuzuordnen. Die Klimafunktion von Geltungsbereich B bleibt unbenommen. Die zu erwartende Wärmeabstrahlung (ca. 0,4 ha an zusätzlich versiegelter Fläche) ist unerheblich für die Klimaveränderung.	(0) (0)
Einfluss auf benachbarte Kaltluftentstehungsgebiete	Ein negativer Einfluss auf Kaltluftentstehungsgebiete (s. RPN 2009) ist nicht anzunehmen.	(0)
Schutzgut: Landschafts-/ Ortsbild - Umweltauswirkungen		[0]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <p>* unbebaute Fläche am Siedlungsrand von Hofgeismar, an der Straße gelegen, gewerbliche Bauten gegenüber</p> <p>* Übergang zur freien Landschaft, unklar nicht ortrandtypisch, Fläche eben und unspektakulär</p> <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <p>* unbebaute Fläche in freier Landschaft, waldnah</p>		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 63	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild	Die von der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Geltungsbereich A) zu erwartenden Veränderungen gegenüber dem Bestand sind lokal und unerheblich. Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bauliche Nutzung von benachbarten Flächen (nordseitig) eingeleitet, die eine spätere Anbindung des Vorhabenbereiches zur Ortslage herstellen werden.	(0)
Bedeutsame Sichtbeziehungen - Unterbrechung/ Störung	Durch das Vorhaben sind keine Veränderungen hinsichtlich bedeutsamer Sichtbeziehungen zu erwarten.	(0)

Beeinträchtigung von naturraumtypischen Besonderheiten, Landschafts- und Naturschutzgebieten, besonderen Gebieten der Raumordnung	Bestehende Schutzgebiete und naturraumtypische Besonderheiten bleiben unbeeinträchtigt. Prägende Landschaftsräume werden durch das Vorhaben nicht verändert oder gestört. Bezogen auf das Schutzgut - Landschaft sind keine Defizite anzunehmen.	(0)
Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter - Umweltauswirkungen		[+1]
<u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene		
<u>Geltungsbereich A</u>		
* Fläche unbebaut,		
* in der zentralen Ortslage von Hofgeismar (ca. 400 m entfernt) finden sich einige Kultur- und sonstigen Sachgüter		
<u>Geltungsbereich B</u>		
* Fläche einer alten Hute, derzeit verbuscht, es handelt sich um eine historische ortstypische Bewirtschaftungsform		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 63	Umweltauswirkungen	Bewertung
Gefährdung/ Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmalen sowie sonstigen, kulturhistorisch bedeutsamen Objekten	<u>Geltungsbereich A</u> : Es sind keine diesbezüglichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren. Das gilt auch für vorhandene Kultur- und Sachgüter in der Ortslage. <u>Geltungsbereich B</u> : Die für den Geltungsbereich B geplanten Ersatzmaßnahmen tragen zur Wiederherstellung von heimatkundlich bedeutsamen, historischen n Nutzungsflächen bei.	(0) (+1)
Schutzgüter in ihren Wechselwirkungen - Umweltauswirkungen		[0]
Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 63	Umweltauswirkungen	Bewertung
Wechselwirkungen - Wirkungsgefüge zwischen einzelnen der Schutzgüter	Erhebliche, bezüglich der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens relevante Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern, sind nicht erkennbar.	(0)

2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei anderweitigen Planungsmöglichkeiten

[gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB Nr. 2.b) und d)]

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar vorbereitet. Insoweit sind die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung bereits an dieser Stelle dargestellt und diskutiert worden. Sie werden noch einmal kurz zusammengefasst:

- Der Vorhabenbereich liegt am südlichen Ortsrand von Hofgeismar, damit in einer günstigen Lage (Straßenanschluss, unmittelbare Wirkung auf Menschen, die in die Stadt fahren etc.), was die erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens (Schnellrestaurant, Kfz-Waschanlage) betrifft.
- Anderweitige Flächen für gewerbliche Nutzungen, die benutzt werden könnten, sind in Hofgeismar (Kernstadt) derzeit nicht verfügbar (keine Bauflächen bzw. Flächen, die aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht genutzt werden können).
- Die Stadt Hofgeismar befürwortet ein Schnellrestaurant im Bereich "Tepken Bein", dahingehende Nachfragen der Bürger hat es in der Vergangenheit mehrfach gegeben. In der unmittelbaren Nachbarschaft siedelten sich in den vergangenen Jahren u. a. eine Bäckerei mit Cafe´ und eine Tankstelle an. Beide Angebote erfahren einen sehr hohen Zuspruch von den Bürger der Stadt und auch von Gästen, die von der B 83 kommend nach Hofgeismar fahren.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen (s. Abschn. 2.2.) auf Schutzgüter. Es besteht kein Anlass, das Vorhaben bspw. aus Gründen des Natur-, Landschafts- oder Artenschutzes aufzugeben.
- Dem Verlustes an landwirtschaftlichen Freiflächen und damit Eingriffen in das Schutzgut - Boden wird durch einen adäquaten Flächentausch an anderer Stelle im Stadtgebiet (Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Sondergebiet Krematorium) entgegengewirkt.
- Aufgrund der örtlichen Situation sind u. a. folgende Vorteile herauszustreichen, die das Gebiet für gewerbliche Nutzungen prädestinieren:
 - Lage am Stadtrand, mindestens 300 m entfernt von Wohnnutzungen,
 - gegenüberliegende Gewerbeflächen,
 - direkte Anbindung an den Orts- (L 3213) und den Fernverkehr (B 83).

2.5. Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

[gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) Nr. 2.c)]

2.5.1. Vorgaben und Anregungen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltwirkungen

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes sowie seiner späteren Nutzung einzusetzen, um die zu erwartenden negativen Umweltwirkungen vorab bereits auf das notwendige Maß zu begrenzen bzw. verträglich abzumildern. Die Verpflichtung zur Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen und der in diesem Zusammenhang auftretenden Konfliktfolgen besitzt gemäß § 8a BNatSchG Vorrang gegenüber Ausgleichsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der Umweltauswirkungen wurden zum Teil bereits beschrieben. Wesentlich handelt es sich um entsprechender Vorgaben (Festsetzungen und Hinweise) des Bebauungsplanes Nr. 63 für den Geltungsbereich. Der Übersicht halber, sind diese Festsetzungen nachfolgend nochmals aufgelistet:

⇒ *Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung*

(s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II..)

Unter dem Vorsatz einer harmonischen Einbindung der neu entstehenden Nutzungen in das Wohnumfeld wurden Obergrenzen für die zulässige Bebauung festgesetzt. Hierzu gehören die Vorgaben einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ), Festsetzungen zur Situierung, Höhe und Gestaltung von Baukörpern. Damit werden Einschränkungen der zulässigen Bebauung vorgenommen, die eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet und zugleich eine verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum ermöglicht.

Im Sinne des Bestandsschutzes werden im Bebauungsplan Nr. 63 Nutzungen ausgeschlossen, von denen möglicherweise erhebliche Störungen der Wohnqualität oder für ortsansässige Handelsbetriebe ausgehen könnten. Beispielhaft seien hier Vergnügungsstätten oder bestimmte Verkaufsangebote wie Einzelhandelsbetriebe mit einem in der Hofgeismarer Liste als zentrenrelevant aufgeführtem Sortiment genannt.

⇒ *Erhaltung von Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich*

(s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II..)

Die Erhaltung von Gehölzen im Geltungsbereich wird über baurechtliche Festsetzungen gesichert.

⇒ *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

(s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II.)

Im Bebauungsplan Nr. 63 enthalten sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Sie betreffen die spätere Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen. Damit ergeben sich Vorgaben, die dazu beitragen, dass Konflikte vermieden und negative Eingriffe in Schutzgüter (Ortsbild) verhindert werden.

Weitere Maßnahmen und Vorgaben zur Vermeidung und zur Verringerung der Umweltauswirkungen sind der Erschließung und Bebauung oder gar der späteren baulichen Nutzung im Wohngebiet vorbehalten. Sie sind - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - im Teil A - Planungsbericht erwähnt. Zu nennen sind hier beispielhaft:

- Anregungen zu einer nachhaltigen und umweltschonenden Erschließung (Verwertungsgebot von Bodenaushub, Verwendung nachhaltiger Baustoffe und Materialien),
- Hinweise zur umweltschonenden Nutzung von Ressourcen und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.

2.5.2. Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 1a Abs. 3 BauGB);

Anpflanzungen und deren Erhaltung; Begrünung von Privatgrundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO)

Die *naturschutzrechtliche Eingriffsregelung* ist seit dem 01.01.1998 in das BauGB (§ 1a (3)) integriert und wird dort fortgeschrieben. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe: „*Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können*“.

Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand und folglich Ausgleichsbedarf, der sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 ableiten lässt, wurde im Rahmen der Umweltprüfung in Abschnitt 2.3. schutzgutbezogen dargestellt. Die wesentlichen Eingriffstatbestände sind:

- *Festsetzung des Geltungsbereiches A zur Nutzung als Gewerbegebiet (GE),*
- *Festsetzung von Verkehrsflächen, Stellplätzen etc. für die Erschließung und den Anschluss an den öffentlichen Verkehr.*

Die hiermit einhergehenden Folgen lassen eine Zunahme der Oberflächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches A von derzeit ca. 15% auf bis zu 80% Flächenanteile zu. Dadurch ergeben sich nachteilige Umweltwirkungen - betroffen ist in erster Linie das Schutzgut – Boden.

Es ist erforderlich, bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 - also zum Zeitpunkt der Vorbereitung von Eingriffen in Schutzgüter - die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und im Bebauungsplan baurechtlich festzusetzen. Die nachfolgend dargestellten und erläuterten **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** sind in **Fettdruck** hervorgehoben. Dabei handelt es sich um verbindliche **Festsetzungen** (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB), die Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplanes Nr. 63 werden.

Geltungsbereich A – Anpflanzungen und deren Erhalt

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO))

Der Geltungsbereich A wird zum größten Teil als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Vorgabe entsprechend wird es nicht möglich sein, an dem Standort die Kompensation von Eingriffen in Schutzgüter zu erreichen. Die Bauflächen stehen in erste Linie für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Dessen ungeachtet werden im Vorhabenbereich - soweit das auf den verbleibenden Freiflächen möglich ist - Anpflanzungen vorgenommen. Sie dienen vor allem funktionalen Zwecken wie dem Sicht-, Lärm- oder Staubschutz sowie zur Beschattung und zur Verschönerung der Anlage. Darüber hinaus werden kleinflächige Teilausgleiche geschaffen. In diesem Zusammenhang sind im Bebauungsplan Nr. 63 gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. m. § 81 HBO festzusetzen:

Für Anpflanzungen sind die Arten der folgenden Auswahlliste zu verwenden:

Bäume:

Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Mehlbeere, Winter-Linde; standortheimisches Obst und Wildobst;

Sträucher und Heister:

Feld-Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Blutroter Hartriegel, Gemeine Haselnuss, Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Hunds-Rose, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball.

Die festgesetzte Auswahlliste ermöglicht Anpflanzungen verschiedener Gestaltung und Funktion wie schattengebende Einzelbäume, geschnittene Hecken oder Feldgehölzhecken als Sichtschutz oder zur Grundstücksabtrennung. Die Gehölzauswahl berücksichtigt die Lage des Vorhabens als innerörtliche Siedlung und die Tatsache, dass die festgesetzte Anpflanzung zum großen Teil private Grundstücksflächen betrifft. Insoweit finden sich neben standortheimischen Laubgehölzen auch Arten aus Ziergärten.

In der Planzeichnung ist die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind bindend in ihrer Anzahl. Sich aus der Örtlichkeit ergebende Standortänderungen sind zulässig. Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume:

- Laubbäume der Artenliste als Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm.

Pflanzflächen in Baumscheiben müssen wenigstens 4 m² groß und nicht versiegelt sein.

Nutzungsbedingt ist anzunehmen, dass ein großer Teil der Grundstücksfläche straßentechnisch ausgebaut werden wird. Dadurch entstehen verkehrssichere Kundenzufahrten und die notwendige Menge an Stellplätzen. Aus diesem Hintergrund heraus wird die Anpflanzung einiger großkroniger Laubbäume festgesetzt. Der Eigentümer wird, ungeachtet dieser Vorgabe, mit Sicherheit ein Eigeninteresse entwickeln, um die große versiegelte Fläche durch einige Schatten gebende Bäumen aufzulockern.

In der Planzeichnung ist eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt, Obstwiese festgesetzt.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind bindend in ihrer Anzahl. Sich aus der Örtlichkeit ergebende Standortänderungen sind zulässig. Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume:

- Obstbäume der Artenliste als Hochstamm, Kronenansatz mind. in 180 -200 cm Höhe.

Durch die Bepflanzung einer Wiesenfläche an der Westgrenze des Vorhabengebietes mit hochstämmigen Obstbäumen, entsteht eine kleinflächige Ruhezone auf dem Grundstück. Sie leitet den Übergang zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ein. Die vorhandenen Feldwege werden in diesem Flurabschnitt auch von Obstbaumreihen begleitet. Insoweit entsteht eine gewisse Kontinuität. Volle Funktionen einer Streuobstwiese im naturschutzrechtlichen Sinne wird die Fläche aufgrund ihrer Lage und Kleinflächigkeit allerdings nicht aufnehmen können.

In der Planzeichnung ist eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt, Gehölzhecke festgesetzt.

Pflanzung in Hecken: Gehölze der Artenliste, 1 St. Strauch/ 1,5 m² bzw.

1 St. Heister/ 2 m²-Fläche.

An der südlichen Grenze des Vorhabensbereiches, entlang der hier anzulegenden Erschließungsstraße, werden vornehmlich standortheimische Laubgehölze gepflanzt und als Feldgehölzhecke entwickelt. Die Breite der Anpflanzung von 7,5 m eröffnet dazu gute Möglichkeiten. Eine geeignete Artenwahl und Pflege können dazu beitragen, dass sich hier ein Schutzgehölz gewisser Qualität ausbildet (überschirmte, südseitig ausgerichtete Hecke mit Randstreifen), wo Funktion (Sichtschutz etc.) und biologischer Nutzen (Rückzugsraum für kleinere Säugetiere und Singvögel) einander bedingen.

Erhalt von Gehölzen

Auf dem Flurstück-Nr. 121/3 im Geltungsbereich A, also auf der Fläche mit Anlagen der Strom- und Gasversorgung (s. hierzu Teil A - Kap. II., Abschn. 6), haben sich grenzseitig Hecken, aus zumeist heimischen Gehölzen und vier größere Einzelbäume entwickelt. Vermutlich handelt es sich um vorgenommene Anpflanzungen zur Abschirmung der vorhandenen baulichen Anlagen. Für den weiteren Umgang mit diesen Gehölzen wird festgesetzt:

Die in der Planzeichnung auf dem Grundstück-Nr. 121/3 dargestellten Einzelbäume und Feldgehölzhecken sind zu erhalten.

Die vorhandenen Gehölze zeigen eine gewisse Entwicklungsqualität. Sie haben sich soweit etabliert, dass sie die Anlagen verdecken und gut in das Landschaftsbild einbinden. Vorherrschende Arten sind heimische Gehölze frischer Standorte wie Gemeine Hasel und Weißdorn. Es ist anzunehmen, dass sich im Laufe der Jahre hier auch Vögel und Kleinsäuger angesiedelt haben oder zumindest zeitweilig aufhalten. Die Gehölze sind insoweit wichtig, deshalb zu pflegen und zu erhalten.

Die bestehenden sowie die neu entstehenden Anpflanzungen sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Gehölzverluste sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Darüber hinaus wird zur Begrünung der Freiflächen auf den privaten Grundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO) allgemein festgesetzt:

Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücke sind gärtnerisch zu pflegen bzw. unterhalten.

Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können, überbaut wurden, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Geltungsbereich B – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 20 und § 1a (3) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches A (Gewerbegebiet) kann der gebotene naturschutzrechtliche Ausgleich realistischer Weise nicht umgesetzt werden. In den Bebauungsplan Nr. 63 wird deshalb ein externer Geltungsbereich B (Gemarkung Hümme) aufgenommen und ausschließlich als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB) wie folgt festgesetzt:

Externe Kompensationsmaßnahme (Geltungsbereich B)

Das durch die Bauleitplanung veranlasste Ausgleichserfordernis ist auf dem Flurstück Nr. 108/1 (anteilig) in Flur 8, Gemarkung Hümme der Stadt Hofgeismar auszugleichen. Die als Geltungsbereich B festgesetzte, 4.125 m² große Fläche im Bereich des Naturdenkmals "Hümmer Hute" (§ 28 Bundesnaturschutzgesetz), ist im Sinne der Schutzziele zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Hutefläche ist durch einmaliges Mulchen wiederherzurichten, danach jährlich zwischen April und Oktober intensiv (Schafe/ Ziegen) zu beweiden. Ausgebliebene Hainbuchen sind im Abstand von ca. 20 m x 20 m nachzupflanzen bzw. aus der Naturverjüngung zu übernehmen und durch fachgerechte, regelmäßige Schnitte (im Turnus von 3 bis 10 Jahren, immer innerhalb der Vegetationszeit, nach Laubaustrieb) als Schneitelhainbuchen zu erziehen.

Das rund 4,3 Hektar große Flächen-Naturdenkmal "Hümmer Hute" wurde im Mittelalter mit Ziegen und Schafen beweidet. Zusätzlich wurden die Blätter der Weißbuchen als Laubstreu und Viehfutter sowie die Äste als Brennholz genutzt. Dadurch entstanden sogenannte Schneitelbäume mit besonderer Wuchsform. Wegen seiner kulturhistorischen Bedeutung, der landschaftsprägenden Gehölzgruppen und der alten Hutehainbuchen wurde das Gebiet als Naturdenkmal ausgewiesen.

Nach Aufgabe der Hutebeweidung ist die "Hümmer Hute" heute in größeren Flächen verbuscht und mit Bäumen (auch Nadelgehölze) eingewachsen. Die Naturschutzbehörde hat ein Pflegekonzept zur Wiederherstellung entwickelt, das schrittweise umgesetzt werden soll. Die Festsetzung einer Teilfläche der "Hümmer Hute" für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 63 (Geltungsbereich B) kann in diesem Zusammenhang ein wertvoller Beitrag sein.

Hinweis:

Erhaltung und Entwicklung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich B sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 formalrechtlich abgesichert.

Die für den Geltungsbereich B verfolgten Ziele müssen erreicht und dauerhaft umgesetzt werden. Hierzu gehören einige Aufgaben, die von der Stadt Hofgeismar eingeleitet und begleitet werden müssen: So macht es beispielsweise Sinn, rechtzeitig tragbare Vereinbarungen bzw. Festlegungen zur Pflege/ Unterhaltung der Fläche (Schreddern und Mulchen, Abweiden) abzuschließen.

Im Sinne des historischen Bewirtschaftungsansatzes zur Gewinnung von Laubfutter, empfiehlt die untere Naturschutzbehörde, sich hinsichtlich der Verwertung des Schneitelgutes mit dem Tierpark Sababurg in Verbindung zu setzen. Die Stadtverwaltung nimmt diesen Hinweis dankbar auf und wird den Kontakt mit dem Tierpark Sababurg herstellen.

Bei Einhaltung der vorgenommenen Festsetzungen zur Pflege und Unterhaltung der Fläche sind spätere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde nur noch in Ausnahmefällen nötig.

In ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 [Schreiben vom 05.04.2017] begrüßt die Obere Naturschutzbehörde beim RP Kassel ausdrücklich die, in Abstimmung mit der hier zuständigen unteren Naturschutzbehörde, festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für Geltungsbereich B.

2.5.3. Aufstellung und Diskussion der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Zur Feststellung und Bewertung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt die Gegenüberstellung der Flächen des Geltungsbereiches (A und B) im Bestand mit ihrem zu erwartenden Zustand nach vollständiger Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 63.

Im Vordergrund steht hier das Ziel, mehr oder minder einfache, scheinbar exakt mathematische Wert- und Wirkungsberechnungen anzubieten. Die zu erwartenden Eingriffe ergeben sich vor allem durch Flächenversiegelungen innerhalb des Festsetzungsgebietes in Folge der Überbauung durch Gebäude, Straßen, Stellplätze und Nebenanlagen. Eine bislang vorwiegend intensiv-landwirtschaftliche Nutzfläche kann mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überbaut werden. Der Anteil an befestigten Flächen erhöht sich mit Blick auf den gesamten Geltungsbereich von derzeit etwa 15 % auf bis zu 80 %. Dabei geht die vorgelegte Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung – Berechnungsgrundlage ist die Kompensationsverordnung auf Grundlage von §§ 6b und 50 des Hessischen Naturschutzgesetzes - von der gemäß Bebauungsplan Nr. 63 maximal zugelassenen Überbauung des Gebietes aus:

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 63 "Im Tepken Bein"

(Berechnungsgrundlage: Kompensationsverordnung auf Grundlage von §§ 6b und 50 des Hessischen Naturschutzgesetzes)

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt pro [m ²]	Fläche vorher [m ²]	Fläche *) nachher [m ²]	Biotopwert vorher [Pkte.]	Biotopwert nachher [Pkte.]
Geltungsbereich A - Gewerbegebietsfläche, Gemarkung Hofgeismar					
02.200 Hecke, frischer basenreicher Standort - Bestand, voll ausgebildet	41	106	106	4.346	4.346
02.500 Heckenanpflanzung, Privatfläche mit Pflanzgebot	23	0	250	0	5.750
04.110 Einzelbaum - Pflanzung 1 m ² je Laub- bzw. Obstbaum/ Bestand 4 m ² je Baum	31	16	28	496	868
09.160 Straßenrand/ Entwässerungsmulde etc. - intensiv gepflegt, artenarm	13	230	115	2.990	1.495
10.510 völlig versiegelte Flächen – Straßen	3	692	637	2.076	1.911
10.520 nahezu versiegelte Flächen – Pflaster / Stellplätze, Fußwege etc.	3	168	3.603	504	10.809
10.710 Dachflächen - Gebäude, Nebenanlagen	3	102	615	306	1.845
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	4.720	0	75.520	0
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage – nicht überbaute Grundstücksfläche	14	200	894	2.800	12.516
Zwischenwert - Geltungsbereich A		6.234	6.248	89.038	39.540
Ausgleichsdefizit - Geltungsbereich A					-49.498
Geltungsbereich B – Fläche für Ersatzmaßnahmen, Gemarkung Hümme					
01.180/01.299/01.152 -Wald und walddnahe Flächen, naturfern, verbusch	33	4.125	0	136.125	0
01.194 (B) - Wiederehrstellung historische Waldnutzung (Hute, Schneitelhainbuchen)	45	0	4.125	0	185.625
Zwischenwert - Geltungsbereich B		4.125	4.125	136.125	185.625
Ausgleichsüberhang - Geltungsbereich B					49.500
AUSGLEICHSBILANZ					
					2

Die stattfindenden Eingriffe in Schutzgüter können nach dem angewendeten hessischen Berechnungsverfahren und bei Annahme des maximalen Versiegelungsansatzes im Geltungsbereich A nicht ausgeglichen werden (s. oben stehende Tabelle). Dabei ist anzumerken, dass diese Tatsache in Anbetracht der formulierten Ziele erwartet werden muss und deshalb aus der Komplexität der Betrachtung heraus nachrangig ist.

Zur Kompensation der (rechnerisch) ermittelte „Minusbilanz“ von fehlenden – 49,498 Wertpunkten wird eine Ersatzmaßnahme als zusätzlicher Ausgleich vorgenommen. Vorgesehen sind hierbei Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf einer 4.125 m² Flächen im Bereich des Naturdenkmals "Hümme Hute" wie in Abschnitt 2.5.2. beschrieben. Die konkreten Maßnahmen und damit die Entwicklungsziele für die Kompensationsfläche sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen bzw. zu vereinbaren. Mit der Ersatzmaßnahme wird die geforderte Kompensation für vorhabensbedingte Eingriffe vollständig erreicht. Unabhängig von der mathematischen Bilanzierung sind von der Maßnahme mehrere Schutzgüter wie Natur, Tiere und Pflanzen und die Erhaltung von Kulturgütern positiv betroffen.-

2.6. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung

Im Ergebnis der Umweltprüfung (Abschnitt 2.3.) sowie der vorgenommenen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Abschnitt 2.5.) ist festzustellen, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die meisten der Schutzgüter unerheblich und als irrelevant einzuschätzen sind.

Dazu tragen vor allem auch die in Abschnitt 2.5. vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich bei, die die zu erwartenden Umweltwirkungen und damit verbundenen Eingriffe in den Naturraum kompensieren. Sie werden als rechtlich verbindliche Festsetzungen in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 63 übernommen.

Als zusammenfassendes Ergebnis der angestellten Umweltprüfung ist festzustellen:

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“ sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Das Vorhaben ist weitgehend umweltverträglich.

Diese Aussage gilt unter der Voraussetzung, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB eingehalten und realisiert werden.

3. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

[gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB Nr. 3b)]

Gemäß § 4c BauGB gilt: *„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nr. 3 b) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 (3) BauGB.“*

Nach den Ausführungen und Ergebnissen des vorliegenden Umweltberichtes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben gegeben oder zu erwarten.

Auf spezielle, über die allgemein gültige Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen (Monitoring), kann zum gegenwärtigen Erkenntnisstand verzichtet werden.

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange für einzelne Schutzgüter sind am Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63 gemäß § 4 (1) und (2) BauGB beteiligt. Ihre Stellungnahmen zur Planung werden berücksichtigt, untereinander und gegenüber anderen Belangen gerecht abgewogen.

Sollten sich im Fortgang des Verfahrens wider Erwarten doch erhebliche Umweltauswirkungen einstellen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar sind, so müssten von der zuständigen Stelle im Nachhinein gebotene Monitoring-Maßnahmen ergriffen werden, um diese Auswirkungen zu beobachten und schließlich erforderliche Abhilfen einzuleiten und durchzuführen.

4. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bauleitplanungsvorhaben, Bestand sowie Betroffenheit von FFH-Arten

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf der Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung, deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann, ist nicht vollzugsfähig.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Zunächst wird für das Vorhaben festgestellt, hierbei ist nur der eingriffsrelevante Geltungsbereich A von Interesse, ob und inwieweit Arten der FFH-Richtlinie und/ oder der europäischen Vogelschutzrichtlinie anzutreffen bzw. künftig zu erwarten sind:

Pflanzenarten gemäß Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten gemäß Anhang IV b) der FFH-Richtlinie sind nicht verzeichnet, noch für den in Rede stehenden Standort bekannt. Aufgrund der Lebensraumausstattung ist zurzeit auch ein potenzielles Vorkommen dieser Pflanzenarten für den Wirkungsraum des Vorhabens auszuschließen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein.

Tierarten gemäß Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Tierarten gemäß Anhang IV a) der FFH-Richtlinie sind nicht verzeichnet, noch für den in Rede stehenden Standort bekannt. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumausstattungen ist auch das potenzielle Vorkommen dieser Tierarten für den Wirkungsraum des Vorhabens nicht anzunehmen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein.

Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie IV a) der FFH-Richtlinie

Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie IV a) der FFH-Richtlinie sind nicht verzeichnet, noch für den in Rede stehenden Standort bekannt. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumausstattungen ist auch das potenzielle Vorkommen dieser Vögel für den Wirkungsraum des Vorhabens nicht anzunehmen.

- Nach derzeitiger Kenntnis werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschlägig.

Über die Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird geprüft, ob Artenschutzbelange von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sind:

- Wird wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachgestellt oder werden solche gefangen? NEIN
- Werden besonders geschützte wild lebende Tiere verletzt (ausgenommen unabwendbare Kollisionen o.ä.)? NEIN
- Werden Entwicklungsformen besonders geschützter Tierarten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? NEIN
- Werden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich gestört? NEIN
- Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört? NEIN
- Werden wild lebende Pflanzen besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, ihre Standorte beschädigt oder zerstört? NEIN
- Kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von relevanten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden? JA

Als Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 63 nicht zu erwarten ist.

Zusammenfassung

Die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar hat am 21. November 2016 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“** beschlossen. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgt die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes. Städtebauliche Absicht ist es, die westlich der Ortseinfahrt „Greibensteiner Straße“ (L 3213) gelegenen Bereiche für gewerbliche bzw. Mischnutzungen vorzubereiten und diese Flächen, die besonders durch die neue Ortsumfahrung (B 83) diesbezüglich an Attraktivität gewonnen haben, klarer in die Stadtentwicklung einzubeziehen.

Der Bebauungsplan Nr. 63 weist auf Grundlage des geänderten Flächennutzungsplanes ein ca. 0,6 ha großes Gewerbegebiet aus, das den künftigen Siedlungsrand darstellen wird. Für die Flächen gibt es bereits einen Interessenten, der hier ein Schnellrestaurant und eine Fahrzeugwaschanlage errichten und betreiben möchte. Die Stadt unterstützt vom Grundsatz her dieses Vorhaben, möchte aber die künftige bauliche Nutzung der Flächen über ein förmliches Verfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit sicherstellen.

Die vorliegende Begründung nach § 9 (8) BauGB ist Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“:

In **Teil A - Planungsbericht** erläutert sie die Gründe für die Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens. Darüber hinaus werden anhand der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 63 die städtebaulichen Ziele und Absichten begründet.

Teil B der Begründung - der **Umweltbericht** (§ 2a BauGB) beschreibt die frühzeitig ermittelten Eingriffe in ausgewiesene Schutzgüter wie Boden, Natur und Landschaft, die mit der Bauleitplanung rechtlich vorbereitet werden. Diesen Umweltauswirkungen sind naturschutzrechtliche Maßnahmen gegenübergestellt, die wirksam dazu beitragen, die zu erwartenden Eingriffsfolgen zu kompensieren. Da der geforderte naturschutzrechtliche Ausgleich im Bereich des künftigen Gewerbegebietes (Geltungsbereich A) nicht möglich ist und wegen des hierzu notwendigen Flächenverbrauchs auch nicht sinnvoll wäre, wird im Bebauungsplan Nr. 63 ein externer Geltungsbereich B festgesetzt und ausschließlich für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Als Ausgleichsmaßnahmen sind, nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, Pflege- und Unterhaltungsarbeiten in Teilflächen des Naturdenkmals „Hümmer Hute“ (Gemarkung Hümme) vorgesehen und im Bebauungsplan Nr. 63 festgesetzt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ergibt sich, dass negative Auswirkungen auf die Schutzgüter oder den Artenbestand nicht zu erwarten sind bzw. durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Spezielle, über die allgemeine Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen, sind nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25. September 2017 den Bebauungsplan Nr. 63 in der vorgelegten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses am 27. Dezember 2017 trat der Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“ der Stadt Hofgeismar in Kraft.

**Bebauungsplan Nr. 63
„Im Tepken Bein“**

- Begründung -

Hofgeismar, im Dezember 2017