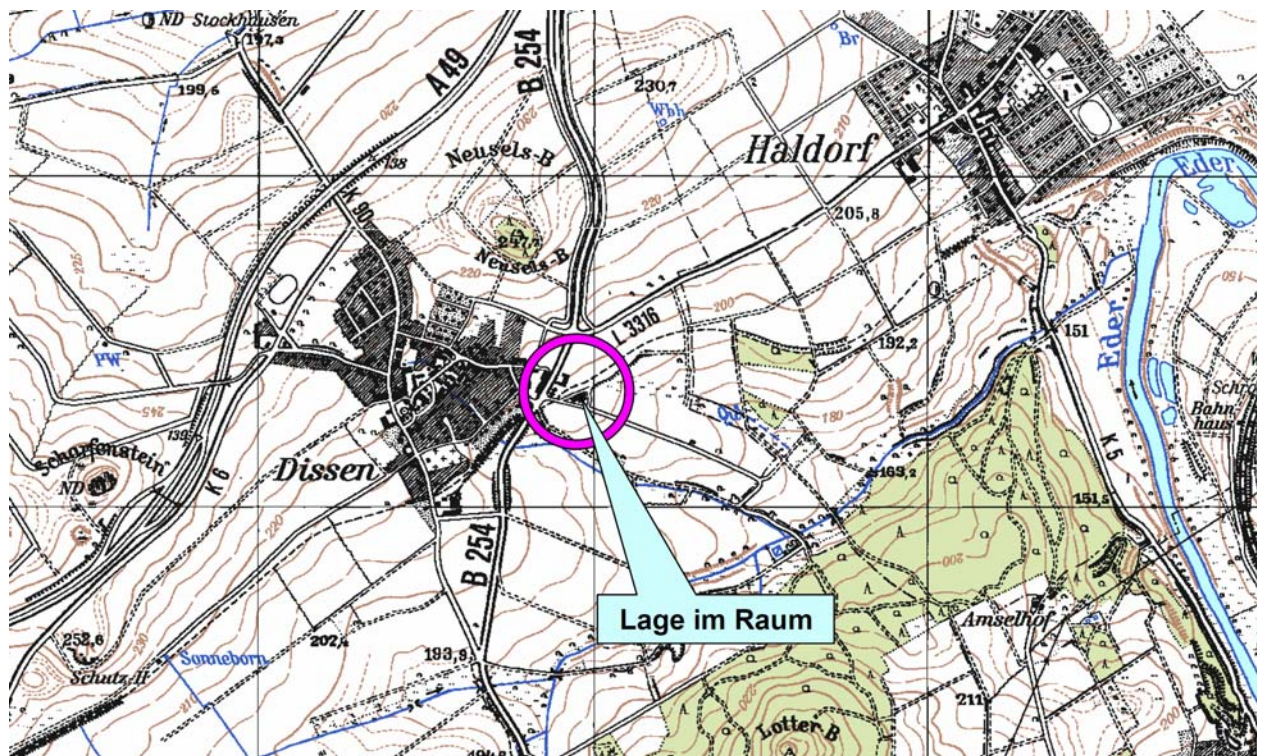


Stadt Gudensberg, Stadtteil Dissen

Begründung mit textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 73 „Beim Posthof“



0224 Stand: 27.08.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planverfahren	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	6
2.3	Bebauungspläne	6
2.4	Fachplanungen / Untersuchungen	6
3.	Planungsziel	6
3.1	Erschließung	7
4.	Ver- und Entsorgung	9
	Textliche Festsetzungen	9
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	9
1.	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
2.	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
3.	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	10
3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	10
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	10
4.	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB	11
5.	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB	11
6.	Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB	11
7.	Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB	11
8.	Natur und Landschaft	12
6.1	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO	12
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung	13
7.	Dächer	13
8.	Grundstücksfreiflächen / Oberflächenbefestigungen	13
9.	Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum	14
10.	Außenbeleuchtung	14
C.	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	14
11.	Parkplätze/Stellplatzflächen	14
12.	Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten	14
13.	Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken	15
14.	Sicherung von Bodendenkmälern	15
15.	Bodenschutz	15
16.	Verwertung von Erdaushub	15

17.	Berücksichtigung von Gehölzen / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	16
-----	---	----

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 73 „Beim Posthof“	17
---	----

1.	Anlass und Ziel der Planung	17
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	17
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	18
3.1	Regionalplanung	18
3.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	19
3.3	Bebauungspläne	19
3.4	Fachplanungen / Untersuchungen.....	19
4.	Planungsziel.....	19
5.	Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	21
6.	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	21
7.	Schutzgüter	23
8.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	37
9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens.....	37
10.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
11.	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	40
12.	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	40
13.	Zusammenfassung	40
14.	Referenzliste der Quellen	41
15.	Städtebauliche Kenndaten	42

Anlage 2

Zusammenfassende Erklärung	43
----------------------------------	----

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Gudensberg hat für den Planbereich bereits im Jahr 2012 den Bebauungsplan Nr. 73 „Beim Posthof“ erstellt. Der Bebauungsplan wurde am 26.01.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde jedoch bislang nicht öffentlich bekannt gemacht.

Da sich inzwischen in dem Bereich ein Logistikunternehmen mit einer Fahrerunterkunft angesiedelt hat, besteht die Notwendigkeit zur Modifizierung der Planung.

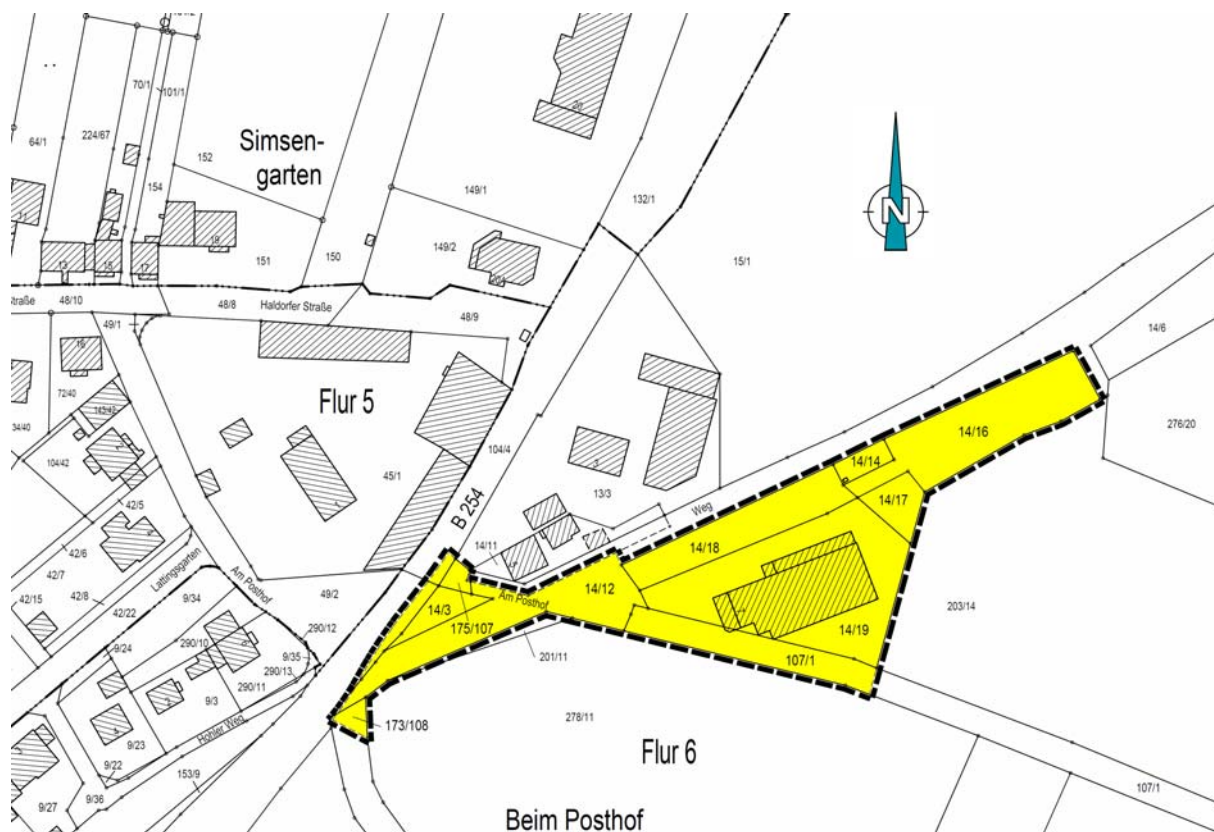
Die vorhandenen Betriebs- und Gebäudeflächen im Bereich *Posthof 7* sollen entsprechend umgenutzt werden. In dem bestehenden Betriebsgebäude ist die Errichtung einer Reparatur- und Wartungswerkstatt für die betriebseigenen LKW geplant.

Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung beabsichtigt die Stadt Gudensberg eine Bauleitplanung, die dem Betrieb einen angemessenen Entwicklungsraum ermöglicht. Ziel ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche sowie eine geordnete Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 254.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Gudensberg und umfasst die in der Gemarkung Dissen in der Flur 6 liegenden Flurstücke 104/4 tlw., 173/108 tlw., 14/3, 175/107, 14/12 tlw., 107/1 tlw., 14/19, 14/18, 14/17 und 14/16.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung und einer Wegeparzelle, im Osten und Süden durch Flächen der Landwirtschaft sowie im Westen durch die B 253.



1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am 27.10.2011 den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Beim Posthof" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2011 bekannt gemacht. Entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Erörterung der Planung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Nach dem Entwurfsbeschluss wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 16.12.2011 bis 16.01.2012 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 73 „Beim Posthof“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in seiner Sitzung am 26.01.2012 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde bislang nicht amtlich bekannt gemacht.

Die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens sowie die Änderung des Geltungsbereichs erfolgten durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 30.10.2025. In der Sitzung wurde gleichzeitig der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Beim Posthof" beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit seinem Umweltbericht hat in der Zeit vom 00.00.2026 bis einschließlich 00.00.2026 gem. § 4a BauGB erneut ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 73 „Beim Posthof“ in ihrer Sitzung am 00.00.2026 erneut als Satzung beschlossen

Die Stadt Gudensberg hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Der überwiegende Teil der Planbereichsfläche ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die bislang im Osten genutzte Betriebsfläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.



Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil der Planbereichsfläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der östliche Teilbereich ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Gemäß § 8 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und sein direktes Umfeld keine weitergehenden Entwicklungsziele aus.

2.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine Bebauungspläne.

2.4 Fachplanungen / Untersuchungen

Für das geplante Entwicklungsgebiet wurden keine Fachplanungen / Untersuchungen erstellt.

3. Planungsziel

Das ehemalige Bahnhofsgebäude *Am Posthof 7* wird seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Inzwischen hat sich in dem Bereich ein Logistikunternehmen mit einer Fahrerunterkunft angesiedelt. In dem bestehenden Betriebsgebäude ist die Errichtung einer Reparatur- und Wartungswerkstatt für die betriebseigenen LKW geplant.

Bei Fahrverboten an Sonntagen und Feiertagen für Lastkraftwagen finden die Fahrer des Logistikunternehmens in dieser Zeit in einer unbewirtschafteten Unterkunft ein entsprechendes Angebot. Neben einer Schlafmöglichkeit bietet die Unterkunft Aufenthalts-, Sozial-, Sanitär- und Waschräume. Darüber hinaus bestehen Kochmöglichkeiten für die Selbstversorgung. Die Unterkunft ist nicht für ein dauerhaftes Wohnen ausgerichtet.

Aufgrund des beabsichtigten Betreiberkonzeptes ist von einem Beherbergungsbetrieb auszugehen. Kennzeichnend für einen Beherbergungsbetrieb ist, dass Räume wechselnden Fahrern zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass sie dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

[illegible]

Gegenüber der heutigen Situation ist mit einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da die derzeitige Anbindung an die B 254 bereits heute nicht optimal ist, soll entsprechend den lokalen Anforderungen eine neue bedarfsgerechte Anbindung geschaffen werden. Auch bei einer leicht erhöhten Verkehrsfrequenz wird mit der neuen Anbindung die allgemeine Verkehrssicherheit erheblich verbessert.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird eine neue Anbindung an die B 254 geschaffen. Die Anbindung im Bereich des Flurstücks 175/ 107 entfällt zukünftig. Der Abschnitt zwischen B 254 und dem Radweg wird zurückgebaut.

Die vorhandene Radwegeverbindung und die Querungshilfe im Bereich der B 254 bleiben erhalten. Zukünftig wird im Bereich der neuen Erschließung der Radweg jedoch in den Erschließungsabschnitt integriert. Zu Lasten der Fahrbahn wird eine entsprechende Fahrbahnmarkierung für Radfahrer aufgebracht.

Fußgänger / Radfahrer

Mitarbeitende Fußgänger und Radfahrer erreichen den Standort über den vorhandenen Regionalradweg R 21 (Rad- und Gehweg). Der Regionalradweg R 21 verläuft auf der ursprünglichen Bahntrasse und kreuzt die B 254. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde in der Vergangenheit eine Querungshilfe für Radfahrer und Wanderer auf der B 254 installiert. Da diese jedoch nicht in der Achse des Radweges liegt, nutzen viele Radfahrer und Wanderer nach wie vor die direkte Wegebeziehung. Im Bereich der Querung verläuft der Radweg auf einem längeren Abschnitt unmittelbar am Fahrbahnrand der B 254, so dass Fahrbahn und Radwegefahrbahn eine Einheit bilden.

Diese Situation führt auch bei einzelnen Fahrzeugführern dazu, dass sie von Deute kommend ihr Fahrzeug versehentlich in den Radweg steuern, den Fehler bemerken und im letzten Moment wieder auf die B 254 umlenken.

Zur Erhöhung der allgemeinen Verkehrssicherheit sowie zur sicheren Führung der Radfahrer und Wanderer wird zwischen Fahrbahn der B 254 und dem Radweg ein nicht überfahrbarer ca. 1,5 m breiten Schutzstreifen angelegt. Der gepflasterte Schutzstreifen wird durch einen entsprechenden Flachbord eingefasst. Zur Realisierung des Schutzstreifens wird der Radweg um die Schutzstreifenbreite nach Südosten verlagert werden. Zur Anlegung einer neuen Böschung bedarf es einer Teilauffüllung des angrenzenden Geländes.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch folgende Buslinien gegeben.

- Haltestelle „Ost“ Lage: *B 254* Entfernung ca. 180 m
 Buslinie 402 Gudensberg Dissen, Ost - Richtung Fritzlar
 Buslinie 500 Gudensberg Dissen, Ost - Richtung Bad Wildungen
- Haltestelle „Ost“ Lage: *Haldorfer Straße* Entfernung ca. 250 m
 Buslinie 402 Gudensberg Dissen, Ost - Richtung Edermünde
 Buslinie 500 Gudensberg Dissen Ost - Richtung Kassel
- Haltestelle „Posthof“ Lage: *Am Posthof* Entfernung ca. 200 m
 Buslinie 402 Gudensberg Dissen, Posthof - Richtung Edermünde

4. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die eigenen Anlagen der Stadt Gudensberg sichergestellt.

Der Standort kann an das **Erdgasnetz** der EAM GmbH angebunden werden. Der Standort kann an das vorhandene **Glasfasernetz** (UGG) angeschlossen werden.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch vorhandene Anlagen der EAM Netz GmbH sichergestellt.

Entsorgung

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser der vorhandenen Bebauung wird im Mischsystem abgeleitet. Das Oberflächenwasser unbebauten Flächen gelangt derzeit ungehindert in den Boden.

Die **Ableitung der Schmutzfrachtmengen** erfolgt durch das bestehende Abwassernetz. Hydraulisch kann der Schmutzwasseranteil bei der Abflussermittlung des bestehenden Gewerbestandortes vernachlässigt werden.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als: **Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE_E) gem. § 8 BauNVO**

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden zugelassen.

Für Fahrer des im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Logistikunternehmens wird eine unbewirtschaftete Beherbergungsunterkunft mit Kochgelegenheit, Aufenthalts-, Sozial-, Sanitär- und Waschraum zugelassen.

Unzulässig sind die Nutzung sowie das Um- und Ausbauen von Gebäuden zu Dauerwohnzwecken sowie die Umnutzung von Nebenanlagen in Wohnräume.

Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vorhandener Nutzungen und unerwünschten städtebaulichen Verhältnissen, werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Wetten und Erotik
- Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der örtlichen Dichtestruktur.

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,60**

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **0,80**

Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen folgende Höhen festgesetzt:

Traufhöhe	7,50 m
Firsthöhe	11,00 m

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

Bezugspunkt

Als zulässige Oberkantenhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante Firstziegel/-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

3. Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im Plangebiet wird zur Realisierung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser dienen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, Umfahrungen, Stellplätze.

4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche **St** sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Betriebsflächen (Stellplatzzufahrt / Wendeanlage) zulässig.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Das vorhandene öffentliche Erschließungssystem ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die vorhandenen Anlagen können von der Plandarstellung abweichen.

Zur Erschließung der vorhandenen Gewerbeflächen ist eine neue Anbindung an die B 254 vorgesehen. Die derzeitige Anbindung im Bereich des Flurstücks 175/ 107 wird aufgegeben und zurückgebaut.

Der vorhandene Geh- und Radweg wird auf 6,0 m Breite verbreitert und entsprechend den Bedürfnissen ausgebaut. Die Fläche für Fußgänger und Radfahrer wird durch aufzubringende Fahrbahnmarkierungen dargestellt. Die vorhandene Querungshilfe im Bereich der B 254 für Fußgänger und Radfahrer bleibt bestehen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg (Flst. 107/1) bleibt unverändert und wird an die neue Erschließungsstraße angebunden.

6. Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Im nördlichen Grenzbereich verläuft eine HD-Gasleitung der EAM Netz GmbH. Im Bereich des Flurstücks 14/14 befindet sich eine Druckregelanlage des Unternehmens.

Für die Versorgungsleitung wird ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 4,0 m festgesetzt, der weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitung, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit dem Versorger abzustimmen.

7. Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt eine Ergänzung zu anderen Formen der Energiegewinnung dar. Sie entspricht dem Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes.

Dächer von großen gewerblichen Bauten erfüllen in der Regel die Standortanforderungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen (Stromerzeugung) und Solarthermieranlagen (Wärmeerzeugung). Die Anlagen tragen zur Förderung regenerativer Energien sowie zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhält-

nismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. Die festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Sie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Energieversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Photovoltaikanlagen sind blendfrei gegenüber aller Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße zu gestalten.

Sollte die wirtschaftliche Unzumutbarkeit dieser Dachnutzung nachgewiesen werden, kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall ist ein entsprechender Nachweis mit Einreichung des Bauantrages vorzulegen.

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO₂-Einsparung erreicht wird.

8. Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plan gebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe *Hinweise: "Berücksichtigung von Gehölzen"*) werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

6.1 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

a) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die **Fläche F1** wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Sie sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort, sind die Flächen in eine extensive Nutzung zu überführen.

Die Fläche ist mit standortgerechten, bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Gehölzbeispiele: Hedera helix (Efeu), Rosa agrestis (Acker-Rose), Rosa avensis (Feldrose).

b) Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen (**V**) sowie die **Flächen F2** und **F3** sind als Grünflächen anzulegen und extensiv zu nutzen.

Die **Fläche F2** ist durch eine maximal 1.80 m hohe Hecke mit standortgerechten Gehölzen (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata) einzufrieden.

c) Bindungen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Die festgesetzten Pflanzbindungen für hochstämmige Laubbäume sind zu realisieren. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen für Laubbäume sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um $\pm 1,5$ Meter versetzt werden.

Der im westlichen Bereich des Flurstücks 14/12 vorhandene Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

d) Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der auf die abschließende Fertigstellung des Bauvorhabens (gemäß § 84 (1) HBO) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung

7. Dächer

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

0 – 38°

Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° von in massivbauweise errichteten Gebäuden sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

8. Grundstücksfreiflächen / Oberflächenbefestigungen

Die Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Zulässig befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr, Kfz-Stellplätze und andere zulässig befestigte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Bei der Gestaltung der zulässig befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen.

Für Betriebsflächen, Fahrgassen, Flächen zu den Stellplätzen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen werden Asphaltflächen zugelassen.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und der anstehende Boden eine Versickerung zulässt, sind Flächenbefestigungen für Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

9. Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum

Die Höhe von Grundstückseinfriedungen zu den Flurstücken 14/12 und 14/14 wird auf max. 2,20 Meter begrenzt. Zulässig sind mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünte Metallzäune (z. B. Stabgitterzäune). Je 1 m Zaunlänge ist mindestens eine Pflanze gemäß Pflanzliste zu verwenden. Bei Einfriedungen ist die Verwendung von Sichtschutzstreifen bzw. Sichtschutzplanen aus Kunststoff unzulässig.

Da im nördlichen Grenzbereich eine HD-Gasleitung verläuft sind Einfriedungshecken zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen.

10. Außenbeleuchtung

Bei Gewerbebetrieben sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu wahren, wozu auch eine ausreichende Beleuchtung des Betriebsgeländes zählt.

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung und Beschränkung des Lichteinfalls sowie der Abstrahlung von Licht sind Leuchtkörper von Betriebsflächen und -anlagen entsprechend auszurichten.

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind Leuchtdioden (LED) oder voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Zum Schutz angrenzender Lebensräume ist der Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Vorzugsweise sind Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

11. Parkplätze/Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg* in der jeweils gültigen Fassung.

12. Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

13. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind öffentlich-rechtlich verbindlich. Eigentümer sind verpflichtet, diese Pflanzungen umzusetzen. Nachbarrechtliche Abstandsregelungen nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HNRG) gelten grundsätzlich, soweit der Bebauungsplan keine eindeutige Lage der Pflanzungen an der Grundstücksgrenze oder in einem bestimmten Pflanzstreifen vorschreibt. Im Falle einer konkreten Festsetzung der Pflanzlage im Bebauungsplan gehen die öffentlichen-rechtlichen Vorgaben den nachbarrechtlichen Abstandsregelungen vor.

14. Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

15. Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten.

Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024).

<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + Weitere Informationen

DIN-Normen:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

16. Verwertung von Erdaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe

"Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" (HMUKLV 2020) beschrieben.

17. Berücksichtigung von Gehölzen / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Bäume

- | | | |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Corylus colurna (Baumhasel) |
| - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Quercus petraea (Traubeneiche) | - Quercus robur (Stieleiche) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | - Tilia cordata (Winterlinde) | |
| - sowie alle hoch- und halbstämmigen Obstbäume | | |

Bäume (Säulenform)

- | | |
|---|---|
| - Acer columnare (Spitzahorn) | - Acer rubrum (Rot Ahorn) |
| - Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (Hainbuche) | - Fagus sylvatica ‚Dawyck‘ (Säulen-Buche) |
| - Quercus robur Fastigiata (Säulen-Eiche) | |

Sträucher

- | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------------------|
| - Cornus mas (Kornelkirsche) | - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | - Corylus avellana (Hasel) |
| - Crataegus (Weißdorn) | - Lonicera xylosteum (rote Heckenkirche) | - Rosa canina (Hundsrose) |
| - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | - Viburnum opulus (Wasserschneeball) |

Heckenpflanzen

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Cornus sanguinea (roter Hartriegel) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Corylus avellana (Hasel) | - Crataegus monogyna (Weißdorn) | - Fagus sylvatica (Rotbuche) |
| - Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche) | - Osmanthus burkwoodii (Frühlingsduftblüte) | |
| - Ribis (Johannisbeere) | - Rosa canina (Hundsrose) | - Sambucus nigra (schwarzer Holunder) |
| - Sambucus racemosa (roter Holunder) | - Taxus baccata (Eibe) | |
| - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) | | |

Pflanzen für die Fassaden- und Zaunbegrünung

Ohne Rankhilfe

- | | |
|--|---|
| - Hedera helix (Efeu) | |
| - Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie) | - Parthenocissus tricuspidata (Kletterwein) |

Mit Rankhilfe

- | | | |
|--|---|--|
| - Actinidia arguta (Strahlengriffel) | - Aristolochia Macrophylla (Pfeifenwinde) | - Celastrus orbiculatus (Baumwürger) |
| - Clematis alpina (Alpen-Waldrebe) | - Clematis vitalba (Anemonen-Waldrebe) | - Humulus lupulus (Hopfen) |
| - Polygonum aubertii (Kletter-Knöterich) | - Lonicera caprifolium (Garten-Geißblatt) | - Lonicera henryi (Immergr. Geißblatt) |
| - Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) | | |

Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 73 „Beim Posthof“

gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Den Umfang und Detaillierungsgrad legt die Gemeinde fest. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Beim Posthof“. Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung basiert auf allgemein verfügbarem Datenmaterial, das in Bezug der zu untersuchenden Umweltbelange als ausreichend angesehen wird. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erfolgt. Ziel der Prüfung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Beeinträchtigungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit relevant sind. Da zur Beurteilung einiger Schutzgüter keine weitergehenden Grenz- oder Orientierungswerte vorliegen, erfolgt eine Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation.

Einzelne Bestandsbeschreibungen basieren auf grundsätzlichen Annahmen. In Anbetracht der eng umgrenzten Vorhabenplanung und des geringen Umfangs der Planung wurden detaillierte Bestandserhebungen und Fachuntersuchungen nicht durchgeführt. Zur Bewertung und Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe wird die Untersuchungstiefe als ausreichend angesehen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Gudensberg hat für den Planbereich bereits im Jahr 2012 den Bebauungsplan Nr. 73 „Beim Posthof“ erstellt. Der Bebauungsplan wurde am 26.01.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde jedoch bislang nicht öffentlich bekannt gemacht.

Da sich inzwischen in dem Bereich ein Logistikunternehmen mit einer Fahrerunterkunft angesiedelt hat, besteht die Notwendigkeit zur Modifizierung der Planung.

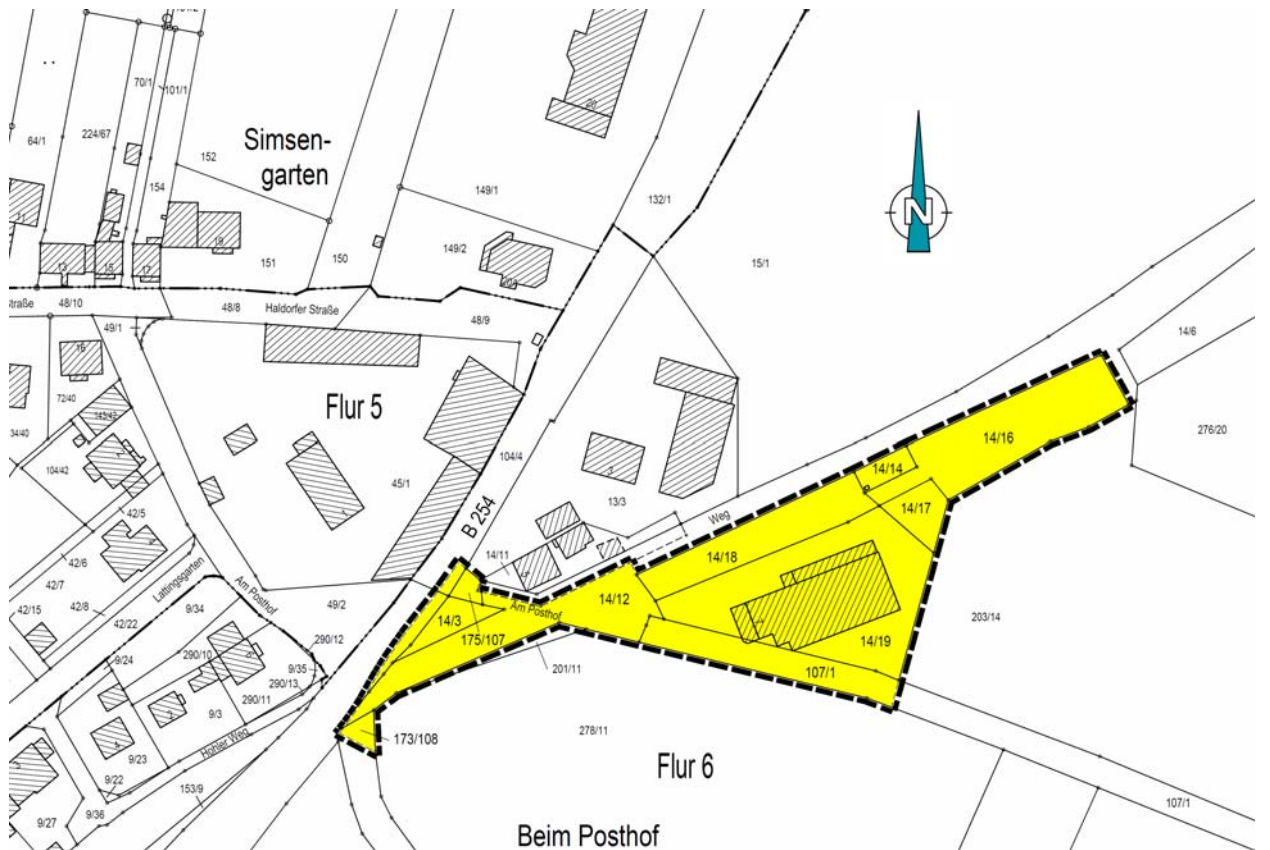
Die vorhandenen Betriebs- und Gebäudeflächen im Bereich *Posthof 7* sollen entsprechend umgenutzt werden. In dem bestehenden Betriebsgebäude ist die Errichtung einer Reparatur- und Wartungswerkstatt für die betriebseigenen LKW geplant.

Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung beabsichtigt die Stadt Gudensberg eine Bauleitplanung, die dem Betrieb einen angemessenen Entwicklungsraum ermöglicht. Ziel ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche sowie eine geordnete Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 254.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Gudensberg und umfasst die in der Gemarkung Dissen in der Flur 6 liegenden Flurstücke 104/4 tlw., 173/108 tlw., 14/3, 175/107, 14/12 tlw., 107/1 tlw., 14/19, 14/18, 14/17 und 14/16.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die vorhandene Bebauung und einer Wegeparzelle, im Osten und Süden durch Flächen der Landwirtschaft sowie im Westen durch die B 253.



Übersichtsplan ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

Der überwiegende Teil der Planbereichsfläche ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die bislang im Osten genutzte Betriebsfläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.



Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil der Planbereichsfläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der östliche Teilbereich ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Gemäß § 8 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und sein direktes Umfeld keine weitergehenden Entwicklungsziele aus.

3.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine Bebauungspläne.

3.4 Fachplanungen / Untersuchungen

Für das geplante Entwicklungsgebiet wurden keine Fachplanungen / Untersuchungen erstellt.

4. Planungsziel

Das ehemalige Bahnhofsgebäude *Am Posthof 7* wird seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Inzwischen hat sich in dem Bereich ein Logistikunternehmen mit einer Fahrerunterkunft angesiedelt. In dem bestehenden Betriebsgebäude ist die Errichtung einer Reparatur- und Wartungswerkstatt für die betriebseigenen LKW geplant.

Bei Fahrverboten an Sonntagen und Feiertagen für Lastkraftwagen finden die Fahrer des Logistikunternehmens in dieser Zeit in einer unbewirtschafteten Unterkunft ein entsprechendes Angebot. Neben einer Schlafmöglichkeit bietet die Unterkunft Aufenthalts-, Sozial-, Sanitär- und Waschräume. Darüber hinaus bestehen Kochmöglichkeiten für die Selbstversorgung. Die Unterkunft ist nicht für ein dauerhaftes Wohnen ausgerichtet.

Aufgrund des beabsichtigten Betreiberkonzeptes ist von einem Beherbergungsbetrieb auszugehen. Kennzeichnend für einen Beherbergungsbetrieb ist, dass Räume wechselnden Fahrern zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass sie dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Aufgrund der bisherigen Betriebsentwicklung sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebsstandortes soll das östlich liegende Flurstück 14/16, das bisher als Lagerfläche genutzt wurde, in die Gesamtplanung einbezogen werden. In diesem Bereich sind weitere Stellplätze für Lastkraftwagen geplant.

Erschließung

Die Planbereichsfläche wird derzeit von der Bundesstraße 254 (B 254) über die Wegeparzelle 175/107 und die nach Osten weiterführende Wegeverbindung erschlossen. Mit der Realisierung des Vorhabens besteht die Notwendigkeit zur Neuausrichtung der Erschließung. Die derzeit bestehende Einmündung in die B 254 entspricht nicht den Anforderungen zur sicheren Lenkung des Verkehrs. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse sind die Sichtbeziehungen eingeschränkt und die Kurvenradien unzureichend ausgebildet. Im weiterführenden Bereich kreuzt der Regionalradweg R 21 die Erschließungsstraße. Auch in diesem Abschnitt bestehen unübersichtliche Verhältnisse. Für Radfahrer besteht ein höheres Risiko, da sie ankommende Fahrzeuge nicht rechtzeitig wahrnehmen können und häufig ungebremsst die Straße queren.

Von der Bundesstraße 254 wird der vorhandene Gewerbebetrieb *Am Posthof 7* sowie die Feldge-markung erschlossen. In dem Logistikunternehmen sind derzeit ca. 10 Personen beschäftigt. Ein Kunden- sowie Warenverkehrsaufkommen besteht nicht.

Das bisherige Verkehrsaufkommen wird sich aufgrund der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten nicht wesentlich verändern. Das Verkehrsaufkommen aus der Landwirtschaft wird sich nicht nennenswert ändern.

Gegenüber der heutigen Situation ist mit einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da die derzeitige Anbindung an die B 254 bereits heute nicht optimal ist, soll entsprechend den lokalen Anforderungen eine neue bedarfsgerechte Anbindung geschaffen werden. Auch bei einer leicht erhöhten Verkehrsfrequenz wird mit der neuen Anbindung die allgemeine Verkehrssicherheit erheblich verbessert.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird eine neue Anbindung an die B 254 geschaffen. Die Anbindung im Bereich des Flurstücks 175/ 107 entfällt zukünftig. Der Abschnitt zwischen B 254 und dem Radweg wird zurückgebaut.

Die vorhandene Radwegeverbindung und die Querungshilfe im Bereich der B 254 bleiben erhalten. Zukünftig wird im Bereich der neuen Erschließung der Radweg jedoch in den Erschließungsabschnitt integriert. Zu Lasten der Fahrbahn wird eine entsprechende Fahrbahnmarkierung für Radfahrer aufgebracht.

Fußgänger / Radfahrer

Mitarbeitende Fußgänger und Radfahrer erreichen den Standort über den vorhandenen Regionalradweg R 21 (Rad- und Gehweg). Der Regionalradweg R 21 verläuft auf der ursprünglichen Bahntrasse und kreuzt die B 254. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde in der Vergangenheit eine Querungshilfe für Radfahrer und Wanderer auf der B 254 installiert. Da diese jedoch nicht in der Achse des Radweges liegt, nutzen viele Radfahrer und Wanderer nach wie vor die direkte Wegebeziehung. Im Bereich der Querung verläuft der Radweg auf einem längeren Abschnitt unmittelbar am Fahrbahnrand der B 254, so dass Fahrbahn und Radwegefahrbahn eine Einheit bilden.

Diese Situation führt auch bei einzelnen Fahrzeugführern dazu, dass sie von Deute kommend ihr Fahrzeug versehentlich in den Radweg steuern, den Fehler bemerken und im letzten Moment wieder auf die B 254 umlenken.

Zur Erhöhung der allgemeinen Verkehrssicherheit sowie zur sicheren Führung der Radfahrer und Wanderer wird zwischen Fahrbahn der B 254 und dem Radweg ein nicht überfahrbarer ca. 1,5 m breiten Schutzstreifen angelegt. Der gepflasterte Schutzstreifen wird durch einen entsprechenden Flachbord eingefasst. Zur Realisierung des Schutzstreifens wird der Radweg um die Schutzstreifenbreite nach Südosten verlagert werden. Zur Anlegung einer neuen Böschung bedarf es einer Teilauffüllung des angrenzenden Geländes.

5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen sowie einer Biotop- und Nutzungskartierung die Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima/ Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung)
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen/ Abfälle / Abwässer
- Erneuerbare Energien

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand mit der Planung durch argumentative Gegenüberstellung verglichen.

6. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

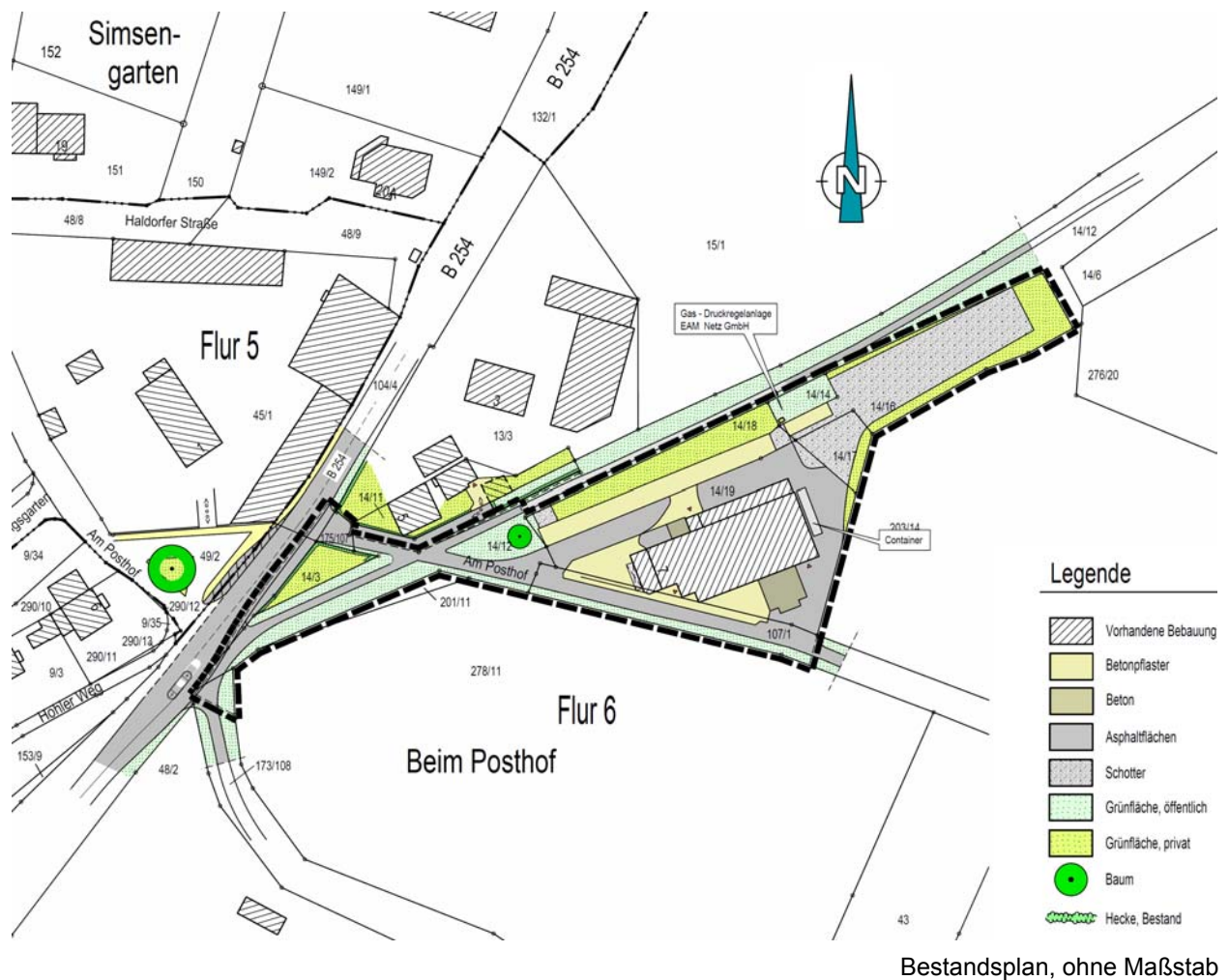
Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes umfasst das ehemalige Bahnhofsgebäude *Am Posthof 7*. Gebäude und Freiflächen werden seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Östlich des Betriebsgebäudes steht ein 40 Fuß großer Seecontainer.



Ansicht von der Gemeindestraße *Am Posthof*



Blick in Richtung B 254



Mit Ausnahme von strukturarmen und intensiv unterhaltenen Grünflächen im nördlichen und südöstlichen Randbereich ist der überwiegende Teil der Betriebsflächen asphaltiert, betoniert oder gepflastert. Die Flächen der im Osten liegenden Flurstücke 14/17 und 14/16 sind fast vollständig mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Die Flächen werden als Abstell- und Lagerflächen genutzt.

Innerhalb der gewerblich genutzten Fläche existieren keine Baum- und Gehölzbestände.

Im Bereich des Flurstücks 14/14 befindet sich eine Gas – Druckregelanlage der EAM Netz GmbH. Die gehölzlose Fläche ist als Grünfläche ausgebildet.

Die Fahrbahnen der öffentlichen Erschließungsanlagen sind asphaltiert. Im nördlichen Randbereich der Wegeparzelle 107/1 existiert ein gepflasterter Fußweg. Aufgrund intensiver Unterhaltung sind die Randbereiche der Straßen als strukturarme Verkehrsgrünflächen ausgebildet. Lediglich im Bereich des Flurstücks 14/12 ist ein Einzelbaum vorhanden.

Das Flurstück 14/3 ist als Gartenfläche angelegt und zur B 254 sowie zur Gemeindestraße Am Posthof durch eine Laubhecke eingefriedet.

7. Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt. Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt.

7.1 Biotope und Arten

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

▪ Vegetation

Der überwiegende Teil der Planbereichsfläche ist versiegelt. Bei den vorhandenen Grünflächen handelt es sich um strukturarme Grünflächen, die intensiv unterhalten und mehrmals im Jahr gemäht werden. Es handelt sich um schmale Randstreifen sowie Verkehrsgrünflächen. Mit Ausnahme eines Einzelbaumes sind keine Baum- und Gehölzbestände zu verzeichnen. Es bestehen keine nennenswerten Wildkrautfluren und keine ökologisch wertvollen Saumbereiche.

Die Artenvielfalt sowie die ökologische Bedeutung der intensiv genutzten Grünflächen sind aus Sicht des Naturschutzes als sehr gering zu werten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht infolge einer intensiven Flächennutzung eine geringe Artenvielfalt mit geringer ökologischer Bedeutung.

Bewertung

Im Rahmen von Begehungen konnten im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

▪ Fauna

Aufgrund der Ausgangslage sind im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen. Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen.

7.1.1 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ Baubedingte Auswirkungen

Während der einzelnen Bauphasen, zu der die Einrichtung der Baustelle und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, kommt es zu Störungen in Form von Lärmemissionen und Staubemissionen.

Die Dauer der Bautätigkeiten ist durch den Bauleitplan nicht begrenzt; sie kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.

Allgemein kommt es zu einer teilweisen Zerstörung der wenigen noch vorhandenen Biotope und somit von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Bei den in der Planbereichsfläche anzutreffenden Arten handelt es sich um häufige und störungsunempfindliche "Allerweltsarten". Diese finden in der Umgebung für die zeitlich und räumlich begrenzten Bautätigkeiten ausreichende Ausweichhabitate. Nach Abschluss der Bautätigkeiten kann davon ausgegangen werden, dass in den verbleibenden und neu geschaffenen Freiräumen eine Wiederbesiedlung erfolgt.

Es sind für die weitverbreiteten Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Vorübergehende Funktionsbeeinträchtigungen durch Lärm und eine allgemeine Unruhe durch die Bautätigkeiten werden als vernachlässigbar eingestuft.

▪ Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen werden als solche zusammengefasst, die sich durch die Lage und Beschaffenheit der Bebauung ergeben. Durch weitere Bebauung und Erschließung gehen die gegenwärtigen Biotope und Lebensräume verloren. Andererseits entstehen neue Biotope und Lebensräume, die besiedelt werden können.

▪ Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die innerhalb der Planbereichsfläche auftreten. Vom Menschen verursachte Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen sowie Abfall können sich negativ auf die Funktionen der Biotopstrukturen und somit auch auf Tiere und Pflanzen auswirken.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Störungen zu erwarten. Eine verstärkte betriebsbedingte Frequentierung angrenzenden Biotopstrukturen wird ausgeschlossen.

▪ Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Zur Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die zur Verbesserung der ökologischen Funktion beitragen. Die getroffenen Festsetzungen vermeiden und minimieren zusätzlich weitere Eingriffe in die Schutzgüter.

Mit dem Rückbau des bisherigen Anbindungsbereichs der Gemeindestraße *Am Posthof* an die B 254 werden Flächen entsiegelt und zukünftig als private Garten- und Freizeitflächen genutzt.

Im Rahmen der Freianlagengestaltung sollte der Anteil extensiv gepflegter Grün- und Gehölzflächen möglichst hoch ausfallen, da ein geringer Pflegeaufwand die Artenvielfalt fördert. Der Anteil standortfremder Baumarten und Gehölze ist gering zu halten, da diese nur eine geringe Lebensraumeignung für heimische Pflanzen- und Tierarten aufweisen. Da Grünflächen und Gehölze zur Reduktion von Flächenaufheizungen und Schadstofffilterung beitragen, sollte ein möglichst hoher Grünanteil im Bereich von nicht überbaubaren Flächen geschaffen werden. Grünflächen und Gehölze haben positive Auswirkungen auf biotopvernetzende Strukturen, sodass Auswirkungen insgesamt minimiert werden.

7.1.2 Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Das seit Jahrzehnten bebaute und erschlossene Plangebiet ist bereits durch menschliche Nutzung stark geprägt. Die Flächen haben für die Fauna eine geringere Bedeutung. Die biologische Vielfalt innerhalb der Fläche wird aufgrund der Überprägung als gering eingestuft.

Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist die Fläche bereits deutlich eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht.

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Begehungen sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope bestehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten erheblich beeinträchtigt werden.

In Folge von weiteren Flächenumnutzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Es ergeben sich mit hoher Wahrscheinlichkeit keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems sind nicht erkennbar. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich durch die Überplanung nicht nachhaltig verändern.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Es bestehen keine Erkenntnisse, dass die Vorschriften für geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verletzt werden.

Im Rahmen von Begehungen wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen. Vom Aussterben bedrohte Vogelarten, gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten, Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten, andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

7.2 Schutzgut Boden

7.2.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Böden erfüllen zahlreiche Funktionen. Man unterscheidet zwischen natürlichen Funktionen des Bodens, z. B. als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, und den Nutzungsfunktionen, die der Mensch für sich in Anspruch nimmt, z. B. zur landwirtschaftlichen Nutzung oder als Siedlungsfläche.

Böden mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts. Sie beinhalten ein Abbau - und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen und tragen somit auch in nicht unerheblichem Umfang zum Schutz des Grundwassers bei.

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Böden, u. a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind seine biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den Vorrang der Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) verankert. Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (u. a. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten), zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

7.2.2 Arbeitshilfen zur Bodenbewertung

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt entsprechend der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen "Bodenschutz in der Bauleitplanung". Als Grundlage dient die Bodenfunktionsbewertung des Boden Viewers Hessen, die verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung zusammenfügt und der Geologie Viewer Hessen.

▪ Relief

Das Geländere Relief ist vom Grundsatz natürlich ausgebildet und entspricht den naturräumlichen Strukturen. Planbereich und Umfeld beeinträchtigen nicht die Gesamtcharakteristik des Naturraumes sowie die topographischen Verhältnisse. Topographische Besonderheiten bestehen nicht. Das Plangebiet erstreckt sich auf einem ebenen Gelände.

▪ Bodenbewertung / Bodenbedeutung

Für den Planbereich sind im BodenViewer Hessen des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie keine Daten registriert. Der Planbereich ist der bebauten Ortslage zugeordnet.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie seltene oder gefährdete Bodenarten (z.B., Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden) sind nicht betroffen. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert. Als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte hat der Boden keine Bedeutung.

▪ **Altablagerungen**

Im geplanten Eingriffsbereich und dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt.

7.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ **Baubedingte Auswirkungen**

Während der jeweiligen Bauphasen, zu denen die Einrichtung von Baustellen und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, kommt es zu Störungen in Form von Lärmemissionen und Staubemissionen. Die Dauer der Bautätigkeiten ist durch den Bauleitplan nicht begrenzt; sie kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.

Zur Herstellung der Standsicherheit von Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen zu einer starken Verdichtung bislang unbebauter Flächen.

Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau für die Erweiterung von Erschließungs- und Gebäudeflächen von ca. 60 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserrückhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Erhebliche Bodenvernässungen infolge von Befahrung mit Baufahrzeugen werden ausgeschlossen; ebenso Bodenerosionen.

Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen kann es zu einer Bodenverdichtung kommen, die bei feuchten, Witterungsverhältnissen höher ausfällt. Bei Bodenauf- und -abträgen (z. B. für Ver- und Entsorgungsleitungen, Geländenievellierungen, Kellerräume), ist eine erhöhte Beeinträchtigung möglich. Zu diesem Zweck muss der Boden ausgehoben und zwischengelagert beziehungsweise einer ordnungsgemäßen Nutzung zugeführt werden. Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzt. Bei entsprechender Vorgehensweise ergeben sich für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen.

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

Infolge von Bebauung und Erschließung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind keine nennenswerten Geländemodellierungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Geländereiefs können die geplante Bebauung sowie die geplanten Erschließungsanlagen gebietsverträglich in das Gelände eingefügt werden, sodass nachhaltige Eingriffe in das vorhandene Geländeprofil unterbleiben.

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung. In den versiegelten Bereichen können Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen im Normalfall nicht mehr wahrnehmen.

Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen verursachen eine dauerhafte Versiegelung und damit einen Eingriff in das Bodengefüge. Es entsteht ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne von § 2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG). Die Versiegelung ist aber keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BodSchG. Schädliche Bodenveränderungen durch den Betrieb der Anlage sind bei Einhaltung aller technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Versiegelungen beeinflussen Lebensräume, die Puffer-, Filter- und Speicherfunktion sowie die Temperaturenbildung. Der Abbau von organischen Stoffen und mineralischen Nährstoffen durch Bodenorganismen wird eingeschränkt. Durch Aufschüttungen und Abgrabungen ergeben sich weitere anlagebedingte Auswirkungen.

Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, da im Bereich versiegelter Flächen Niederschlagswasser nicht direkt versickern kann, wodurch die Grundwasserneubildung bzw. -anreicherung verringert wird. Eine Ableitung über die unbefestigten Randzonen ermöglicht jedoch eine Einleitung und minimiert die Beeinträchtigungen.

Infolge der Umsetzung der Planung ergeben sich nachhaltige Eingriffe sowohl in das Schutzgut Boden als auch in das Schutzgut Fläche. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch begrenzt. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Beeinträchtigung durch den Kfz-Verkehr (Brems- und Reifenabrieb, austretende Treibstoffe) sowie durch Winterdienste (Einsatz von Streusalz) und erhebliche Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

▪ **Berücksichtigung der Bodenschutzklausel**

§ 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch enthält eine generelle Bodenschutzklausel für die Bauleitplanung. Sie besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die „Bodenschutz-Klausel“ behindert nicht eine Neuausweisung von Bauland in bisher unbebautem Bereich, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.

Die verbindliche Bauleitplanung berücksichtigt die Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der bauliche Eingriff wurde auf das notwendige Maß reduziert. Die nicht bebaubaren Flächen werden als Grünflächen ausgebildet.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Durch Ausweisung einer umgrenzten Entwicklungsfläche auf das Notwendige werden der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert. Der gewählte Standort ermöglicht eine bodenschonende Erschließung und Bebauung.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das jeweilige eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden werden am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann.

Im Rahmen von Gebäudeerrichtungen sowie Herstellung von Erschließungsflächen werden die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden berücksichtigt. Ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet entspricht den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (siehe § 12 BBodSchV).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr befahren. Infolge von Bepflanzung und Aufbau von naturbetonten Gehölz- und Feldgehölzflächen wird die Bodenschicht zukünftig durchwurzelt, wodurch Eingriffe minimiert werden.

Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden Befestigungen von privaten Stellplatz- und Erschließungsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zugelassen. Eine Ausnahme bilden stark befahrene oder belastete Flächen (z. B. Fahrbahnen zu Stellplatzanlagen).

gen, Laderampenzufahrten, Container-Rollgassen). Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden. Die getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung ermöglichen die Versickerung und Speicherung von Regenwasser und minimieren somit die Eingriffe in das Bodengefüge.

Die Bauleitplanung beinhaltet zudem folgende bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden beitragen:

- Vorgaben zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Gehölzen.
- Kein Erfordernis zur Ausweisung einer zusätzlichen Baustraße.
Das Baufeld wird über das Betriebsgelände erschlossen.
- Teilrückbau von öffentlichen Erschließungsflächen.

Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form. Es ist davon auszugehen, dass hochwertiger Mutterboden im Plangebiet wieder eingebaut werden kann.

Die mit der Erschließung erforderliche Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Planbereich eine zentrale und eng umgrenzte Lagerstelle für Baumaterialien, Baugeräte und Baustellenfahrzeuge eingerichtet wird, die nach Abschluss der Arbeiten wieder vollständig geräumt wird. Für eine solche Fläche wird der Oberboden abgeschoben und im Baustellenbereich zur Wiederverwendung gelagert.

Mit Ausnahme einer erforderlichen Lagerstelle werden keine weiteren Flächen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit zur Ausweisung von Tabuflächen ist nicht gegeben.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob auf kommunaler Ebene Maßnahmen zur Verbesserung von evtl. beeinträchtigten Böden bestehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen weder dem Vorhabenträger noch der Stadt Gudensberg geeigneten Flächen (mit Ausnahme der geplanten Teilentsiegelung im Bereich der Gemeindestraße *Am Posthof*) zur Verfügung, die entsiegelt, teilentsiegelt, rekultiviert oder einer Tiefenlockerung unterzogen werden können.

Bodenverbesserungen ergeben sich durch die Wiederverwendung von höherwertigem Bodenmaterial aus dem Plangebiet auf Böden minderer Qualität.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen
Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).
- Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen
Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu

verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.

- Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche
Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- Beschränkung des Arbeitsraumes
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minderung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.
- Lagerung von Boden
Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.
- Oberbodenauftrag
Oberboden, der im Planbereich nicht wieder eingebaut werden kann, ist an anderer Stelle auf Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zur Bodenverbesserung aufzubringen.

7.2.4 Bewertung des Schutzgutes Boden

Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind dann zu erwarten, wenn sie überbaut oder auf ähnlicher Weise beeinträchtigt werden. Der Verlust von offenem Boden ist dabei nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Während der Bauphase werden die Flächen aufgrund des Baustellenverkehrs und der Lagerflächen verdichtet. Die Druckbelastung durch Befahren und Lagern führt dabei zu Beeinträchtigungen der Bodenfauna. Durch Versiegelung und Verdichtung nimmt die Eignung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ab. Außerdem werden seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, eingeschränkt. Aufgrund des frostfreien Aufbaus und der Abtragung für die Verkehrs- und Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion der betroffenen Bereiche erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftige Nutzung wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders seltene Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential vorhanden. Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, zum Beispiel Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extreme Trockenheit, sind nicht betroffen.

Entsprechend des festgesetzten Nutzungsbereichs im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (überbaubare Fläche) sowie der Herstellung von Verkehrs- und Betriebsflächen erfolgt eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen Flächen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Die natürliche Puffer- und Sorptionseigenschaften gehen auf einer Teilfläche verloren.

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen und den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung werden im Rahmen der Gebietsentwicklung weitere Bauflächen in geringem Umfang in Anspruch genommen. Im Rahmen der Errichtung von Gebäuden und Herstellung von Betriebs- und Erschließungsflächen wird sichergestellt, dass entsprechend § 202 BauGB in Verbindung mit DIN

18915 der Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten bleibt und vor Vernichtung geschützt wird. Der gesicherte Boden wird vorrangig im Plangebiet und ggf. nachrangig an anderer Stelle zur Wiederverwertung zwischengelagert und später wieder fachgerecht eingebaut. Im Zuge der Umsetzung ggf. verbleibende Überschussböden werden im Sinne der Abfallhierarchie unter Berücksichtigung stofflicher (Analytik) und funktionaler Aspekte (Bodenart/ Bodenbeschaffenheit) einer geeigneten, möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt. Erfolgt dies in Form des Auf- oder Einbringens auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, werden die Anforderungen nach § 12 BBodSchV in Verbindung mit der Vollzugshilfe der LABO (Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz) zu § 12 BBodSchV beachtet.

Oberbodenmengen

Aufgrund bisheriger Erkenntnisse im Rahmen von Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Tiefe des Mutterbodens und humosen Oberbodens zwischen 0,4 und 0,5 m liegt. Aufgrund der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand Bodenmassen in geringem Umfang zu erwarten.

Boden

Je nach erforderlichem Unterbau können weitere Bodenmengen anfallen. Der Umfang von zusätzlichen Bodenmassen wird jedoch als gering eingestuft.

Im Bereich der Entwicklungsfläche wird eine Bebauung mit entsprechenden Freiraumanteilen angestrebt. Flächenversiegelungen beschränken sich auf Gebäudestandorte, Betriebs- und Erschließungsflächen sowie auf die Parkplatzanlagen. Aufgrund der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Grundflächenzahl sowie der ausgewiesenen Flächen mit gründordnerischen Bindungen verbleiben zukünftig Freiflächenanteile, die einer äußerst geringen Bodenbelastung ausgesetzt sind. Private und öffentliche Grünflächen werden je nach Ausstattung strukturarm bis strukturreich ausgebildet.

Um Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren, sind Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“).

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Am Posthof“ beinhaltet Kompensationsmaßnahmen, die zur Minimierung des Eingriffs beitragen. Die natürlichen Funktionen der Böden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 Buchstabe c BBodSchG werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchteregeimes sind nicht erkennbar.

7.3 Schutzgut Wasser

▪ Fließgewässer

Im Planbereich bestehen keine Fließ- und Stillgewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

▪ Grundwasser

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht u. a. den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung. Mit ihrer mittleren (bis hohen) Wasserleitfähigkeit sowie ihres sehr hohen bis hohen Wasserspeichervermögens weisen die Böden im Planungsgebiet eine hohe Funktionserfüllung in Bezug auf die genannte Bodenfunktion auf. Die im Planungsgebiet anstehen-

den Böden verfügen über ein hohes physiko-chemisches Filtervermögen gegenüber anorganischen und organischen Schadstoffen sowie gegenüber Säuren.

Darstellung der Auswirkungen

In Folge der Planumsetzung und Nutzung werden stoffliche Bodenbelastungen sowie eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt. Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen. Das Plangebiet wird die Grundwasserneubildung jedoch nicht erheblich beeinträchtigen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Zur Minimierung von Bodenbelastungen und zur Anreicherung des Grundwasservorkommens sind im Rahmen der Gebietsentwicklung Erschließungs- und Betriebsflächen soweit wie möglich mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Durch Versickerung wird ein Großteil des unbelasteten Oberflächenwasser dem Boden zugeführt.

Zusammenfassung

Das Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Der Boden weist eine gute Aufnahme- und Speicherfähigkeit auf.

Nachhaltigen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung werden ausgeschlossen. Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit sowie Gebiete geringen Grundwasserabstandes werden durch die Planung nicht berührt.

7.4 Schutzgut Klima

7.4.1. Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Schutzziele der Schutzgüter Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung der Klimafunktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die Durchlüftungs-, Regenerations- und Austauschfunktion.

7.4.2. Ausgangssituation

Das Plangebiet wird durch ein Mittelgebirgsklima geprägt, in dem Westwindwetterlagen vorherrschen. Das örtliche Geländeklima steht unter dem Einfluss des Reliefs, der Vegetation und der Flächennutzung. Aufgrund der örtlichen Lage der Planbereichsfläche können die Winde das Plangebiet vom Grundsatz ungehindert überstreichen. Kaltluftstaus sind derzeit nicht zu verzeichnen und auch zukünftig nicht zu erwarten. Entsprechend dem Schwerkraftprinzip fließt die Kaltluft dem Gefälle entsprechend in die Tallage ab.

Wichtige lokalklimatische Frischluftbahnen zur Klimamelioration werden nicht berührt. Der Planbereich tangiert keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen sind von der Planung nicht betroffen.

- **Immissionen**

Quellen der Feinstaubbelastung resultieren als dem örtlichen Verkehrsaufkommen, aus Gebäudeheizungen sowie gewerblich genutzten Bereichen. Es liegen keine Erkenntnisse über nachhaltige Schadstoffbelastungen vor.

7.4.3. Prognose bei Durchführung der Planung

- **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphasen, zu der die Einrichtung von Baustellen und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase sowie Staubentwicklungen von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu erwarten. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung und deren Lage. Flächenversiegelungen beeinträchtigen das lokale Kleinklima negativ. Je nach Flächenversiegelung werden Kaltluftentstehungsprozesse in unterschiedlicher Intensität beeinflusst.

Bodenversiegelungen ermöglichen keine Regenwasserspeicherung und damit auch keine Verdunstungen zu einem späteren Zeitpunkt. Durch fehlende Frei- und Vegetationsflächen bleiben Verdunstungen aus. Ausbleibende Verdunstungen beeinflussen somit die die Luftkühlung an Sommertagen. Aufgrund der eng umgrenzten Entwicklungsmöglichkeiten, der Kleinräumigkeit des Vorhabens sowie der Lage im Raum werden anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima als gering gewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen durch Anlegung von Grünflächen sind nicht zu erwarten.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Stadtklima und die Lufthygiene umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. Dazu zählen insbesondere der Betrieb von Heizungsanlagen sowie das mit der gewerblichen Nutzung verbundene Verkehrsaufkommen. In Bezug auf das Stadtklima und die Lufthygiene ergeben sich in Folge der Planrealisierung keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen.

- **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Die verbindliche Bauleitplanung beinhaltet Vorgaben zur Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen. Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung sowie eine Oberflächenwasserversickerung vor Ort tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv. Die damit verbundenen Ausgleichsfunktionen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

7.4.4. Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima

Die Planbereichsfläche ist bereits erschlossen und bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 73 „Beim Posthof“ ermöglicht eine weitere Gebietsentwicklung in geringem Umfang.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird mit hoher Wahrscheinlichkeit eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima ausgeschlossen. Es sind keine erheblichen Veränderungen

der örtlichen klimatischen Verhältnisse erkennbar (z. B. Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete; Abflussbahnen für Frisch- und Kaltluft). Die Entwicklung hat mit hoher Wahrscheinlichkeit keine negativen Auswirkungen auf bestehende lufthygienischer und bioklimatischer Verhältnisse.

Infolge von weiterer Bebauung und Erschließung gehen Flächen für die Kaltluftproduktion verloren. Von der vorhandenen Bebauung und einer untergeordneten Erweiterung entsteht eine windbremsende Wirkung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine größeren Abflussbarrieren entstehen. Kaltluft kann nach wie vor in den tiefer liegenden Landschaftsraum abfließen.

Im Planbereich sind in Folge einer gewerblichen Nutzung eine höhere Temperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit zu erwarten.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Reduzierung von Oberflächentemperaturen wird eine Begrünung von Dachflächen empfohlen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie entspricht dem Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes. Zur Förderung regenerativer Energien wird daher im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren festgesetzt.

Private Grünflächen mit entsprechenden Pflanzbindungen minimieren den Eingriff. Der Anteil geplanter Grünstrukturen hat ausgleichende Wirkungen für Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Die geplanten Grünflächen mit ihren zukünftigen Baum- und Gehölzbeständen sowie wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv und bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung). Die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß minimiert den Eingriff.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima wird nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Die empfohlenen Kompensationsmaßnahmen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei.

7.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen können zwischen verschiedenen Schutzgütern auftreten, so dass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder -abschwächungen kommen. Mögliche Auswirkungen werden nicht separat bearbeitet, sondern bei der Betrachtung von Schutzgütern ggf. auch die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern abgehandelt. Zusätzliche durch Wechselwirkungen ausgelöste Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

7.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

7.6.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Schutzziel ist die Erhaltung des Landschaftsbildes in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

7.6.2 Ausgangssituation

Als „Landschaftsbild“ wird die optisch erfassbare Gestalt des Landschaftsraumes bewertet. Für die Bewertung ausschlaggebend sind u. a. die Eigenart, Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft. Die Wahrnehmung und das Empfinden des Landschaftsbildes unterliegen sehr stark den

subjektiven Einschätzungen der jeweiligen Betrachter. Eine Verallgemeinerung ist daher nur schwer möglich. Mit der Beschreibung landschaftsprägender Elemente soll ein möglichst hoher Objektivitätsgrad erreicht werden.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, natürliche bzw. naturnahe Biotoptypen, Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen treten im Planungsgebiet nicht in Erscheinung. Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie keine Einzelkulturdenkmäler. Nach allgemeinen Beurteilungsmaßstäben hat die Entwicklungsfläche keine besonderen landschaftlichen Besonderheiten.

Die Bauleitplanung erstreckt sich auf einen vorhandenen Gewerbestandort, der sich über einen längeren Zeitraum im Bereich der bestehenden Siedlungslage entwickelt hat. In der beanspruchten Fläche existieren keine raumgliedernde oder landschaftsprägende Elemente.

▪ **Landschaftsbezogene Erholung**

Die gewerbliche Entwicklungsfläche steht für die allgemeine Freizeitnutzung und Erholung nicht zur Verfügung. Die beanspruchte Fläche liegt unmittelbar an dem Regionalradweg R21. Über das öffentliche Straßennetz können Radfahrer den Landschaftsraum wahrnehmen. Wegebeziehungen zu erholungswirksamen und bedeutsamen Freiräumen für die Tages- und Feierabenderholung sind nicht betroffen.

7.6.3 Prognose bei Durchführung der Planung

▪ **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphasen, zu der Baustelleneinrichtungen und die Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten zählen, sind zeitlich befristete Beeinträchtigungen durch Baumaterialien, Baumaschinen und Baufahrzeuge zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden als gering gewertet.

▪ **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich aus Bebauung und Erschließung und deren Lage. Durch entsprechende Vorgaben innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass sich die Entwicklungsfläche mit den vorgesehen Grün- und Freiflächen in das Orts- und Landschaftsbild so gut wie möglich einfügt.

▪ **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Bebauung auftreten. In Folge der Nutzung sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

▪ **Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

Das Entwicklungsgebiet enthält im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben (Grün- und Gehölzflächen, Einzelbaumpflanzungen), die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

7.6.4 Bewertung des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch eine Kulturlandschaft mit ihren regionaltypischen Kulissen und Nutzungsbereichen geprägt. Das Planvorhaben wird in einem Abschnitt projektiert, in dem bereits eine anthropogene Überprägung stattgefunden hat. Eine begrenzte Weiterentwicklung der bereits gewerblich genutzten Fläche führt zu einer nachhaltigen Veränderung bestehender Strukturen.

Das Entwicklungsgebiet enthält im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben (Grün- und Gehölzflächen, Einzelbaumpflanzungen), die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken. Grünordnerische Maßnahmen tragen zur räumlichen Strukturierung sowie zur Einbindung zum Außenbereich bei. Mit dem Aufbau neuer Grünstrukturen entwickelt sich im Laufe der Zeit eine entsprechende Gehölzkulisse, die zur Eingriffsminimierung beiträgt und die Attraktivität sowie den Erlebniswert des Raumes fördert.

Das Planvorhaben kann auf Grund der getroffenen Festsetzungen nach Lage, Umfang und Erscheinungsbild in die bestehenden Freiraum- und Siedlungsstrukturen eingefügt werden.

Der am Ortsrand gelegene Bereich ist für die landschafts- und naturbezogene Erholung von geringerer Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbegebiet werden ausgeschlossen. Der Aufbau neuer Grünstrukturen und Einzelbaumpflanzungen fördern die Attraktivität und den Erlebniswert.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.7.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG) unter Schutz gestellt.

7.7.2 Ausgangssituation

Denkmalgeschützte Bauwerke sind im Plangebiet nicht vorhanden, Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischer Fundstellen sind nicht zu erwarten.

Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen. Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie Einzelkulturdenkmäler werden nicht berührt.

7.7.3 Bewertung des Schutzgutes Kultur und Sachgüter

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und Sachgüter zu erwarten.

7.8 Schutzgut Mensch

7.8.1 Einschlägige Ziele und Fachplanungen

Neben den allgemeinen Zielen zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB) sind hier insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Erholungsfunktionen für die Menschen zu berücksichtigen.

7.8.2 Ausgangssituation

Der vorhandene Gewerbebetrieb ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen. Die Planbereichsfläche grenzt an den Bereich der Altortslage, die gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die für Dorfgebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte tags von 60 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) eingehalten werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können nachhaltige Beeinträchtigung der Bevölkerung ausgeschlossen werden.

7.8.3 Bewertung des Schutzgutes Mensch

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind nicht erkennbar.

Entsprechend den formulierten Zielsetzungen sind keine immissionswirksamen Nutzungen zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

8. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ist davon auszugehen, dass die Fläche des Plangebietes weiterhin gewerblich genutzt wird. Nachhaltige Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaft sind nicht anzunehmen.

9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens

Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung beabsichtigt die Stadt Gudensberg eine Bauleitplanung, die dem Betrieb einen angemessenen Entwicklungsraum ermöglicht. Ziel ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche sowie eine geordnete Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 254.

Im Bereich des Bebauungsplanes werden die für Hoch- und Tiefbauflächen beanspruchten Flächen vorbereitet. Der Oberboden wird gesichert und soweit wie möglich innerhalb der Flächen des Planbereichs wieder eingebaut. Baufahrzeuge erreichen das Baufeld unmittelbar über das bestehende Wegenetz.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu erwarten. Durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen sowie Baumaschinen entstehen Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Der Einsatz erfordert die Verwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen wie Treibstoffe sowie Schmier- und Hydraulikölen.

Im Rahmen der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teilweise Beeinträchtigungen des Umweltzustandes. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren beeinträchtigen im Allgemeinen dabei gleichzeitig mehrere Schutzgüter, wobei diese wiederum in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Die durch das Planvorhaben für die jeweiligen Schutzgüter zu erwartenden Risiken wurden zuvor bewertet. Durch entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes können Risiken ausgeschlossen oder auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Bei Durchführung der Planung ist mit den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der geplante Eingriff mittleren Umfangs führt zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich für weitere Bau- und Erschließungsmaßnahmen geleistet werden kann, so dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowohl in qualitativ-funktionaler als auch quantitativ-ausreichender Form kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt die Ermittlung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Konflikte mit Schutzgebieten oder übergeordneten Planungen bestehen nicht. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eine weitere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Eingriffe zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bestehender Strukturen führen. Die Grundsätze gemäß § 1a BauGB bleiben gewahrt.

Das Kompensationskonzept ist so aufgebaut, dass entsprechend den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (§§ 14 und 15 BNatSchG) angestrebt wird, die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu mindern. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in funktionalem Zusammenhang gesucht.

Aufgrund der in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sowie Ausweisung von neuen Lebensräumen für Vogel-, Tier- und Pflanzenarten wird davon ausgegangen, dass im Eingriffsbereich ein ausreichender Ausgleich geleistet werden kann.

Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen erarbeitet, die im bauplanungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Ein-

griffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

Wesentliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (siehe Begründung). Diese führen zu Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

▪ **Tiere und Pflanzen**

- Grünordnerische Festsetzungen zu Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen.
- Bindung zur Anpflanzung einer Hecke
- Berankte Zaunanlagen
- Sicherung von Grünflächen.
- Pflanzbindungen für hochstämmige Laubbäume.
- Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.
- Begrenzung von Oberflächenbefestigungen.

▪ **Boden**

- Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie. Notwendig werdende Geländemodellierungen werden an das Gelände angepasst.
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils, extensive Pflege der Grünflächen.
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Auflockerung der Baufeld- und Lagerbereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.
- Teilrückbau von Erschließungsflächen

▪ **Wasser**

- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen.
- Erhaltung der Wasserversickerung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Stellplätze.

▪ **Klima/ Immissionen**

- Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß sowie Einhaltung eines Mindestgrünflächenanteils.
- Verbesserung der Klimabilanz durch Nutzung regenerativer Energien.
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Grünflächen und Pflanzung von standortgerechten Gehölzen.
- Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern.
- Nutzung der Sonnenenergie durch den Einsatz von Energieträgern (Solarthermie und Photovoltaik).

▪ **Mensch/ Landschaft/ Erholung**

- Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen.
- Eingrünung des Gebietes. Gliederung und Gestaltung durch großkronige Laubbäume.

11. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Standorte wurden nicht geprüft. Der im Stadtteil Dissen in der Gemeindestraße *Am Postweg* vorhandene Betriebsstandort soll erhalten bleiben. Die Flächenausweisung dient der Standortsicherung und ermöglicht eine bedarfsgerechte Betriebserweiterung. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum des Unternehmens.

12. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Gemeinde/ Stadt zu überwachen. Da nach dem heutigen Kenntnisstand unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden, entfällt eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Bauleitplanung auftreten, wird die Stadt Gudensberg geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die zuständigen Fachbehörden einschalten. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

13. Zusammenfassung

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der in der bisherigen Planung bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Umweltbeeinträchtigungen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes ermittelt, in verständlicher Form beschrieben und bewertet. Von der Planbereichsfläche gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Erhebliche oder langandauernde Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotenzial, die Biotoptypen und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. In Anbetracht der relativ geringen Größe des Vorhabens sind keine erheblichen oder langausdauernden Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotential, die Biotoptypen und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird eine entsprechende Biotopstruktur beansprucht. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch Flächenausweisungen mit entsprechenden Pflanzbindungen und Nutzungsregelungen.

Die verbindliche Bauleitplanung enthält Festsetzungen, die zur Minimierung der beschriebenen Umweltauswirkungen beitragen.

14. Referenzliste der Quellen

gem. Nr. 3d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg
- Landschaftsplan der Stadt Gudensberg

Schutzgebiete

Naturschutz:

- Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht berührt.

Wasserrecht:

- Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Denkmalschutz:

- Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte

Online-Quellen

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLHUG)
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)
- Umweltatlas Hessen (Stand: Juni 2017)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)

15. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m²	Bestand		Planung	
	m²	%	m²	%
Öffentliche Verkehrsflächen - Asphalt	881,87	14,47%	1.176,53	19,30%
Öffentliche Verkehrsflächen - Pflaster	114,00	1,87%	0,00	0,00%
Verkehrsgrünflächen	794,66	13,04%	0,00	0,00%
Versorgungsflächen	109,64	1,80%	109,64	1,80%
Gebäudeflächen	810,48	13,30%	0,00	0,00%
Betriebsflächen - Asphalt	813,32	13,34%	0,00	0,00%
Betriebsflächen - Beton	113,25	1,86%	0,00	0,00%
Betriebsflächen - Pflaster	655,91	10,76%	0,00	0,00%
Betriebsflächen - Schotter	957,49	15,71%	0,00	0,00%
Grünflächen, strukturarm	675,50	11,08%	529,99	8,70%
Gartenfläche/ Grünfläche	168,88	2,77%	654,49	10,74%
Flächen mit Pflanzbindungen	0,00	0,00%	274,71	4,51%
Gewerbegebiet, Bauelfläche	0,00	0,00%	1.128,60	18,52%
Gewerbegebiet, überbaubar (GRZ II)	0,00	0,00%	1.658,81	27,22%
Stellplatzfläche	0,00	0,00%	562,23	9,22%
Summe	6.095,00	100,00%	6.095,00	100,00%

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edernünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de