Stadt Wetter (Hessen)
Stadtteil Warzenbach

Bebauungsplan „Auf´m Welger“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
Teil B:	**Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB** *(als Konzeptentwurf)*
Teil C:	Textliche Festsetzungen
Teil D:	Planteil

Konzeptentwurf

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

September 2021

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung 1

2 Einleitung 2

2.1 Rahmen des Umweltberichts 2
2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans 3
2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht 3
2.2.2 Ziel und Zweck der Planung 4
2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele 5
2.3.1 Übergeordnete Planwerke 5
2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich 5

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 6

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands 6
3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) 6
3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 9
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 10
3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 12
3.4.1 Grünordnungskonzept 12
3.4.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise 12
3.4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich 12
3.4.4 Überwachungsmaßnahmen 14
3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 14
3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall 14
3.6.1 Auswirkungen 14
3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung 14

4 Zusätzliche Angaben 14

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten 14
4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 14

5 Referenzliste 15

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM 3
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 3

Tabellen

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen. 1
Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets 4
Tabelle 3: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet. 4
Tabelle 4: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan ... 5
Tabelle 5: Fachgesetze (schutzgutbezogen) 5
Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung. 9
Tabelle 7: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung. 11
Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – Bestand 13
Tabelle 9: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung 13
Tabelle 10: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten 14

Anlagen

Anlage1: ..... Bestands- und Konfliktplan, inkl. Grünordnungshinweise

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

Hinweis:

Folgende umweltbezogene Informationen wurden bislang bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt:

- Kartierung der Art- und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets (vgl. Anlage Bestands- und Konfliktplan),

- Sichtung frei zugänglicher Umweltinformationen (z.B. Natureg, Gruschu, Bodenviewer, Geodaten Hessen).

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

- wird noch ergänzt -

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Schutzgut:	**Spezifische Anforderungen zu beachten:**	**Erheblichkeit/ Kompensationserfordernis:**
Biologische Vielfalt		
Boden		
Klima und Luft		
Kultur- und Sachgüter		
Landschaft		
Mensch		
Wasser		
Wechselbeziehungen		
Verm. von Emissionen/ Entsorgung		
Erneuerbare Energien		

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

x	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben und bewertet. 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 Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kultürliche Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

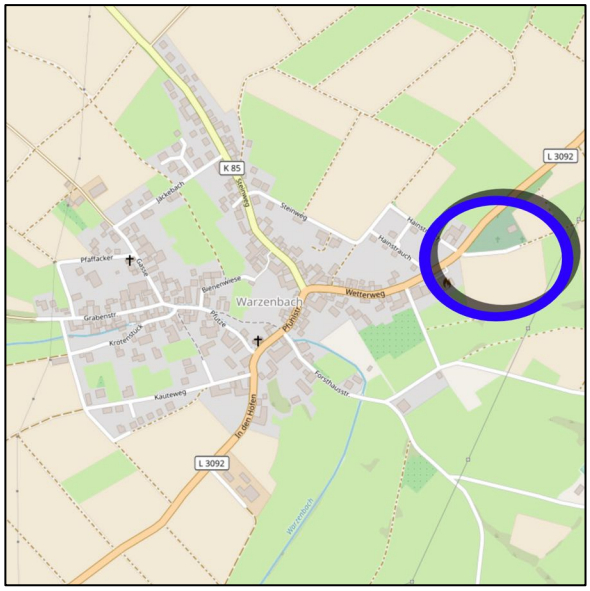

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Die Stadt Wetter (Hessen) beabsichtigt einen Bebauungsplan im Stadtteil Warzenbach aufzustellen.

Hintergrund ist die geplante Errichtung von Wohngebäuden für den Eigenbedarf im Osten des Stadtteils. Darüber hinaus, da der Flächeneigentümer auch der derzeitige Bewirtschafter des Plangebiets wie den angrenzenden Flächen ist und ebenfalls ein Bauinteresse hier hat, sind auch landwirtschaftliche Hof- oder Nebengebäude denkbar.

Das allgemeine Planziel ist die Ausweisung eines bedarfsorientierten, dörflich geprägten Wohngebiets unter Einbeziehung und Berücksichtigung der umgebenden, gemischt geprägten Bebauung und Nutzungen.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Warzenbach. Es wird im Süden und Osten durch die unmittelbar anschließende Feldflur, die durch ackerbaulich genutzte Flächen geprägt ist, begrenzt.

Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Im Norden schließt das Gelände des örtlichen Friedhofs an. Im Nordwesten befindet sich jenseits der Gemeindestraße „Hainstrauch“ eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie das Baugebiet „Hainstrauch“ („Dorfgebiet“). Westlich grenzt ebenfalls das Mischgebiet „Hainstrauch“ („Dorfgebiet“). In der Vergangenheit entstand hier in direkter Nachbarschaft der örtliche Feuerwehrstützpunkt (Warzenbach – Oberndorf). Weiterhin hat ein Sägewerk dort seine Betriebsstätte.

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Marburg-Biedenkopf
Kommune:	Stadt Wetter (Hessen)
Gemarkung:	Warzenbach
Flur/ Flurstück:	Flur 10, Flurstücke 29/1 (tw.), 31 (tw.) und 76 (tw.)
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	475640, 5637400
Exposition/ Höhe ü. NHN:	südwest, 295-300 m ü. NHN
Größe des Plangebiets	rd. 0,59 ha

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Inkrafttreten des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ 2021 wurde die Baunutzungsverordnung um den neuen Gebietstyp „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW, gem. § 5a BauNVO) ergänzt. Dieser Gebietstyp wurde entwickelt, um potenzielle Konfliktlagen in ländlich geprägten Gemeinden zu entschärfen. Die Ausweisung des Baugebiets als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) soll in diesem Bereich dazu dienen, das Konfliktpotenzial zu minimieren und zukunftsorientiert ein verträgliches Miteinander planungsrechtlich vorzubereiten: Das Umfeld wird durch eine typisch dörfliche Durchmischungsstruktur gekennzeichnet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den örtlichen Wirtschaftsweg (Flst. 76), der den nördlichen Teil des Plangebiets darstellt und das Baugebiet an die Landesstraße (L 3092) anbindet.

Tabelle 3: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet

Festsetzung		**Fläche in qm (gerundet)**	**Anteil in %**
Dörfliches Wohngebiet:	Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 0,8 2 Vollgeschosse offene Bauweise Trauf-/ Firsthöhe 6 m/ 12 m	3.447 qm	58,4 %
Straßenverkehrsfläche		803 qm	874 qm
Wirtschaftsweg		96 qm	26 qm
Randeingrünung und Gewässerrandstreifen		1.823 qm	1.561 qm
Sonstige Festsetzungen:			
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als gehölzüberstandene Grünflächen		-	-
Gestaltung von Einfriedungen i.S. von Kleintier-Wanderungsbewegungen		-	-

Festsetzung	Fläche in qm (gerundet)	Anteil in %
Wasserdurchlässige Gestaltung von Wege-, Hof- und Stellplatzflächen und Niederschlagswasserrückhalt in Form von Retentions-/ Kombizisternen	-	-
Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten	-	-
GESAMT	**5.907 qm**	**100,0 %**

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Tabelle 4: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPN 2009):	„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
Flächennutzungsplan (FNP):	„Gemischte Baufläche - Planung“

Die Festlegungen der übergeordneten Planwerke fließen in die einzelnen Schutzgutbetracht ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Tabelle 5: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt	Im Plangebiet wurden keine geschützten Biotope i.S. § 30 BNatSchG bzw. 13 HAGBNatSchG festgestellt. Lebensraumtypen (LRT) und Lebensstätten i.S. § 19 BNatSchG sind im Geltungsbereich und in den Kontaktlebensräumen nicht vorhanden (vgl. Anlage 1 „Bestands- und Konfliktplan“). Im Planungsumfeld sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte kartiert, welche mit Auswirkungen i.Z. mit der Planung verbunden sind (*Naturegviewer*, 09/2021).
Boden	Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.
Klima und Luft	Besondere Klimafunktionen sind nach Regionalplan nicht betroffen.
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach Regionalplan nicht betroffen.

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Mensch	Betriebliche und Agrarstrukturelle Belange sind nach den Aussagen des Regionalplans besonders zu berücksichtigen.
Wasser	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer werden nicht überplant, der Gewässerrandstreifen der angrenzenden Grabenparzelle ist zu erhalten. Darüber hinaus sind die Belange des Grundwasserschutzes durch die Darstellungen des Regionalplans besonders zu berücksichtigen - das Plangebiet liegt in einem Bereich mit *sehr geringer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung* (Gruschu-Hessen) - daher sind im Plangebiet vorrangig grundwasserbeeinträchtigende Nutzungen (wie eben z.B. intensive Landwirtschaft[1]) zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung auszuschließen.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Natureg Hessen, Bodenviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchu Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

3.1.1.1 Biologische Vielfalt

Schutzgebiete/ -objekte[2]: Nicht betroffen.

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgt im Rahmen einer Begehung. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

Es wurden vier Begehungen zur Vogelwelt im Jahresverlauf 2021 durchgeführt. Bei der Kartierung wurden nach erster Sichtung keine artenschutzrechtlich relevanten Feldarten festgestellt.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 „Bestands- und Konfliktplan“ zusammengefasst.

---

[1] RPM 2010: zu 6.1.4-12 bis 6.1.4-14: *„Die Belastung der Oberflächengewässer und des Grundwassers stammt auch aus diffusen Quellen, zu denen die landwirtschaftliche Bodennutzung einen Teil beiträgt.“*

[2] Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

3.1.1.2 Boden

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Die Böden im Plangebiet haben sich aus pleistozänen Fließerden gebildet, welche ungegliedert Anteile von Ton und Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand versetzt, aufweisen (Lehm, steinig) (*Geologieviewer Hessen*).

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung gem. *Bodenviewer Hessen* handelt es sich um Flächen mit Böden von nur *geringer* oder sogar *sehr geringer* Wertstufe: Diesen wird aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten eine *mittlere Standorttypisierung* zugewiesen (die biotische Lebensraumfunktion[3] ist hier demnach ebenso nur mit *mittel* einzustufen), hinsichtlich des *Ertragspotentials* werden sie mit *mittel* bzw. *gering*, hinsichtlich *Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen* nur mit *gering* bewertet.

Auf Grund der agrarischen Vornutzung der Fläche (Intensivacker) ist auch bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen[4] durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob eingestuft werden.

3.1.1.3 Klima und Luft

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Die Lage ist subatlantisch getönt, sie profitiert innerhalb der noch vorherrschenden Westwinddrift vom Regenschatten des Rothaargebirges. Das Plangebiet liegt innerhalb der großräumigen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen der Randgehänge des Wetterschen Beckens, klimagünstig an einem südwest geneigtem Hang, Bioklimatisch ist das Gebiet demnach als Gunstlage für Mischgebiete einzustufen.

Wichtige Luftleitbahnen oder klimarelevante Abflusshindernisse sind von der Planung nicht betroffen, klimaschützende Vorrangfunktionen sind der Fläche nicht zuzuweisen. Die in Anspruch genommenen Ackerflächen weisen aber grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche auf.

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da die Stadt Wetter (Hessen) aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

---

[3] *„Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“* (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviewer Hessen)

[4] Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

3.1.1.5 Landschaft

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Das Plangebiet zählt zum Naturraum der *Wetschaft-Senke* innerhalb des *Burgwalds* (*Westhessisches Berg- und Senkenland*). Hier finden sich, im Gegensatz zu den meisten anderen, fast geschlossen bewaldeten naturräumlichen Untereinheiten des *Burgwalds*, vermehrt nährstoffreichere Böden mit intensivem Ackerbau aufgrund vermehrter Lößlehmablagerungen in den Niederungen (*Naturräumliche Gliederung, Umweltatlas Hessen*).

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand und wird bereits durch die Randbebauung geprägt, der durch den Friedhof mit Kapelle vorgegebenen Siedlungsabschluss wird nicht übersprungen. Sichtbezüge ergeben sich durch die exponierte Lage oberhalb des Ortes v.a. zu den bewaldeten *Wollenberg*-Hängen.

Es werden Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung bei offener Bauweise und Höhenbeschränkung getroffen.

3.1.1.6 Mensch

Schutzgebiete/ -objekte: Vorranggebiet für Landwirtschaft gem. RPM 2010.

- Landnutzungsverteilung:

Die von der Erweiterung betroffenen Flurstücke werden als Intensivacker genutzt, das *Ertragspotential* der Flächen wird überwiegend mit *mittel* bzw. kleinflächig mit *gering* angegeben (*Bodenviewer Hessen*).

Damit liegt die Bewertung der Flächen im Durchschnitt der Böden der Warzenbacher Feldflur und die Wegeverbindung bleibt erhalten - eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion liegt bei Einbeziehung des kleinflächigen Plangebiets demnach nicht auf der Hand.

Auch wird kein Landwirt in seiner Wirtschaftlichkeit beschnitten, da die Fläche einem der Bauinteressierten gehört und durch diesen bislang landwirtschaftlich genutzt wurde. Darüber hinaus dient gerade die Ausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ einem verträglichen Miteinander von Wohnen und Landwirtschaft, die Errichtung z.B. landwirtschaftlicher Nebengebäude ist hier ebenso zulässig wie Hof- oder Wohngebäude.

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Im Westen und Norden grenzt die bebaute Ortslage Warzenbachs mit einer typisch dörflichen Durchmischungsstruktur an: Das Umfeld wird im Norden durch den Friedhof, im Nordwesten durch eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein vor allem durch Wohnnutzungen geprägtes Dorfgebiet und im Westen durch den Feuerwehrstützpunkt sowie Gewerbebetriebe geprägt.

Die Ausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ steht demnach hier in keinem Konflikt.

- Freizeit und Erholung:

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge. Das Flurwegesystem in der Umgebung des Plangebiets stellt eine Verbindung zu den Offenlandflächen der Warzenbacher Feldflur dar. Fernradwege oder zertifizierte Wanderwege sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden, diese finden sich erst in größerer Entfernung (z.B. Burgwald-Wanderweg).

Die Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems bleibt erhalten.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlichen Wirtschaftsweg durch Anschluss an die Landesstraße.

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in der angrenzenden Siedlung vorhanden.

3.1.1.7 Wasser

Schutzgebiete/ -objekte: Gewässerrandstreifen der angrenzenden Grabenparzelle, Bereich mit *sehr geringer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung* (Gruschu-Hessen).

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, Überschwemmungsgebiete und Grundwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Gewässerrandstreifen der Grabenparzelle wird i.R. der Festsetzungen berücksichtigt (krautiger Saum, Bepflanzung mit Lockergebüschen).

Nach der *Standortkarte von Hessen (Hydrogeologie)* liegt Warzenbach in einem Bereich *mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit* bei *geringer Grundwasserergiebigkeit*. Hinsichtlich des Grundwassers sind demnach in qualitativer Sicht keine erheblichen Auswirkungen erwartbar. Quantitativ sind diese bei einer Netto-Erweiterung von rd. 3.200 qm Baugebiet und entsprechenden Festsetzungen (z.B. Begrenzung des Versiegelungsgrads, wasserdurchlässige Gestaltung der Freiflächen, Pflanzauflagen) ebenso nicht feststellbar.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	**Prognose bei Nichtdurchführung:**	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird überwiegend weiterhin als Acker bewirtschaftet und bleibt als solcher für die Tier- und Pflanzenwelt des Talzugs vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Landwirtschaft weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette des Ortsrandes wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche dient weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion - der Entwicklungsdruck für eine Siedlungserweiterung würde aber aufgrund der Standortfaktoren weiterhin einwirken.	±

Schutz-gut:	**Prognose bei Nichtdurchführung:**	
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±

Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung:

- \- Verschärfung der Bestandssituation
- ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar
- \+ Aufwertung der Bestandssituation

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB *„soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“*. Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang beurteilt.

Skala der resultierenden Erheblichkeit bei Durchführung

- x starke Konfliktsituation, schwierig/ nicht auflösbar
- ± überschaubare Konfliktsituation, mit einfachen Maßnahmen auflösbar
- \+ kein Konflikt bzw. Verbesserung gegenüber Vorbelastungen

Das Kapitel wird zum zweiten Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

Tabelle 7: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung.

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
2. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen		
3. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge an Emissionen		
4. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		
5. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)		
6. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		
7. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		
8. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe		
Belange:	**Prognose bei Durchführung:**	**Erheblichkeit:**
	- wird noch ergänzt -	
Biologische Vielfalt		
Boden		
Klima und Luft		
Kultur-und Sachgüter		
Landschaft		
Mensch		
Wasser		
Wechselbeziehungen		
Vermeidung von Emissionen		
Erneuerbare Energien		

3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.4.1 Grünordnungskonzept

- wird noch ergänzt -

(Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand: vgl. Kap. „Grünordnung“ in der Begründung zum Bebauungsplan sowie „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen)

3.4.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise

- wird noch ergänzt -

(Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand: vgl. Kap. „Grünordnung“ in der Begründung zum Bebauungsplan sowie „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen)

3.4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

3.4.3.1 Bedarfsklärung und Bilanzierung

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen, ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind[5]. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der kartierten Realnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dabei wird die Straßenparzelle nicht bilanziert, da diese bereits ausgebaut ist.

[5] Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
11.191 „Acker, intensiv genutzt“ Wert für die landwirtschaftliche Nutzfläche.	5.000	16	80.000
GESAMT	**5.000**		**80.000**

Die Bilanzierung der Nachnutzung folgt den gem. Festsetzungen möglichen Nutzungen.

Tabelle 9: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: Nach Grünordnung	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
Mischwert 02.600/ 06.370 Neuanpflanzung von Hecken/Gebüschen“/ „Naturnahe Grünlandanlage“ (20 WP + 25 WP) / 2 = 22,5 WP Wert für Randeingrünung/ Gewässerrandstreifen.	1.550	22,5	34.875
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen Versiegelungen: GRZ = 0,4 --> 40 % überbaubare Fläche	1.380	3	4.140
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen: 100 % - 40 % = 60 %	2.070	14	28.980
GESAMT	**5.000**		**67.995**

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Geltungsbereich des B.-Plans:

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 80.000 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 67.995 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein anderweitig auszugleichendes Defizit von **– 12.005 BWP.**

3.4.3.2 Bewältigung der Ausgleichanforderungen

- wird noch ergänzt -

3.4.4 Überwachungsmaßnahmen

Die landschaftspflegerisch gebotenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden durch Übernahme in den Bebauungsplan bindend, die Ausführung und der Betrieb werden durch die Bauaufsichtsbehörde und die Kommune veranlasst bzw. regelmäßig kontrolliert.

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ausführliche Variantenbetrachtung: vgl. Kap. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ in der Begründung zum Bebauungsplan.

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

3.6.1 Auswirkungen

Es wären aufgrund der windoffenen Lage katastrophale Folgen durch Starkwindereignisse denkbar.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Durch die Auswahl der Gehölze hinsichtlich Höhenlage und Standort können Anfälligkeiten für mögliche Sturmschäden begrenzt werden.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 10: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- wird noch ergänzt -

5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2021): Floraweb. - www.floraweb.de.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2021): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – www.wisia.org.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter (Hessen).

Geologische Karte von Hessen. – 1 : 50.000.

Geoportal Hessen (2021): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.

HA - Hessen Agentur GmbH (2021): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de

HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2021): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2021): Die Naturräume Hessens und ihre Haupteinheiten. - http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2021): Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen. – www.gruschu.hessen.de.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2021): Geotope in Hessen. - www.geotope.hessen.de.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2021): Umweltatlas Hessen. - www.atlas.umwelt.hessen.de/atlas/.

HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2021): Die Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in Hessen – Natura 2000-Verordnung. – www.natura2000-verordnung.hessen.de.

HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2021): Naturschutz-Informationssystem Hessen (Natureg). – www.natureg.hessen.de.

HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2021): Bodenviewer Hessen. - http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm.

HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2021): Windrosenatlas Hessen. - http:// windrosen.hessen.de/viewer.htm.

HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2021): Solarkataster Hessen. - https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index_ext.php?gui_id=hessen_02.

Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.

Klausing, O. (1974): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden.

Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2021): Kulturdenkmäler in Hessen. – www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de.

Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.

Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).

Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.

Stadt Wetter (Hessen) September 2021

Anlagen zum Umweltbericht

für den

Bebauungsplan "Auf`m Welger"

1.) Bestands- und Konfliktplan