

# **GEMEINDE LOHFELDEN**



## **UMWELTBERICHT**

**zum**

**VORHABENBEZOGENEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 62**

**„Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“**

September 2025

**ENTWURF**

**Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan**

Henschel weg 11, 34392 Anatol

☎ (05 609) 804855 - E-Mail: [luepke@lzu.de](mailto:luepke@lzu.de)

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                                                                                        | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Einleitung</b>                                                                                                                   | <b>4</b>     |
| 1.1. Inhalt und wesentliche Ziele des Bebauungsplanes Nr. 62                                                                           | 4            |
| 1.2. Für den Vorhabenbereich in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes                                       | 5            |
| <b>2. Umweltprüfung</b>                                                                                                                | <b>12</b>    |
| 2.1. Erläuterung zur Vorgehensweise, zur angewendeten Methodik und zu eventuellen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben | 12           |
| 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands für den Fall der Nichtdurchführung der Planung (= Nullvariante)                  | 15           |
| 2.3. Wirkfaktoren des Vorhabens                                                                                                        | 16           |
| 2.4. Spezifische Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter                                                                      | 18           |
| <b>3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation bzw. zum Ausgleich von Eingriffen</b>                                 | <b>26</b>    |
| 3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen                                                         | 26           |
| 3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – Kompensation von Eingriffen                                                                     | 30           |
| 3.3. Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen – Bilanzierung auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung      | 35           |
| 3.4. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes                                                                                    | 38           |

|                                                                                                                   | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>4. Betrachtung anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativen)</b>                                          | <b>40</b>    |
| <b>5. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung</b>                                                        | <b>41</b>    |
| <b>6. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen<br/>der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</b> | <b>43</b>    |
| <b>7. Zusammenfassung</b>                                                                                         | <b>44</b>    |

---

## **ANHANG**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ in Lohfelden – Faunistische Habitatpotentialanalyse/ Kurzgutachten**

[BÖF - Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturkultur GmbH, Kassel, im Juni 2025]

## 1. Einleitung

Der vorliegende **UMWELTBERICHT** nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ der Gemeinde Lohfelden, Ortsteil Ochshausen. Er wird der BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB) als gesonderter Teil beigegeben.

Der Umweltbericht beschreibt die zum Zeitpunkt der Planaufstellung frühzeitig ermittelten und voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, des mit der Bauleitplanung eingeleiteten Vorhabens. Grundlage ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, die alle relevanten und zum aktuellen Zeitpunkt bekannten Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Der Umweltbericht enthält zunächst eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse. Danach erfasst und bewertet er die durch das Vorhaben eingeleiteten und damit möglich werdenden Umweltauswirkungen sowie deren Folgen und stellt diesen Vermeidungs-/ Minderungs- und schließlich Kompensationsmaßnahmen gegenüber, die als baurechtliche Festsetzungen und Hinweise in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 aufgenommen und damit Bestandteil der Satzung werden. Naturschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichs werden als Übersicht gegenübergestellt und auf Grundlage der in Hessen geltenden Kompensationsverordnung bilanziert.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“. Er wird der Öffentlichkeit, also den Bürgern und Behörden, in den Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB zugänglich gemacht und gibt der Gemeinde Lohfelden damit ein wichtiges Instrumentarium für die Abwägung der Belange nach den §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB an die Hand.

### 1.1. Inhalt und wesentliche Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohfelden hat gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ beschlossen. Hierbei handelt sich um eine vorhabenbezogene Bauleitplanung, die durch einen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Investors gemäß § 12 BauGB ergänzt wird. Damit ist die spätere Umsetzung der Planung konkretisiert. Sie wird ergänzend in einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Lohfelden und dem Investor abgeschlossen wird, verbindlich festgeschrieben.

Der ca. 0,95 ha große Geltungsbereich A des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 62, das bauliche Planungsgebiet, liegt in Gemarkung/ im Ortsteil Ochshausen der Gemeinde Lohfelden. In der BEGRÜNDUNG werden die Ziele der Bauleitplanung eingehend erläutert. Die konkrete, über einen Durchführungsvertrag abgesicherte, Umsetzung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu entnehmen, der Bestandteil der vorhabenbezogenen Bauleitplanung ist. Wichtigste Absicht ist die Errichtung ebenerdigten Stellplätze für 43 Wohnmobile und max. 21 Personenkraftwagen, jeweils anteilig mit Elektroladestationen. Im Bebauungsplan Nr. 62 ist hierfür eine Grundflächenzahl von GRZ 0.5 festgesetzt. Bisher handelt es sich bei dem Geltungsbereich zum Großteil um eine intensiv feldwirtschaftlich genutzte Fläche. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft rechtlich zugelassen, deren Bewertung und Kompensation wesentliche Betrachtungsfelder des vorliegenden UMWELTBERICHTES sind. Zur Kompensation dieser Eingriffe wird der Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 62 um die Planteile B1 und B2 ergänzt.

Hierbei handelt es um Flächen, die ausschließlich für externe Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt und in diesem Sinne gemäß § 9 (1) Nrn. 20 BauGB festgesetzt werden.

## **1.2. Für den Vorhabenbereich in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

### **⇒ Allgemeine Umweltziele in der Bauleitplanung**

Die wichtigste bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachtende Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB). Im § 1 (6) BauGB sind Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1 (6) Nr. 7 BauGB nennt hierbei insbesondere

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a) bis d).*
- j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.*

Der vorliegende UMWELTBERICHT betrachtet speziell die möglichen Auswirkungen auf die vorgenannten Belange und bewertet, ob aus den Planungsabsichten heraus Betroffenheit abzuleiten und damit zu erwarten sind oder nicht.

⇒ **Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und BauGB**

Gemäß § 1a (3), Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen '... die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7, Buchstabe a) bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen' (sog. Eingriffsregelung nach BNatSchG). Der Ausgleich ist auf geeigneten Flächen bzw. durch geeignete Maßnahmen abzuleisten, die in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtsgültig darzustellen bzw. festzusetzen sind. Ausgleiche werden nur dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zugelassen waren. Für den Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ bestehen solche Voraussetzungen nicht.

⇒ **Umweltziele in schutzgutbezogenen Fachgesetzen**

Die umweltschutzfachlichen Ziele werden, über das BauGB hinausgehend, in den einschlägigen **Fachgesetzen** ausgeführt und schutzgutbezogen konkretisiert. Diese Fachgesetze sind gleichfalls im Bauleitplanverfahren, so im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden an dieser Stelle als wichtige Rechtsgrundlagen angeführt:

| Schutzgut                                            | Grundlage                     | Ziele und allgemeine Grundsätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch und Gesundheit / Bevölkerung insgesamt</b> | BImSchG<br>inkl. Verordnungen | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                      | TA Lärm                       | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                      | DIN 18005                     | Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärm Minderung bewirkt werden soll.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                      | TA Luft                       | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                      | BNatSchG                      | Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Dabei sind zur langfristigen Sicherung, insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft, nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen, vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich, zu schützen und zugänglich zu machen. |
|                                                      | BauGB                         | § 1 Abs. 6 Nr. 7 - Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Schutzgut                                | Grundlage | Ziele und allgemeine Grundsätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boden/<br/>Flächenver-<br/>brauch</b> | BauGB     | <p>§ 1a Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. (Bodenschutzklausel),</p> <p>§ 1 a Abs. 2: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (Umwidmungssperrklausel).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                          | BBodSchG  | <p>Ziele des BBodSchG sind:</p> <p>die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o natürliche Funktionen als <ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),</li> <li>Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion),</li> </ul> </li> <li>o Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte),</li> </ul> <p>der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderung,</p> <p>die Förderung der Sanierung von schädlicher Bodenveränderung und Altlasten,</p> <p>Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</p>                                                                                                                         |
|                                          | BNatSchG  | <p>§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden 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/ nicht zumutbar ist - der natürlichen Entwicklung zu überlassen, (...)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Wasser</b>                            | WHG       | <p>§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen;</p> <p>Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.</p> <p>Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist es, durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p> <p>In § 6 sind allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung mit entsprechenden Zielen zur nachhaltigen Bewirtschaftung aufgeführt.</p> |
|                                          |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Schutzgut                              | Grundlage | Ziele und allgemeine Grundsätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Wasser</b>                          | HWG       | Gemäß § 23 ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m breit. Verboten sind im Gewässerrandstreifen – soweit nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich - die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder Satzungen nach dem BauGB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Pflanzen und Tiere/ Artenschutz</b> | BNatSchG  | <p>Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 Abs. 2 entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere:</p> <p>sgrad insbesondere:</p> <p>grad insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,</li> <li>2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,</li> <li>3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten, auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt, zu erhalten. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß §§ 44 ff. zu berücksichtigen</li> </ol> <p>n. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß §§ 44 ff. zu berücksichtigen</p> |
|                                        | BWaldG    | Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Luft/ Klima</b>                     | TA Luft   | § 1 Abs. 6 Nr. 7 - Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                        | BauGB     | 1a Abs. 5 - Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Schutzgut                    | Grundlage                         | Ziele und allgemeine Grundsätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Luft/ Klima</b>           | BNatSchG                          | § 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt besonders für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.                                                                                                                                                                                 |
|                              | BImSchG inkl. Verordnungen (Luft) | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Landschaftsbild</b>       | BNatSchG                          | Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (...) |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | BNatSchG                          | § 1 Abs. 4: Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                              | HDSchG                            | § 1 Abs. 1: Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## ⇒ Berücksichtigung vorgeordneter Fachplanungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Aussagen und Ziele aus vorgeordneten Fachplanungen zu berücksichtigen und soweit notwendig bzw. rechtlich zulässig fortzuschreiben. Das gilt auch mit Blick auf die Belange des Umweltschutzes. In diesem Zusammenhang werden folgende vorgezogene Fachplanungen genannt und mit Blick auf ihre Aussagen zum Vorhabenbereich angeführt:

- Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Der Vorhabenbereich liegt in Ochshausen einem Ortsteil von Lohfelden. Die Gemeinde grenzt an das Oberzentrum Kassel, zu dem sie in ihrer gesamten Struktur und Entwicklung nach stark ausgerichtet ist. Der gesamte Ortsbereich Lohfelden ist ein hochverdichteter Strukturraum, innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse. Die Fläche des Geltungsbereiches wird darüber hinaus wesentlich durch eine nordseitig angrenzende, überregional bedeutsame Fernstraße (Bundesautobahn 7) bestimmt

Der Landesentwicklungsplan Hessen (2020) mit seinen Ausführungen zur Sicherung und Entwicklung der natürlicher Lebensgrundlagen stellt den Geltungsbereich deshalb auch nicht als überregional bedeutsamen Freiraum oder als ökologischen Schwerpunktraum dar.

- Regionalplan Nordhessen

Im derzeit noch gültigen Regionalplan Nordhessen 2009, rechtskräftig seit dem 15. März 2010, ist der Geltungsbereich als *‘Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft’* dargestellt. Der Bodenwert liegt mit Blick auf die Acker-/ Grünlandzahl im Bereich zwischen 70 und 85 Bodenpunkten. Er ist folglich als örtlich hochwertig zu klassifizieren. In der BEGRÜNDUNG (s. dort) wird erläutert, weshalb dennoch an dem Vorhaben, hier eine ca. 0,95 ha große Wohnmobilstellplatzanlage zu schaffen, festgehalten wird. Ein Zielabweichungsverfahren ist angesichts der beanspruchten Flächengröße aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel

Lohfelden ist eine Mitgliedsgemeinde im Zweckverband Raum Kassel (ZRK), der für die vorbereitende Bauleitplanung im Planungsraum verantwortlich ist. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) des ZRK stellt den Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 62 als *‘Flächen für die Landwirtschaft’* dar, der Landschaftsplan des ZRK zeigt als Realnutzung *‘Ackerflächen’*. Die vorgesehene Planung für eine Wohnmobilstellplatzanlage weicht von diesen Zielvorgaben ab. Sie erfordert deshalb voraussichtlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB angestrebt wird.

## ⇒ Besondere gesetzliche Umweltschutz- und Erhaltungsziele

- **Natur und Landschaftsschutz** - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Der Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ liegt im **Geo-Naturpark Frau-Holle-Land**. Die dazu ergangene Erklärung zum Naturpark [Staatsanzeiger für das Land Hessen - StAnz. 25/2022 S. 733] ist zu berücksichtigen.

Verhinderungstatbestände oder andere konkrete Auswirkungen für das Vorhaben ergeben sich hierdurch aller Voraussicht nach nicht.

Darüber hinaus liegt der Vorhabenbereich außerhalb der folgenden Schutzgebiete und deren Satzungen, Verordnungen usw.:

*Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Nationalparks, Natura 2000 Gebiete (Europäische Vogelschutzgebiete), Flora-Fauna-Habitate (FFH-Gebiete), Biosphärenreservate sowie weitere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.*

*Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile u. a. schützenswerte Objekte* gibt es im Geltungsbereich nicht. Im Zuge von *Lebensraum- und Biotopkartierungen* wurden für den Geltungsbereich *keine relevanten Standorte* erfasst. Um eine *potentielle Spenderfläche für Gehölze* handelt es sich nicht.

Die 2010 vorgenommene *Luftbildinterpretation von Streuobst und Gehölzen* zeigt für den ostseitig außerhalb an den Geltungsbereich angrenzenden Erdwall (Bahndamm) einen **linienförmigen Gehölzbestand (Objekt ID HBO162576)** an. Dieser soll zur Errichtung einer 15 m breiten der Zufahrt für die Wohnmobilstellplatzanlage abschnittsweise unterbrochen werden. Auf den damit verbundenen Eingriff in den Naturraum wird im Zuge der Umweltprüfung näher eingegangen (s. hierzu Abschnitt 2.)

○ **Denkmalschutz** - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind für den Vorhabenbereich nicht bekannt. Kulturdenkmale, kulturhistorisch bedeutsame Objekte und Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gibt es im Geltungsbereich nicht.

○ **Gewässer- und Grundwasserschutz** (WHG und HWG)

Ständige *Oberflächengewässer* gibt es im Geltungsbereich nicht. Die Flächen liegen auch außerhalb von *Hochwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten*.

Der gesamte Planungsbereich liegt in der **Schutzzone III** des seit 1975 amtlich festgesetzten **Trinkwasserschutzgebietes „Forst, Eichwald, Bettenhausen“** (WSG-ID 611-004) der Stadtwerke Kassel [StAnz. Hessen 1975/42 S.1947].

Soweit die Vorgaben und Bestimmungen der aktuell geltenden Schutzgebietsverordnung beim Bau und Betrieb der Wohnmobilstellplatzanlage eingehalten werden, das ist ohne gesonderte Schutzmaßnahmen möglich, bestehen keine Verhinderungstatbestände gegenüber dem Vorhaben.

○ **Besondere Umweltschutz- und Erhaltungsziele in benachbarten Bereichen**

Die nächsten Schutzflächen und –objekte des Natur-, Wasser- und Landschaftsschutzes liegen in Abständen zum Geltungsbereich, die sicherstellen, dass keine direkte oder mittelbare Einflussnahme vorliegt. Vorhabensbedingte Störungen und Beeinträchtigungen dieser Schutzbereiche sind praktisch ausgeschlossen. Informativ zu erwähnen ist an dieser Stelle der „Wahlebach“ (Gewässerkennzahl 42956), ein Fließgewässer III. Ordnung verläuft, das nordöstlich des Geltungsbereiches in etwa 200 m Abstand liegt.

## **2. Umweltprüfung**

### **Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

In Abschnitt 2. erfolgt zunächst die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, um die Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den Planungsfolgen darzustellen. Dazu wird eingangs die Methodik für die Bestandsaufnahme und deren Bewertung beschrieben. Anschließend erfolgt, anhand von Wirkfaktoren des Vorhabens, eine Prognose zu den bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen für den Fall der späteren Umsetzung der Planung.

Auf Grundlage der Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter, in Verbindung mit der Wirkungsintensität des Vorhabens und unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, erfolgt anschließend die Abschätzung der entstehenden Umweltauswirkungen mit Blick auf deren Erheblichkeit, d. h. nach ihrer Einwirkungsschwere auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen Schutzgutes. Die Beurteilung von Wertigkeit und Eingriffserheblichkeit erfolgt im vorliegenden UMWELTBERICHT weitgehend verbal-argumentativ.

Wesentliche Anforderungen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Schutzgüter werden zum Abschluss der vorliegenden Umweltprüfung aufgezeigt. Sie sind als Anforderungen formuliert, die als verpflichtende baurechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ aufgenommen sind.

#### **2.1. Erläuterung zur Vorgehensweise, zur angewendeten Methodik und zu eventuellen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben**

Die Vorgehensweise beschreibt nachfolgende Methodik:

Die Bestandsbewertung und -beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgte für die einzelnen Schutzgüter weitgehend getrennt voneinander. Dabei wurden einschlägige Aspekte erfasst, so die Ausprägung der Schutzgüter im Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“, relevanter Weise auch für benachbarte Flächen. Enthalten sind Angaben zum Vorkommen von Arten, zum Zustand bzw. Entwicklungsstand von Schutzgütern, zu ihrer Empfindlichkeit und zu bestehenden Vorbelastungen. Gefordert sind rein umweltbezogene Betrachtungen, die unter angemessenem Aufwand durchzuführen sind. Soweit zutreffend werden die Belange des Umweltschutzes auch durch die Darlegung von Wechselwirkungen erklärt.

Im Hinblick auf eine effektive Umweltvorsorge und unter Bezugnahme auf geltende Umweltqualitätsziele für den Planungsraums, erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der rechtsverbindlichen Fachgesetze und ihrer Ausführungsbestimmungen (s. hierzu Abschnitt 1.2.). Sollten außergesetzlich anzunehmende Eingriffsfolgen zu erwarten sein, wären diese mit Blick auf das Vorhaben und seine Planung als klarer Verhinderungstatbestand zu bewerten und im Umweltbericht auch so herauszustellen.

Vorgenommen wurde eine verbale Bewertung der anzunehmenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter soweit das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ ermittelt werden konnte. Prüfungsgegenstand sind mögliche Folgen, die durch die Bauleitplanung veranlasst werden (= Eingriffe). Diese werden der Ausgangssituation (= Bestand) gegenübergestellt. Nachfolgend werden die schutzgutbezogenen Bewertungsaspekte dargelegt:

○ **Schutzgut - Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung insgesamt**

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzpotentials für Menschen und ihre Gesundheit erfolgt unter Bezügen auf: die örtliche Lage innerhalb der städtebaulichen Gesamtsituation, die aktuelle und die künftig vorgesehene anthropogene Nutzung des Planungsbereiches und dessen (näherem) Umfeld.

○ **Schutzgut - Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Für die Bewertung des Schutzpotenzials von Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt wurden die nachfolgend genannten Kriterien berücksichtigt:

- fachplanerische Ausweisungen lt. BNatSchG und HAGBNatSchG (NSG, ND, NATURA 2000 bzw. FFH- und Vogelschutzgebiete, geschützte Biotope),
- Biotope/ Lebensräume seltener bzw. geschützter Arten,
- geschützte bzw. gefährdete Arten (Rote Liste Hessen, BArtSchV),
- naturschutzbedeutsame Landschaftsteile (Biotopverbundflächen, Vernetzungsstrukturen),
- Biotop-/ Nutzungstypenschlüssel mit Typ-Nr. orientiert an den Standard-Nutzungstypen in Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung,
- lokalspezifische und repräsentative Landschaftselemente,
- Erfassung der Realnutzung, des jahreszeitlichen Artenbesatzes sowie der vorhandenen Biotop-/ Vegetationstypen durch den Bearbeiter auf Grundlage einer Ortsbegehung vom 10. Juni 2025.

• **Spezielle Belange des Artenschutzes**

Mit Blick auf die Belange des Artenschutzes wurde der folgende gesonderte Fachbeitrag erstellt:

**„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ in Lohfelden - Faunistische Habitatpotentialanalyse/ Kurzgutachten**

[BÖF - Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturkultur GmbH, Kassel, Juni 2025]

Die Ausarbeitung zur faunistischen Ausstattung des Planungsgebietes ist diesem **UMWELT-BERICHT** als **ANHANG** beigelegt.

○ **Schutzgut – Boden/ Flächenverbrauch**

Zur Bewertung des Schutzpotenzials wurden die nachfolgend genannten Kriterien berücksichtigt:

- Flächenverbrauch durch das Vorhaben, Zustand und Nutzung der Flächen im Bestand (z. B. Versiegelung/ Teilversiegelung, grün-/ freiflächenplanerische Ausstattung, landwirtschaftliche Nutzung),
- Funktionale Bestandsbewertung des Bodens nach landwirtschaftlichem Ertragspotential sowie dessen Regelungsfunktionen wie Nitrat- und Wasserrückhalt sowie sonstiges Filter- und Puffervermögen, seiner Lebensraumfunktion (Pflanzen und Tiere) sowie unter Berücksichtigung der Standortveränderung (Versiegelung, Teilversiegelung, Bodenauftrag/ Bodenabtrag usw.).

- **Schutzgut – Landschaft und Freiraum einschl. Erholungsfunktion**

Zu Bestand und Bewertung des Landschaftsbildes wurden die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Naherholungswert von Natur und Landschaft herangezogen (§ 1 BNatSchG). Dabei ist Vielfalt als Ausdruck des Nutzungsmosaiks von linearen und punktuellen Strukturelementen sowie von erlebniswirksamen Randstrukturen und wechselnden Reliefstrukturen zu verstehen.

- **Schutzgut – Luft/ Klima**

Zu Bestand und Bewertung dieses Schutzgutes wurde auf die spezifischen Klimafunktionen wie die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss sowie auf den Luftaustausch und die Lüfterneuerung Bezug genommen.

- **Schutzgut – Wasser**

Zu Bestand und Bewertung des Schutzgutes – Wasser wurde besonders auf den Oberflächenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung Bezug genommen (Regenwasseranfall, Retention, Versickerung etc.), darüber hinaus auf sensible Bereiche wie Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer.

- **Schutzgut – Kultur und sonstige Sachgüter**

Zu Bestand und Bewertung dieses Schutzgutes wurden in erster Linie vorliegende Fachinformationen zur Beschreibung und Bewertung von Kultur-/ Sachgütern (Kulturdenkmale usw.) zu Rate gezogen.

Mit Blick auf das **Bewertungsverfahren** wurde im vorliegenden UMWELTBERICHT überwiegend auf ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung von Bewertungsstufen erfolgte dabei angelehnt an Verfahren der sogenannten 'Ökologischen Risikoanalyse'. Auf Grundlage der ermittelten und zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität sowie durch Abschätzung von Schutzwürdigkeit bzw. Empfindlichkeit, wurde das 'ökologische Risiko' oder anders ausgedrückt, das mit dem Vorhaben zu erwartende Konfliktpotential verbal eingeschätzt und entsprechend der folgenden Grobabstufungen qualifiziert:

⇒ **( - ) erhebliche Beeinträchtigung/ erhebliches Risiko**

= deutliche Umweltauswirkungen auf das betroffene Schutzgut, einhergehend mit nachhaltiger und dauerhafter Einschränkung seiner Leistungs-/ Funktionsfähigkeit.

⇒ **( 0 ) keine wesentliche Beeinträchtigung bzw. Risiken**

= keine Umweltauswirkungen bzw. solche, die temporär auftreten (bspw. nur während der Bauphase) und die hinsichtlich ihrer Schwere, Nachhaltigkeit und räumlichen Wirkung korrigierbar, im Ergebnis ausgleichbar, reversibel oder unerheblich sind.

⇒ **( + ) positive Auswirkungen**

= Einzel- oder Synergiewirkung, die eine merkliche und dauerhafte Verbesserung der Situation für einzelne oder mehrere Schutzgutbereiche bewirkt.

**Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten keine planungsrelevanten Schwierigkeiten auf.**

## 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands für den Fall der Nichtdurchführung der Planung (= Nullvariante)

Entsprechend der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB, wird für den Fall, dass die vorliegende Planung nicht weiter durchgeführt würde (= Nullvariante), folgende Entwicklung für den Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ prognostiziert:

Die bisherigen anthropogene Nutzung würden auf absehbare Zeit bestehen bleiben und fortgeführt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine intensive, ertragsorientierte landwirtschaftliche Inanspruchnahme, der mit hohem Ertragspotential ausgestatteten Ackerfläche.

Unter Annahme einer Nichtdurchführung der Planung (= Nullvariante), wären aus der gegenwärtigen Beurteilung heraus deshalb langfristig **keine**, also weder negative noch positive, weder qualitative noch quantitative **Veränderungen gegenüber dem Bestand** zu erwarten. Das betrifft auch die vorhandenen Belastungen/ Wirkungen auf Schutzgüter wie Natur und Landschaft, Boden, Klima und Freiraum.

Ergänzend hingewiesen wird an dieser Stelle auf mögliche Folgen, die eintreten könnten, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ nicht fortgeführt bzw. nicht erfolgreich abgeschlossen würde:

- Nachfragen und folglich ein nachgewiesener Bedarf für einen größeren Wohnmobilstellplatz liegen in Lohfelden seit langem vor. Hintergründe sind die zentrale Lage innerhalb Deutschlands und die sehr günstige Verkehrsanbindung des Standortes mit schneller Zufahrt auf die Bundesautobahn 7. Der Geltungsbereich bietet diese Voraussetzungen und ist deshalb als Wohnmobilstellplatzanlage unbedingt geeignet.
- Der Investor hat sich die Fläche dinglich gesichert, um seine Absichten hier verwirklichen zu können. Andere Flächen mit ähnlich guter Verkehrsanbindung, Lage und Größe stehen zumindest in Lohfelden gegenwärtig nicht zur Verfügung bzw. sie können durch den Investor nicht erworben bzw. angemietet werden.
- Sollte auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ verzichtet werden (= sogenannte Nullvariante), so würden die vorgenannten optimalen Standortverhältnisse ungenutzt bleiben. Das wäre ungünstig mit Blick auf eine gezielte Lenkung des Wohnmobilverkehrs und folglich für die Abwicklung einer gewünschten und beliebten Freizeitaktivität.
- Denkbar und wahrscheinlich wäre es folglich, dass dann andere möglicherweise weniger geeignete Standorte als Wohnmobilstellplatzanlage entwickelt würden. Das gilt auch mit Blick auf die vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Schutzgütern wie Boden, Natur und Landschaft.

### 2.3. Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktoren sind Elemente der Planung, die geeignet sind, Veränderungen bzw. Wirkungen in Bezug auf die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter auszulösen. Geplant und somit durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 rechtskräftig veranlasst wird die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche von ca. 1,0 ha Größe. Entstehen soll an dieser Stelle eine Stellplatzanlage für Fahrzeuge, insbesondere Wohnmobile, mit einer baurechtlich zugelassenen Überbaubarkeit bis 50 % (GRZ 0.5). Dabei handelt es sich um folgende wichtige Wirkfaktoren, die mit dem Vorhaben begründet werden:

- **Baubedingte Wirkungen**

Bei baubedingten Faktoren handelt es sich vor allem um temporäre Auswirkungen, die während der Bauung und Erschließung der Fläche auftreten wie Geräusch- und Staubentwicklungen, die Verunreinigung von Oberflächen und der Luft durch baubedingte Emissionen, die Inanspruchnahmen von Flächen zur Materiallagerung und Baustelleneinrichtung. Hinzu kommen Auswirkungen durch die notwendige Baufeldfreimachung, verbunden mit einer Beeinträchtigung des (oberen) Bodengefüges (Bodenaustausch und -verdichtung).

Baubedingte Wirkungen sind zumeist nicht nachhaltig und deshalb bei normgerechter Ausführung kurz- bis mittelfristig rückführbar. Ergänzend können gezielte Vorgaben des Bauherrn, der zuständigen Gemeinde und von Behörden (z. B. Beschränkung der täglichen Bauzeiten, vertragliche Vereinbarung zur Baudauer, Festlegung von Bauzufahrten und Lagerplätzen, Einschränkung zur Ausleuchtung der Baustelle usw.) wirksam dazu beitragen, die baubedingten Wirkungen einzuschränken bzw. deutlich abzumindern.

- **Anlagenbedingte Wirkungen**

Anlagenbedingte Wirkungen betreffen die Realisierung der Planung. Im Ergebnis kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme und damit verbundenen der örtlichen Versiegelung bisheriger Freifläche durch die Errichtung der Fahrzeugstellplätze mit ihren mehr oder minder stark befestigten Zufahrten sowie den ober- oder unterirdisch verlegten Anlagen und Leitungen für den erforderlichen infrastrukturellen Anschluss. Mit den bisherigen Freiflächen gehen zugleich landwirtschaftliche Nutzflächen guter bis sehr guter Ertragsqualität verloren. Durch den Bau der Stellplatzanlage ergeben sich also nachhaltige Veränderungen der örtlichen Standortverhältnisse des Bodens sowie mögliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und des örtliche Klima. Die Errichtung von dreidimensionalen Bauten beschränkt sich für das Vorhaben im Wesentlichen auf kleinere Nebenanlagen sowie auf die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen. Zwangsläufig ergeben sich hieraus kleinteilige Veränderungen der Raumstruktur und des Landschaftsbildes.

- **Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich infolge der später dauerhaften Nutzung des Plangebietes als Stellplatzanlage für Fahrzeuge (Fahrräder, Motorräder, Pkw und Wohnmobile). An erster Stelle zu nennen ist hierbei das nutzungsbedingte Verkehrsaufkommen (Plangebiet als Ziel- und Quellverkehr) verbunden mit Emissionen wie Lärm, Staub, Abgase). Darüber hinaus zu nennen sind die üblichen Folgen einer verstärkten anthropogenen Nutzung wie künstliche Beleuchtung, der Anfall von Abfall, Abwasser usw.

Die vorgenannten **Wirkfaktoren werden mit Blick auf das Vorhaben** vorab **wie folgt abgeschätzt**:

Die **baubedingten Wirkfaktoren/ Wirkprozesse** sind als temporär und bei Einhaltung geltender Umweltvorgaben als nicht nachhaltig einzuschätzen.

- Der Vorhabenbereich liegt im erweiterten Einzugsbereich vorhandener Gewerbeflächen. Er grenzt west- und nordseitig an stark bis sehr stark befahrene Verkehrsanlagen (K 11 und BAB 7).
- Dadurch bestehen zugleich kurze Anschluss- und Erschließungswege für den Bauplatz, ohne die Notwendigkeit zur Anlage von längeren Baustraßen und umfangreicheren Baustelleneinrichtungsplätzen.
- Das Baufeld im Planungsbereich ist 'frei', folglich sofort nutzbar und von seiner Größe her (< 1,0 ha) überschaubar. Da kaum Hochbauten vorgesehen sind, können die erforderlichen Bauarbeiten zügig und wahrscheinlich unterbrechungsfrei durchgeführt werden.

Die **anlagenbedingten Wirkfaktoren** sind vorab als wesentlich für die Bewertung der Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft einzuschätzen, die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 veranlasst werden. Betroffen ist zunächst der dauerhafte Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche mit hohem Ertragswert. Die anlagenbedingten Wirkfaktoren stehen dabei in direktem Verhältnis zur Größe des Vorhabengebietes (ca. 0,95 ha) und seiner künftigen baulichen Inanspruchnahme (Überbaubarkeit bis GRZ 0.5). Sie bewegen sich folglich innerhalb dieses Rahmens, der zwar nicht als unerheblich, jedoch aber zumindest als kalkulierbar abzuschätzen ist.

Wichtige Grundlage für die **betriebsbedingten Wirkfaktoren/ Wirkprozesse** sind die Rahmenvorgaben und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ insbesondere zu Art und Maß der angestrebten Nutzungen. Dabei ist festzustellen, dass es sich um eine vorhabenbezogene Planung handelt, deren Inhalte in dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weiter konkretisiert werden und dessen Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt wird. Zentraler Teil der Planung ist ein großflächiger Wohnmobilstellplatz für Durchreisende mit kurzen Aufenthaltszeiten (ein bis zwei Tage). Ein Campingbetrieb ist nicht beabsichtigt.

Die wesentlichen betriebsbedingten Wirkungen ergeben sich durch die Zu- und Abfahrten zur Anlage, verbunden mit den üblichen Verkehrswirkungen wie Lärm, Staub und Abgase. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Minimierung dieser Wirkungen (elektrische Ladestationen, reduzierte Oberflächenversiegelung für den Bereich von Stellplätzen, Eingrünung der Anlage, Vorgaben zum Anlagenbetrieb wie Kapazitäten, Betriebszeiten usw.). Aus den dargelegten Gründen, sind die betriebsbedingten Wirkfaktoren weitgehend bekannt und als akzeptierbar zu erachten. Das gilt besonders auch unter Berücksichtigung der Standortverhältnisse, die durch den dauerhaften Eintrag von Lärm und Staub von den benachbarten Verkehrsanlagen (K 11 und BAB 7) bestimmt sind (s. hierzu Kap. 2.4. – Schutzgut Mensch/ Gesundheit).

## 2.4. Spezifische Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Die nachfolgenden Ausführungen betrachten mögliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die vorhabenbedingt zu erwarten sind und mit der rechtskräftigen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ zugelassen werden. Sie beziehen sich im Wesentlichen nur auf den Eingriffsbereich, also den **Geltungsbereich A** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62:

### ➤ Schutzgut – Mensch/ Gesundheit, Bevölkerung im Allgemeinen

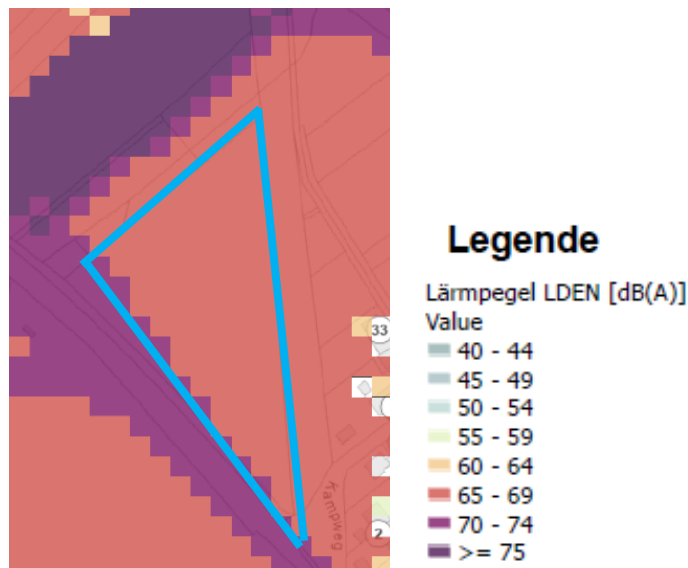
#### Bestandsbewertung

Bei dem Geltungsbereich A von ca. 0,95 ha Größe handelt es sich aktuell um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die intensiv also ertragsorientiert bewirtschaftet werden. Mit Blick auf das Schutzgut - Mensch dient das Gebiet deshalb vordergründig zur Bereitstellung von Nahrungs- und Futtermitteln.

Erholungs- und sonstige Freizeitnutzungen sind für den Planungsbereich nicht zu bekunden. Wander- und Radwege gibt es im Geltungsbereich nicht.

**Vorbelastungen:** Die im Geltungsbereich stattfindende landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) ist nicht im Sinne von Vorbelastungen zu bewerten.

Deutliche Belastungen (Staub, Lärm, Abgas, Licht) bestehen allerdings infolge der benachbarten Verkehrsanlagen (BAB 7 und K1212 („Waldauer Weg“)). Der Lärmviewer der HLNUG zeigt in der aktuellen Lärmkartierung für 2022 Verkehrslärmeinträge LDEN für den Geltungsbereich von wenigstens 65 -69 dB(A) an.



**Wertigkeit:** Der Wert des Standortes für den Menschen als Schutzgut – ist **gering** und vordergründig über seine landwirtschaftliche Nutzung (Nahrungsmittelbereitstellung) begründet, nachrangig ggf. noch über den grundsätzliche Wert als Freifläche für Natur, Klima und Landschaft und somit mittelbar für das allgemeine menschliche Wohlbefinden.

### **Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

- Das Vorhaben schafft Stellplätze für Fahrzeuge, im Besonderen für Wohnmobile. Damit unterstützt und befördert es Freizeitaktivitäten der Bevölkerung und wirkt sich somit positiv auf die Erholung aus.
- Negative Auswirkungen auf die Gesundheit und Wohnqualität der Bevölkerung sind - allein schon aufgrund des Abstands zu nächstgelegenen Wohnplätzen (mind. 100 m) - nicht zu prognostizieren.
- Die vorhabenbedingt zu erwartenden Emissionsbelastungen (vor allem durch den Fahrverkehr) entsprechen dem üblichen Nutzungscharakter eines Stellplatzes für Wohnmobile dieser Größe. Sie sind entsprechend kalkulierbar und im Vergleich zu den bereits bestehenden Vorbelastungen durch den Fahrverkehr auf der BAB 7 und dem „Waldauer Weg“ nachgeordnet.
- Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Unfallgeschehen (Arbeits- und Verkehrssicherheit) sind - unter der Voraussetzung des regelkonformen verkehrstechnischen Anschlusses - nicht zu belegen. Das gilt auch für den bestehenden Anliegerverkehr zu benachbarten Wohnbereichen („Kampweg“).
- Mit Blick auf baubedingte Auswirkungen (Lärm, Staub, Durchfahrten) handelt es sich um temporär erhöhte Belastungen, die auf Grundlage ihrer Dauer kalkulier- und zumutbar sind. Dahingehend wirkungsvolle Einschränkungen mit dem Ziel der Reduzierung/ Vermeidung sind im Rahmen der Bauüberwachung (Festlegung von Arbeitszeiten, Baustellenbeleuchtung und -sicherheit, Bauzufahrten, Lagerplätzen usw.) vorzunehmen.
- Die Baustellenzufahrten gehen vom „Waldauer Weg“ aus, nächstgelegenen Wohngebietsstraßen werden nicht benutzt.

### **Erheblichkeit**

Durch den Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ ergeben sich **keine** zusätzlichen **Belastungen** für das **Schutzgut – Mensch/ Gesundheit**.

### **➤ Schutzgut – Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

#### **Hinweis:**

Auf **artenschutzrechtliche Belange** wird in **Abschnitt 3.2.4** (s. dort) speziell eingegangen. Hierzu liegt ein gesonderter Fachbeitrag (Faunistische Habitatpotentialanalyse) vor, der diesem **UMWELTBERICHT** als **ANHANG** beigelegt ist.

### **Bestandsbewertung**

Im Geltungsbereich A befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte von Natur- und Landschaft gem. § 23 bis § 32 BNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop und Lebensräume gem. § 13 HAGBNatSchG. Auch im Rahmen der seit 1992 stattfindenden Hessischen Biotopkartierungen wurden keine besonderen Objekte oder potentielle Spenderflächen Gehölze festgestellt.

Bei dem ca. 0,95 ha großen Geltungsbereich handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit meist jährlichem Fruchtwechsel. Der hier ständig vorhandene Tier- und Pflanzenbestand ist nutzungsbedingt überformt und als sehr artenarm zu bezeichnen. Natürliche Entwicklungsmöglichkeiten werden regelmäßig unterbrochen bzw. gestört.

**Vorbelastungen:** Die anthropogene Nutzung des Standortes bedingt regelmäßige Störungen von Tieren und Pflanzen und damit eine dauerhaft negative Einflussnahme. Natürliche Entwicklungen (Sukzession) und die Entstehung artenreicherer Lebensräume wird dadurch verhindert, Wandlungsmöglichkeiten von Tieren sind unterbrochen bzw. stark erschwert. Den Landwirtschaftsflächen wurde seit historischen Zeiten ihre potentiell-standortnatürliche Ausstattung genommen. Die intensive Bewirtschaftung (Düngung, Bodeneingriffe, Herbizideinsatz, Bodenverdichtung durch Schwerlastverkehr usw.) ist für die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen grundsätzlich problematisch.

Die zweiseitig angrenzenden Verkehrsanlagen (BAB 7 und K11) wirken auf Lebensräume sehr stark trennend. Ein dahingehend positiver Einfluss besteht lediglich durch den ostseitig angrenzenden, bewachsenen Erdwall (Bahndamm). Er bietet, zumindest für Tiere und Pflanzen größerer Mobilität, einen gewissen Schutz- und Rückzugsraum (s. Abschnitt 3.4 - Artenschutz).

**Wertigkeit:** Die Wertigkeit des Planungsgebietes für das Schutzgut - Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist sehr **gering**.

(Auf **artenspezifische Schutzbelange** wird in Abschnitt 3.2.4 (s. dort) eingegangen.)

### **Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

- An der benachbarten äußeren Situation (zweiseitig angrenzender Straßenverkehr/ ostseitiger bewachsener Erdwall (Bahndamm) mit Rückzugspotential) ändert sich nichts.
- Die im Geltungsbereich bisher vorhandene, intensive ackerbauliche Nutzung wird zugunsten des Vorhabens aufgegeben. Damit ergeben sich örtliche Beeinträchtigungen des Bodens, die Eingriffe in dessen Lebensraumfunktion (bodenlebende Fauna) einschließen.
- Demgegenüber werden die bisherigen landwirtschaftlichen Einflüsse (Bodenverdichtung und -umbruch, Düngung usw.) zurückgenommen und durch die im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsmaßnahmen (s. Abschnitt 3.2.) neuer Lebensraum für Kleintiere, insbesondere Vögel geschaffen sowie die pflanzliche Artenvielfalt erweitert.
- Die im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (s. Abschnitt 3.2.1) können zumindest die vorhabenbedingten Eingriffe in das Schutzgut – Pflanzen und Tiere weitgehend kompensieren.

### **Erheblichkeit**

Unter der Voraussetzung, dass die im B-Plan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ getroffenen Vorgaben und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich erfolgreich umgesetzt werden, wird die vollständige Kompensation von Eingriffen in das **Schutzgut - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** erwartet. Insoweit ist **keine Erheblichkeit** zu prognostizieren.

## **➤ Schutzgut – Wasser**

### **Bestandsbewertung**

Innerhalb des Geltungsbereiches A sind keine ständigen Oberflächengewässer bekannt.

Der ca. 0,95 ha große Geltungsbereich wird seit langem als Acker genutzt. Bauliche Anlagen, verbunden mit befestigten Oberflächen, gibt es hier aktuell nicht. Der anfallende Niederschlag verdunstet bzw. er versickert örtlich im Erdreich und trägt so zur Grundwasserneubildung bei.

Die gesamte Fläche liegt in der qualifizierten Schutzzone III, des Trinkwasserschutzgebietes „Forst, Eichwald, Bettenhausen“ der Stadtwerke Kassel.

**Vorbelastungen** mit möglichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie Altlasten, Altablagerungen, Grundwasserschadensfälle usw. sind für den Vorhabenbereich nicht bekannt. Die Einflüsse der ackerbaulichen Bewirtschaftung sind in diesem Sinne nicht als Belastungen zu bewerten. Ein seitlicher Niederschlagszufluss aus benachbarten Verkehrsflächen („Waldauer Weg“) findet aufgrund der straßenbegleitenden Seitengräben höchstens unterirdisch statt. Er wird dann weitgehend über den Bodenkörper gereinigt.

**Wertigkeit:** Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das **Schutzgut – Wasser** ist **gering**.

Sie besteht vor allem in der Grundwasseranreicherung durch den natürlichen Abfluss von Niederschlag über die unversiegelte Fläche.

#### **Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

- Das Vorhaben leitet die Teilversiegelung von Flächen im Zusammenhang mit dem Bau und späteren Betrieb eines ca. 0,95 ha großen Wohnmobilstellplatzes ein (bis GRZ 0.5). Dessen ungeachtet kann der anfallende Niederschlag weiterhin seitlich abfließen und dann über das Erdreich versickern.
- Aufgrund der künftigen Verkehrsflächen (Stellplätze mit ihren Zufahrten) ist von einer höheren Verdunstungswirkung und dementsprechend von einem etwas verminderten Zufluss zum Grundwasser auszugehen.
- Handlungshinweise und Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 tragen zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut – Wasser bei. Explizit zu nennen sind die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Carports und zum Ausbau von Stellplätzen und ihrer Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Hinweise zur Versickerung von Niederschlag in Nähe des Anfalls.
- Bei einer sachgemäßen und regelkonformen Nutzung der Flächen im Vorhabenbereich sowie der Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62 bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut – Wasser zu prognostizieren. Das Potential zum Grundwasserdargebot durch die örtliche Niederschlagsversickerung wird aufgrund der etwas erhöhten Verdunstungswirkung leicht gemindert.
- Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich nicht. Insofern sind Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu begründen.

#### **Erheblichkeit**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ hat **keine** relevanten **Auswirkungen** auf das **Schutzgut – Wasser**. Das gilt sowohl für die Belange des Grundwassers und seiner natürliche Neubildung, als auch mit Blick auf natürliche Oberflächengewässer und deren Uferbereiche.

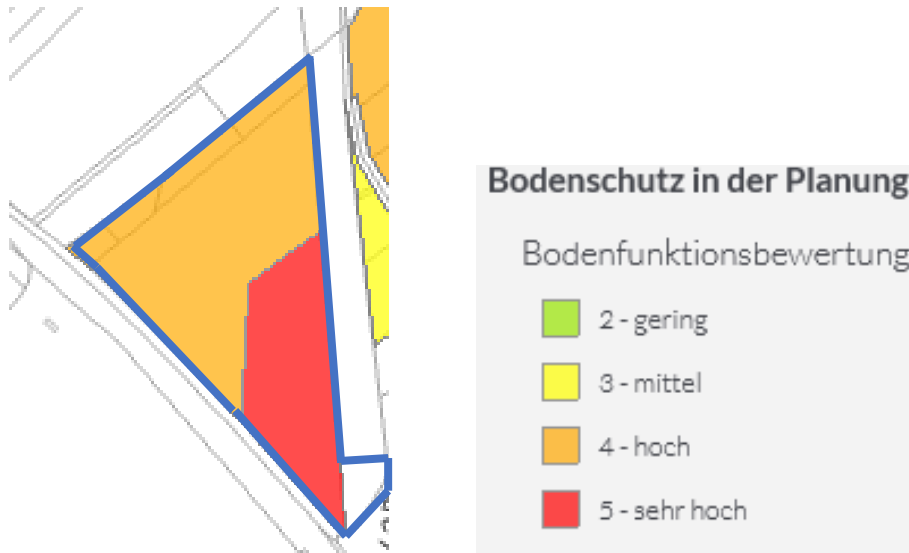
#### **➤ Schutzgut – Boden/ Freiflächenverbrauch**

##### **Bestandsbewertung**

Bei dem Geltungsbereich A zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 handelt es sich fast ausschließlich um ackerbaulich genutzte Flächen. Das Vorhaben leitet den Verbrauch einer ca. 0,95 ha großen unbebauten Fläche ein, auf der künftig eine Wohnmobilstellplatzanlage entstehen soll.

Die zulässige Überbaubarkeit ist im B-Plan mit GRZ 0.5 festgesetzt. Damit ergeben sich aus der Zielsetzung heraus Eingriffe in den Boden und der Verlust einer bisherigen Freifläche.

Nach den *Karten zur Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung der HLNUG*, handelt es sich bei dem in Rede stehenden Acker um Böden, die in der **bodenfunktionalen Gesamtbewertung** als **hoch (4)** (flächenanteilig ca. 67,8%) bis **sehr hoch (5)** (flächenanteilig ca. 32,2 %) eingestuft sind:



Ausschlaggebend hierfür ist das Zusammenwirken folgender Einzelkriterien:

Ertragspotential > sehr hoch (5)      Nitratrückhaltevermögen > hoch (4) bis mittel (3),  
 Feldkapazität > hoch (4) bis mittel (3)      Standorttypisierung > mittel (3).

Die **Vorbelastungen** des Bodens im Geltungsbereich sind aktuell als gering zu bezeichnen. Sie ergeben sich vor allem durch Lufteträge von den benachbarten Verkehrsanlagen (Abgase, Brems- und Reifenabriebe usw.). Die Auswirkungen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind in diesem Sinne nicht als Vorbelastungen zu klassifizieren.

Andersartige Vorbelastungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung, wie Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle sind nicht bekannt und auch nicht anzunehmen. Ebenso sind keine archäologischen Bodendenkmale für den Geltungsbereich bekannt.

**Wertigkeit:** Die Bedeutung des Planänderungsbereiches mit Blick auf das Schutzgut – Boden/ Flächenverbrauch ist **mäßig hoch**. Sie ergibt sich durch zwei Kriterien: zum einen durch ihr wirtschaftliches Ertragspotential, zum anderen durch ihren aktuellen Zustand als unbebaute Freifläche.

#### Prognose und Bewertung der Auswirkungen

- Der nachhaltige Verbrauch einer etwa 0,9 ha großen, bisherigen Freifläche für die Anlage von Wohnmobilstellplätzen ist kritisch festzustellen, ebenso der damit verbundene dauerhafte Verlust einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche mit hohen Ertragspotential.

- Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen betreffen:
  - Boden in seiner Lebensraumfunktion für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie als Lebensgrundlage für den Menschen (Ertragspotenzial),
  - Boden in seiner Funktion als Bestandteil des Wasser-, Nährstoff- und sonstigen natürlichen Stoffhaushaltes,
  - Boden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, so als Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe, als Filter, Puffer und Umwandler für organische Schadstoffe, als Filter für nicht sorbierbare Stoffe (Nitratrückhaltevermögen), als Puffer für saure Einträge usw.
- Die zulässige Überbaubarkeit des Geltungsbereiches A ist in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 mit GRZ 0.5 festgesetzt. Damit besteht eine baurechtliche Beschränkung für Eingriffe in den Flächenverbrauch. Darüber hinaus enthalten der B-Plan Nr. 62 sowie der VEP weitere Festsetzungen und Maßnahmen, die dazu beitragen, Eingriffe in das Schutzgut - Boden zu minimieren bzw. zu vermeiden (s. hierzu auch Abschnitt 3.), beispielsweise die Festsetzung, dass Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässigen Oberflächen anzulegen sind.
- Im Rahmen der baulichen Realisierung greifen zudem bodenschutzrechtliche Vorschriften, die zu beachten und einzuhalten sind. Zu nennen ist an dieser Stelle die seit 01.08.2023 geltende Mantelverordnung (MantelVO). Sie regelt den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und Boden.
- Ein vollständiger Ausgleich mit Blick auf das Schutzgut - Boden/ Flächenverbrauch ist, auch bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 sowie der bodenschutzrechtlichen Vorgaben, aus der Sache heraus nicht erreichbar.

### **Erheblichkeit**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ leitet die Inanspruchnahme einer bisher nicht bebauten Fläche von ca. 1 ha Größe ein für den Bau einer Wohnmobilstellplatzanlage ein. Damit gehen zugleich landwirtschaftliche Flächen von hohem Ertragswert dauerhaft verloren.

Die **negativen Auswirkungen** auf das **Schutzgut Boden/ Flächenverbrauch** sind - unter Betrachtung von Größe und Lage der Planungsfläche sowie der unvollständigen Kompensation der Eingriffe - als **vertretbar** einzuschätzen.

### **➤ Schutzgut – Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bestandsbewertung**

Die Fläche ist derzeit unbebaut. Allein schon deshalb werden Baudenkmale, Kultur- und Sachgüter nicht beeinträchtigt. Archäologische Fundstätten bzw. Bodendenkmale sind für den Standort nicht bekannt oder anzunehmen.

**Wertigkeit:** Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Geltungsbereich mit Blick auf das Schutzgut – Kultur und sonstige Sachgüter **bedeutungslos**.

### **Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

- Hinsichtlich der Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkung zu prognostizieren.
- Die bodeneingreifenden Maßnahmen finden bis höchstens 1 m Tiefe statt. Sie dienen vorrangig zur Herstellung von Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten) sowie zur Aufstellung der PV-Anlagen.
- Das Antreffen von Bodendenkmalen ist nicht zu erwarten. Bauausführende sind dennoch vorsorglich über die Auflagen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von Bodendenkmalen zu belehren, besonders im Vorfeld von Aufgrabungen bei Erschließungs- und Gründungsarbeiten.

### **Erheblichkeit**

Falls es - wie anzunehmen - im Geltungsbereich A keine Bodendenkmale gibt, sind auch **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter** zu erwarten.

## **➤ Schutzgut – Landschaftsbild und Freiraum einschl. Erholungsfunktion**

### **Bestandsbewertung**

Das kleinteilige Landschaftsbild ist völlig unspektakulär. Es zeigt den knapp 1 ha großen ebenen Geltungsbereich A als Ackerfläche mit jahreszeitlich wechselndem Bewuchs. Bauwerke gibt es hier aktuell nicht; Erholungsansprüche sind für den Planungsbereich nicht bekundet. Das Gelände wird nord- und westseitig von Verkehrsflächen (erhöht liegende BAB 7 und K 11 „Waldauer Weg“) eingerahmt. Ostseitig ist es von einem mind. 5 m hoch aufgeschütteten Erdwall des Bahndamms umgeben, der mit Laubgehölzen bewachsen ist und der, im Gegensatz zum Geltungsbereich, eine gewisse landschaftsprägende Wirkung entwickelt.

**Wertigkeit:** Die Funktionen des Geltungsbereiches im Landschaftsraum sind aufgrund seiner Lage, Größe und Ausstattung unerheblich. Mit Blick auf das Schutzgut – Landschaft d Freiraum/ Erholung kommt dem Geltungsbereich nahezu **keine Bedeutung** zu.

### **Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

- Die angrenzenden Verkehrsflächen mit ihrer dominierenden Wirkung auf das Landschaftsbild bleiben ebenso bestehen wie der bewachsene und positiv zu interpretierende ostseitige Erdwall (Bahndamm).
- Das Vorhaben leitet die Nutzung einer etwa 0,9 ha großen Ackerfläche als Stellplatzanlage ein. Relevante dreidimensionale Bauten sind gemäß VEP nicht vorgesehen.
- Festsetzungen im B-Plan Nr. 62 zur Eingrünung und zum Erhalt von Bäumen (s. Abschnitt 3.) tragen dazu bei, dass sich die Stellplatzanlage schonend in das Landschaftsbild einfügen kann.

### **Erheblichkeit**

Nach Umsetzung der im B-Plan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, sind durch das Vorhaben **keine negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut – Landschaftsbild zu erwarten.

## ➤ **Schutzgut – Luft/ Klima**

### **Bestandsbewertung**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine knapp 1 ha große unbebaute Fläche, die im unmittelbaren Kreuzungsfeld von der „Waldauer Straße“ (K 11) und der Bundesautobahn 7 liegt. Ihre künftige Nutzung sieht eine Wohnmobilstellplatzanlage vor.

Die Klimafunktionskarte 2019 des Zweckverband Raum Kassel zeigt das Plangebiet als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet.

Die **Vorbelastungen** von Luft und Klima sind im Gebiet als vergleichsweise hoch zu beschreiben vor allem aufgrund der naheliegenden, asphaltierten und stark befahrenen Verkehrsflächen.

**Wertigkeit:** Über die gegenwärtig unversiegelte Fläche ist eine gleichmäßige Frisch- und Kaltluftentstehung gegeben. Der dahingehende Wert des Planungsgebietes für das Schutzgut – Luft/ Klima ist angesichts der Größe und Lage der Fläche allerdings als **gering** zu befinden.

### **Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

- Das Vorhaben veranlasst die anteilige Versiegelung und Bebauung einer ca. 0,95 ha großen Freifläche für eine Wohnmobilstellplatzanlage (GRZ bis 0.5), damit verbunden sind üblich negative Auswirkungen auf die Kaltluftbildung und die Aufheizung der Luft. In diesem Zusammenhang ist feststellen, dass vornehmlich nur teilversiegelte Stellplatzflächen sowie Zufahrten gebaut werden und so gut wie keine Hochbauten.
- Die Festsetzungen im B-Plan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ zur Grundstücksbegrünung und zur Gestaltung von wasserdurchlässigen Oberflächen (s. Abschnitt 3.) tragen erheblich dazu bei, negative Auswirkungen auf das Klima und die Luftaufheizung zu mindern.
- Luftleitbahnen, die in bewohnte Ortslagen hinein verlaufen, werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der 'offenen' Bebauung der Fläche nicht gestört.

**Erheblichkeit:** Die negativen vorhabenbedingten Auswirkungen auf das **Schutzgut Luft/ Klima** sind **unerheblich**.

## ➤ **Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter**

Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

### **Bestandsbewertung**

Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind im Geltungsbereich kaum nachzuweisen und damit von untergeordneter, höchstens kleinteiliger Bedeutung. Hauptgrund ist die Lage des Geltungsbereiches. Er grenzt an zerschneidungswirksame Nutzungsstrukturen, so nordseitig an die BAB 7 und westseitig an den „Waldauer Weg“. Etwas deutlichere Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild usw.) sind zu dem ostseitigen Erdwall (Bahndamm) im Nahbereich hin zu vermuten. Sie bleiben unverändert.

**Wertigkeit:** Aufgrund seiner nutzungsbedingten Beanspruchung, kommt dem Geltungsbereich A mit Blick auf die Wechselwirkungen von Schutzgütern **keine Bedeutung** zu.

#### **Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

Im Einzelfall kann es zu temporären und/ oder lokalen Verstärkungen, Abschwächungen oder Verschiebungen mit Blick auf die Wirksamkeit und damit die Wechselwirkung zwischen Schutzgütern kommen. Dabei dürfte es sich allerdings höchstens um maßnahmenbedingte unterschwellige Auswirkungsverlagerungen handeln.

**Erheblichkeit:** Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ nimmt **keinen Einfluss auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**.

### **3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation bzw. zum Ausgleich von Eingriffen**

Nach § 14 BNatSchG sind Eingriffe 'Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können'. Im vorangestellten Abschnitt 2. wurden die erwartbaren Auswirkungen, der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ zugelassenen Maßnahmen zur Erschließung, Bebauung und späteren Nutzung schutzgutbezogen dargelegt und bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass Eingriffe in Schutzgüter eingeleitet werden, zu deren Vermeidung bzw. Minderung und zu deren Ausgleich im Sinne des § 15 BNatSchG im Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 entsprechende Flächen und Maßnahmen rechtsverbindlich festzusetzen sind.

Im Abschnitt 3.1 des nachfolgenden Textes werden zunächst Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt und erläutert, die als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 62 aufgenommen sind. Im Abschnitt 3.2 werden schließlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgeführt, die als Festsetzungen im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 62 enthalten sind und die zur anteiligen Kompensation von Eingriffen in Naturraum und Landschaft beitragen. Abschnitt 3.2.3 enthält hierzu ergänzend eine quantitative Gegenüberstellung und Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der geltenden Hessischen Kompensationsverordnung.

#### **3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

§ 13 BNatSchG bestimmt: 'Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden'. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der Umweltauswirkungen sind deshalb bereits auf Ebene des Bebauungsplanes abzu prüfen und wenn möglich durch entsprechende Festsetzungen einzuleiten, bevor naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen baurechtlich festgesetzt und somit veranlasst werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ enthält folgende konkrete Vorgaben zur Vermeidung bzw. Einschränkung von naturschutzrechtlichen Eingriffen:

- **Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe baulicher Anlagen**

Im vorliegenden Fall handelt sich um eine vorhabenbezogene Bauleitplanung. Das bedeutet, Art und Maß der baulichen Nutzung und damit auch der Grad des Eingriffs stehen bereits fest und sind über einen städtebaulichen Vertrag sowie den hier enthaltenen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) abgesichert. Geplant ist der Bau einer Stellplatzanlage mit konkreten Angaben zu den zulässigen Nutzungen bspw. zur Anzahl an Wohnmobil- und Pkw-Stellplätzen, zur Anordnung von Garagen- und Carports, zur Befestigung von Oberflächen usw. Als Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt: die zulässige Überbaubarkeit bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.5 sowie eine maximale Baukörperhöhe von 3,5 m.

Die Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 entfaltet mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zugleich eine einschränkende Wirkung auf die Eingriffe in Schutzgüter wie Flächenverbrauch, Boden, Landschaft und Natur.

- **Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)**

**Gemäß Planzeichnung (s. dort) sind zwei im Geltungsbereich A vorhandene Bäume dargestellt und nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB zum Erhalt festgesetzt.**

Im Geltungsbereich A (Eingriffsfläche) gibt es zwei einzeln stehende Bäume. Dabei handelt es sich um eine hochgewachsene Kultur-Birne, die inmitten der Ackerfläche positioniert ist und um eine breitkronige Stiel-Eiche, die sich nahe der künftigen Zufahrt zu der Stellplatzanlage (s. Planzeichnung zum BP Nr. 62) befindet. Beide Bäume sind von imposantem Wuchs und als Einzelobjekte von hohem Erhaltungswert. Sie werden deshalb im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 planzeichnerisch erfasst und nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Ergänzend dazu wird folgende textliche Festsetzung vorgenommen:

**Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Laubbäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen, in der Mindestqualität 3 x v. mit Ballen, StU 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.**

Diese Festsetzung dürfte insbesondere für die vorhandene Stiel-Eiche von Belang sein, die eine beträchtliche Fläche von etwa 350 m<sup>2</sup> Größe überschirmt und nahe der künftig vorgesehenen Zufahrt zu der Stellplatzanlage steht. Der zu schützenden Wurzelbereich ist in ähnlicher Größe anzunehmen. Fachkundige baubegleitende Sicherungsmaßnahmen sind hier festzulegen, zu überwachen und einzuhalten.

- **Festsetzung zur Dacheindeckung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die nachfolgende Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Dacheindeckung dient zur Vermeidung von negativen Einflüssen vor allem auf das Schutzgut – Wasser:

**Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind im Falle einer beabsichtigten Versickerung, Verrieselung oder einer Einleitung direkt (oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in ein Gewässer, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.**

Ergänzend anzumerken ist, dass Hochbauten und damit Dacheindeckungen gemäß VEP höchstens als Unterstellplätze von Carports / Garagen geplant sind. Insoweit dient die hier vorgenommene Festsetzung zur Dacheindeckungen vor allem als Prävention.

- **Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ enthält folgende Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, die zur Einschränkung und damit Vermeidung von Bodeneingriffen sowie von Oberflächenversiegelungen führt und damit zur Reduzierung von hiermit verbundenen negativen Auswirkungen auf Klima, Boden, Wasser und Landschaft:

**Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksfreiflächen (mit Ausnahme von Flächen für die Feuerwehr) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterflächen) herzustellen, sofern dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.**

Soweit der Oberflächenbelag ausreichend wasser- und luftdurchlässig gestaltet ist, obliegt die Materialauswahl dem Bauherrn.

- **Festgesetzte Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)**

Die nachfolgende Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ nach § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB befördern die Nutzung von erneuerbaren Energien und damit die ökologische Nachhaltigkeit. Sie trägt damit zur Vermeidung von klimaschädigenden Emissionen (Schutzgut – Luft, Klima) im Zusammenhang mit dem Betrieb der Stellplatzanlage bei:

**Auf den Dachflächen von Carports sind technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu errichten.**

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung auf Grundlage von § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) verfolgen in erster Linie städtebauliche Ziele. Sie tragen zur harmonischen Einbindung des Baugebietes in das städtebauliche und natürliche Umfeld bei. Zugleich kann damit die Vermeidung und Minimierung von Eingriffswirkungen durch die neuen Anlagen erreicht werden. Das betrifft somit auch positive Wirkungen auf Schutzgüter wie das Landschaftsbild und die Tierwelt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ enthält in diesem Zusammenhang folgende Festsetzungen:

- **Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 (1) Pkt. 3 HBO)**

**Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie sich hinsichtlich Höhe und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen. Alle nicht lebenden Grundstückseinfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.**

Die Bodenfreiheit zur Unterkante von Einfriedungen von 10 cm ermöglicht den Durchzug von Kleintieren wie bspw. Igeln und Mardern.

**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.**

Durch diese Festsetzung werden negative Einflüsse durch das Erscheinungsbild der neuen Anlage zurückgedrängt. Die Art ihrer Ausgestaltung, ob als Umpflanzung mit Gehölzen – was zu präferieren wäre - oder als technische/ bauliche Verkleidung – obliegt dem Bauherrn.

- **Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 7 HBO)**

Darüber hinaus wird im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 62 die Zulässigkeit von Werbeanlagen für den Geltungsbereich A deutlich eingeschränkt. Damit wird vor allem straßenrechtlichen Anforderungen (§ 9 Fernstraßengesetz) nachgekommen, die sich aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Straße „Waldauer Weg“ und dem hier stattfindenden Fahrverkehr ergeben. Mittelbar werden damit auch negative Auswirkungen, insbesondere durch nächtlichen Lichteintrag, auf die Lebenswelt von Tieren verhindert. Folgende Festsetzung im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 62 zu Werbeanlagen ist in diesem Zusammenhang anzuführen:

**Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.**

- **Hinweise im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62**

Zur Reduzierung/ Vermeidung von vorhabenbedingten Auswirkungen auf Schutzgüter enthält der Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ mehrere Hinweise, die auch auf der Planzeichnung (s. dort) eingetragen sind. Sie sind insbesondere im Rahmen der späteren baulichen Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Dabei wird u. a. auf folgende Belange konkret Bezug genommen:

- *Umgang beim Auffinden von Altlasten oder Kampfmitteln,*
- *Einhaltung des Bodenschutzes,*
- *Berücksichtigung von straßenrechtlichen Bauverbotszonen,*
- *Verhinderung/ Minderung negativer Einflüsse auf den Verkehr auf der benachbarte BAB 7*
- *Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände,*
- *Schutz von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten eingeschlossen Insekten,*
- *Umgang beim Auffinden von Bodendenkmälern und Bodenfunden,*
- *Beachtung der Lage des Vorhabens im Trinkwasserschutzgebiet,*
- *Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,*
- *Beachtung der Belange von im Gebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen,*
- *Vorgaben und Empfehlung zum Umgang mit Niederschlagswasser,*
- *Aussagen zur Funktion des Durchführungsvertrages und seine Gültigkeit.*

### 3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – Kompensation von Eingriffen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist seit dem 01.01.1998 in das BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB) integriert und wird dort fortgeschrieben. Ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand und folglich Ausgleichsbedarf lässt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ zweifelsfrei ableiten, wie bereits in Abschnitt 2. dargelegt. In diesem Zusammenhang werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die die folgenden im Bebauungsplan Nr. 62 festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen beinhalten:

#### ➤ GELTUNGSBEREICH A

Im Geltungsbereich A zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 (Wohnmobilstellplatzanlage) werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die zu einem örtlichen Teilausgleich der stattfindenden Eingriffe beitragen:

##### ○ **Dachbegrünung** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich gibt es gemäß VEP höchstens Dachflächen im Zusammenhang mit überdeckten Pkw-Stellplatzanlagen, also den Carports und einzelnen Garagen. Die Auswirkung der nachfolgenden Festsetzung zur Dachbegrünung bleibt deshalb 'überschaubar':

**Die Dachflächen von Carports sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen.**

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich Dachbegrünungen und dachinstallierte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (bspw. Photovoltaikanlagen) nicht zwingend ausschließen müssen, sondern durchaus nebeneinander bestehen können.

##### ○ **Anpflanzung sowie sonstige Eingrünungen und deren Erhalt** (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB)

Die nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten benutzten Flächen des Geltungsbereiches sind - soweit das praktisch umsetzbar und möglich ist - einzugrünen. Hierfür werden Kompensationsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich festgesetzt, die dazu beitragen, die Eingriffe in den Naturraum auszugleichen.

Vorangestellt wird die nachfolgende Pflanzenliste für Anpflanzungen im Geltungsbereich empfohlen:

#### **Pflanzlisten**

##### **Laubbäume 1. Ordnung**

*Acer platanoides* 'Allershausen' - Spitzahorn, *Quercus frainetto* 'Trumpf' - Ungarische Eiche, *Quercus petraea* – Traubeneiche, *Quercus cerris* – Zerreiche; *Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche, *Tilia tomentosa* 'Brabant' - Silber-Linde, *Robinia pseudacacia* - Robinie, Scheinakazie;

## **Laubbäume 2. Ordnung**

*Fraxinus ornus* – Blumenesche, *Acer campestre* 'Elsrijk' - Feldahorn, Dreilappiger Ahorn, *Carpinus betulus* - Hainbuche, *Pyrus pyraister* - Wildbirne, *Sorbus aria* 'Magnifica' - Mehlbeere, *Sorbus torminalis* - Elsbeere, *Cornus mas* Kornelkirsche, Gelber Hartriegel

## **Gehölzhecke**

*Acer campestre* – Feldahorn, *Carpinus betulus* – Hainbuche, *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel, *Cornus mas* - Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, *Corylus avellana* - Gewöhnliche Hasel, *Crataegus monogyna/laevigata* – Weißdorn, *Ligustrum vulgare* - Gemeiner Liguster, *Salix caprea* - Salweide

Die Pflanzenliste enthält Laubgehölze, die für Anpflanzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 verwendet werden können. Die Auswahl basiert auf Vorgaben der Gemeinde Lohfelden. Sie bietet Gestaltungsmöglichkeiten zur Ausbildung von Naturhecken und geschnittenen Hecken, zur Verdeckung und Beschattung der Stellplätze, zur Grundstücksabgrenzung sowie zur allgemeinen Begrünung und Schönung der Gesamtanlage.

### ○ **Anpflanzung und Erhalt von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

In der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 sind Standorte für Laubbäume im Geltungsbereich A dargestellt, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB anzupflanzen und zu erhalten sind. Ergänzend dazu gilt folgende textliche Festsetzung:

**Die in der Planzeichnung als neu anzupflanzend dargestellten Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB) sind als standortgerechte Hochstämme in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten mind. 12 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens die Hälfte dieser Hochstämme sind als Bäume 1. Ordnung (s. a. Pflanzliste in der Planzeichnung) zu pflanzen.**

**Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die festgesetzte Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar ist. Baumanpflanzungen im Bereich von Stellplatzflächen sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.**

**Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese innerhalb einer Pflanzperiode nachzupflanzen.**

### ○ **Anpflanzung und Erhalt von Laubgehölzhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

Auf den entlang der Grenzen des Geltungsbereiches A gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen sind Gehölzhecken anzulegen. Ergänzend dazu enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 folgende textliche Festsetzung:

**Auf den entlang der Geltungsbereichsgrenzen nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen sind standortheimische Gehölze anzupflanzen als dichtschießende Hecke zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.**

- **Sonstige Eingrünungen und deren Erhalt (§ 9 (1) Nrn. 20 bzw. 25 BauGB)**

Die nicht für Stellplätze und deren Zufahrten sowie für Gehölzanpflanzungen benutzten Flächen im Geltungsbereich sind unversiegelt zu halten und zu begrünen. In diesem Zusammenhang enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 folgende Maßnahmen und Festsetzungen:

- **Planzeichnerisch dargestellte Maßnahmenfläche (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)**

Etwa in der Mitte des Geltungsbereiches ist eine Maßnahmenflächen für sonstige Anpflanzungen planzeichnerisch dargestellt und gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Ergänzend dazu ergeht die folgende textliche Festsetzung:

**Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche ist kräuterreiches Grünlandsaatgut (mindestens 30% Kräuter und Blumen) regionaler Herkunft anzusäen. Das Grünland ist als 2-schürige Wiese zu pflegen (Schnitthöhe nicht unter 10 cm). Das Schnittgut ist abzutransportieren und umweltgerecht zu nutzen bzw. zu verwerten. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche zulässig.**

- **Flächen unterhalb und zwischen den Modulreihen von PV-Modulen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**Die Flächen unterhalb und zwischen den Modulreihen von PV-Modulen sowie an den Außenrändern sind als extensives Grünland zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft unter folgenden Maßgaben zu erhalten:**

**Für erforderliche Ansaaten sind die Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG hinsichtlich der Verwendung geeigneten Saatgutes zu beachten (Verwendung von standortgerechtem, artenreichem zertifiziertem Regio-Saatgut). Wenn möglich ist eine Saatgutübertragung durch Heudrusch aus geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung zu bevorzugen. Im 1. und 2. Jahr sollten zur Aushagerung obligatorisch drei Schnitte mit Entfernung des Mähgutes erfolgen. Ab dem dritten Jahr nach Anlage des Grünlands ist eine zweischürige Bewirtschaftung durchzuführen. Die erste Mahd erfolgt ab 15. Juni - bei früher warmer Witterung eventuell auch etwas früher -, die zweite Mahd ab Mitte August. Bei starkem Aufwuchs kann eine dritte Mahd im September erfolgen.**

**Alternativ können die Flächen durch Schaf- oder Ziegenbeweidung bewirtschaftet werden. Wenn ausreichend Aufwuchs vorhanden ist, sollte um den ersten Mai herum das erste Mal beweidet werden. Nach der ersten Beweidung ist eine Ruhephase von mindestens 8 Wochen einzuhalten. Danach erfolgt die zweite Beweidung. Bei starkem Aufwuchs kann eine dritte Nachbeweidung im September erfolgen.**

**Zwischen Oktober bis Ende März darf keine Bewirtschaftung (Beweidung/ Mahd usw.) stattfinden.**

- **Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Pkt. 5 HBO)**

**Im Geltungsbereich A des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 50% der privaten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Vegetationsfläche werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau angerechnet.**

Unter Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung, am Standort eine größere Wohnmobilstellplatzanlage errichten zu wollen, werden mit den vorgenannten Festsetzungen alle verbliebenen Möglichkeiten genutzt, um die Grundstücksfreifläche soweit möglich einzugrünen und naturnah zu gestalten.

➤ **GELTUNGSBEREICHE B1 und B2**

Mit dem Bau der geplanten Stellplatzanlage und den hierbei erforderlichen Zufahrten, Standplätzen usw. werden bisherige Ackerflächen bebaut und versiegelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 lässt diese Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft zu. Er setzt die mögliche bauliche Inanspruchnahme bis zu einer Überbaubarkeit von GRZ 0.5 fest.

Die im vorangestellten Text dargelegten eingriffsnahen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich A (s. oben) können aus der Sache heraus höchstens zu einem Teilausgleich der stattfindenden Eingriffe beitragen. Um eine vollständige Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Aufgaben und Ziele erreichen und nachweisen zu können, sind ergänzende Maßnahmen erforderlich. In Abstimmung zwischen der Gemeinde Lohfelden als Trägerin der Bauleitplanung dem Investor, wurden die nachfolgenden externen **Plangebietsflächen B1 und B2** für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 aufgenommen, Sie sind somit Bestandteile des Aufstellungsverfahrens und schließlich der rechtswirksamen Satzung.

○ **GELTUNGSBEREICH B1 –**

**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

Die Planfläche B1 grenzt an den Geltungsbereich A. Sie liegt im Übergang zwischen dem Vorhabengebiet (= Geltungsbereich A) und der westseitigen vorbeiführenden Straße „Waldauer Weg“. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist ca. 925 m<sup>2</sup> groß und auf gesamter Länge ca. 9,1 m breit. Sie dient ausschließlich als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme. In diesem Zusammenhang wird festgesetzt:

**Der Geltungsbereich B1 ist mit standortgerechten Laubgehölzen unterschiedlicher Aufwuchshöhe zu bepflanzen, als Feldgehölzhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, Pflanzdichte: je Strauch 1 m<sup>2</sup>, je Heister 2,5 m<sup>2</sup>, je Hochstamm 5 m<sup>2</sup>. Die Hecke ist regelmäßig und fachkundig zu pflegen, verbunden mit der zeitnahen Nachpflanzung von ausgebliebenen Gehölzen sowie von erforderlichen Gehölzrückschnitten zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher bzw. straßenrechtlicher Belange (Freihalten von Abstandsflächen und Sichtfeldern usw.).**

**Gehölzrückschnitte und –entnahmen dürfen nur im Jahreszeitraum zwischen 01.10 und 28./29.02 stattfinden. Die Anpflanzung, Erhaltung und Pflege der Gehölzhecke ist im Durchführungsvertrag zu regeln.**

○ **GELTUNGSBEREICH B2 –**

**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

Bei Plangebiet B2 handelt es sich um eine externe Fläche, die von der Gemeinde Lohfelden für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wurde. Der 2.194 m<sup>2</sup> große Teilbereich aus Flurstücks-Nr. 17/1 liegt in Flur 3, Gemarkung Vollmarshausen der Gemeinde Lohfelden (s. Planzeichnung).

Die Fläche war bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Nahversorgung Lange Straße“, Ortsteil Ochshausen (rechtskräftig seit 25.11.2016) für Ausgleichsmaßnahme optioniert worden. Die seinerzeit mit der Naturschutzbehörde abgestimmten ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche werden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 62 wie folgt aufgenommen:

**Gemäß § 9 (1a) BauGB ist innerhalb der Ausgleichsfläche - Geltungsbereiches B2 folgende Kompensationsmaßnahme vorzunehmen:**

**Die in der „Wahlebachaue“ vorhandene, intensiv ackerbaulich genutzte Agrarfläche ist in extensiv genutztes Grünland (Frischwiese, Mähweide) zu überführen und dauerhaft zu erhalten. Die Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche zu einer extensiv bewirtschafteten Frischwiese oder Mähweide ist unter folgenden Vorgaben vorzusehen:**

- maximal 1-2-malige jährliche Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf,
- Das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen; die Mulchmahd ist nicht gestattet.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Entwässerungsmaßnahmen und Bodenauffüllungen sind unzulässig.
- Bei einer Mähweidenutzung dürfen 1,5 Großvieheinheiten/ha nicht überschritten werden.
- Es ist entsprechendes gebietseigenes Saatgut zur Entwicklung einer artenreichen Frischwiese (Glatthaferwiese) zu verwenden.

### 3.3 Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen – Bilanzierung auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung

Zur Feststellung und Bilanzierung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Gegenüberstellung der Fläche des Geltungsbereiches A im Bestand mit dem zu erwartenden Zustand nach vollständiger Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62.

Die aktuelle Ausgangslage (= Bestand) stellt sich im Luftbild wie folgt dar:



Luftbild – **Geltungsbereich A** zum B-Plan Nr. 62

Im Luftbild ist erkennbar, dass es sich bei nahezu der Gesamtfläche des Geltungsbereiches A um bewirtschaftetes Ackerland (Biotop-/ Nutzungstyp 11.191 gemäß KV) handelt. Ausgenommen hiervon sind zwei vorhandenen **Einzelbäume** (Biotoptyp 04.110 gemäß KV), im Norden des Planungsgebietes eine größere Kultur-Birne und im Süden eine breitkronige Stiel-Eiche. Die maximal 15 m breite **Zufahrt** zu dem Wohnmobilstellplatz ist an der Südspitze des Geltungsbereiches, ausgehend vom „Waldauer Weg“ über die Einfahrt „Kampweg“ vorgesehen. Dazu muss der hier vorhandene, sich an der Ostgrenze des Vorhabengebietes gelegene und mit Laubgehölzen bewachsene Erdwall des Bahndamms (Biotop-Typ 02.200 gemäß KV) örtlich unterbrochen werden. Damit ist einer der wesentlichen maßnahmenbedingten Eingriffe beschrieben.

Weitere Eingriffe in Boden und Natur ergeben sich durch den Ausbau und Betrieb der Wohnmobilstellplatzanlage. Zu nennen sind die Errichtung der Stellplätze und Carports mit ihren befestigten Zufahrten und erforderlichen Nebeneinrichtungen (Ladestationen usw.), verbunden mit der Versiegelung bisheriger Freiflächen. Ergänzend wird an der Nord- und teilweise Westseite des Baugebietes, hier entlang der nahen Verkehrsflächen (BAB 7 und „Waldauer Weg“) eine Reihe PV-Anlagen aufgeständert.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)** fungiert als verbindliche Handlungsgrundlage, er ist in dem nachfolgenden Planauszug dargestellt:



#### VEP zum Bebauungsplan Nr. 62 (Auszug) - Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 wird eine Überbauung der Fläche von max. GRZ 0.5 zugelassen und damit der Verbrauch bisheriger landwirtschaftlicher Flächen rechtlich vorbereitet.

Den dargestellten und erläuterten Eingriffen werden naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt, die in den Abschnitten 3.1. und 3.2. (s. dort) aufgeführt und beschrieben sind.

Die nächste Seite enthält eine **Übersicht zu den vorhabenbedingten Eingriffen/ Ausgleichen** auf Grundlage der Biotopbewertung nach der Hessischen Kompensationsverordnung. Aus der Sache heraus, eine Wohnmobilstellplatzanlage von ca. 0,95 ha Größe zu schaffen, kann im Geltungsbereich A (= Eingriffsfläche) kein vollständiger Ausgleich aller anzunehmenden Eingriffe stattfinden. Um diese Zielsetzung zu erreichen, wurden die Plangebiete B1 und B2 zur Verfügung gestellt, für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 62 aufgenommen.

| Gemeinde Lohfelden - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg" |                                                                                                             |  |  |     |                              |   |         |               |         |               |           |            |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----|------------------------------|---|---------|---------------|---------|---------------|-----------|------------|---------|
| Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung                      |                                                                                                             |  |  |     |                              |   |         |               |         |               |           |            |         |
| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV                                                                         |                                                                                                             |  |  | WP  | Flächen je Nutzungstyp in m² |   |         | Biotopwert    |         |               | Differenz |            |         |
|                                                                                                      |                                                                                                             |  |  | /qm | vorher                       |   | nachher | vorher        |         | nachher       |           |            |         |
| Typ-Nr.                                                                                              | Bezeichnung                                                                                                 |  |  |     |                              |   |         | Sp. 3 x Sp. 4 |         | Sp. 3 x Sp. 6 |           | Sp. 8 - 10 |         |
| 1                                                                                                    | 2                                                                                                           |  |  | 3   | 4                            | 5 | 6       | 7             | 8       | 9             | 10        | 11         | 12      |
|                                                                                                      |                                                                                                             |  |  |     |                              |   |         |               |         |               |           |            |         |
| Bestand und Realisierung                                                                             |                                                                                                             |  |  |     |                              |   |         |               |         |               |           |            |         |
| Geltungsbereich A (= Eingriffsfläche)                                                                |                                                                                                             |  |  |     |                              |   |         |               |         |               |           |            |         |
| 11.191                                                                                               | Acker, intensiv genutzt                                                                                     |  |  | 16  | 9.201                        |   | 0       |               | 147.216 |               | 0         |            | 147.216 |
| 10.715                                                                                               | kleine Überdachungen und Bauten (Garagen, Carports, Ladestationen, Frafo etc.), versiegelt mit Versickerung |  |  | 6   | 0                            |   | 54      |               | 0       |               | 324       |            | -324    |
| 10.510                                                                                               | stark/völlig versiegelte Flächen - asphaltierte Zufahrten                                                   |  |  | 3   | 0                            |   | 2.456   |               | 0       |               | 7.368     |            | -7.368  |
| 10.530                                                                                               | teilversiegelte Flächen, Stellplätze, Erschließung - Rasenpflaster, Ökopflaster, Schotter etc.              |  |  | 6   | 0                            |   | 1.422   |               | 0       |               | 8.532     |            | -8.532  |
| 2.200                                                                                                | Laubholzhecken und -gebüsche - durchbrochener Damm für Zufahrt                                              |  |  | 39  | 285                          |   | 125     |               | 11.115  |               | 4.875     |            | 6.240   |
| 2.400                                                                                                | Laubholzhecken und -gebüsche - Neuanpflanzung zur Objekteingrünung, standortheimisch > 5 m breit            |  |  | 27  | 0                            |   | 648     |               | 0       |               | 17.496    |            | -17.496 |
| 4.110                                                                                                | Einzelbaum, Bestand - überdeckter Kronenbereich                                                             |  |  | 34  | 45                           |   | 45      |               | 1.530   |               | 1.530     |            | 0       |
| 4.110                                                                                                | Einzelbaum StÜ 14-16 cm - standortgerechte Neupflanzung 1 m²/St.                                            |  |  | 34  | 0                            |   | 28      |               | 0       |               | 952       |            | -952    |
| 10.510                                                                                               | PV-Module 2/3 versiegelte Flächen,mit Versickerungsfunktion                                                 |  |  | 6   | 0                            |   | 864     |               | 0       |               | 5.184     |            | -5.184  |
| 6.370                                                                                                | PV-Module - 1/3 Freifläche als naturnahes Grünland                                                          |  |  | 25  | 0                            |   | 432     |               | 0       |               | 10.800    |            | -10.800 |
| 11.225                                                                                               | naturnahe Grünlandanlage, später extensiv gepflegt - Freiflächen, Einsaat usw.                              |  |  | 23  | 0                            |   | 3.485   |               | 0       |               | 80.155    |            | -80.155 |
|                                                                                                      | Zwischensumme - Geltungsbereich A                                                                           |  |  |     | 9.531                        |   | 9.531   |               | 159.861 |               | 137.216   |            | 22.645  |
| Geltungsbereich B1 und B2 (= Ersatzflächen)                                                          |                                                                                                             |  |  |     |                              |   |         |               |         |               |           |            |         |
| 11.191                                                                                               | Planteil B1 - Acker, intensiv genutzt                                                                       |  |  | 16  | 925                          |   | 0       |               | 14.800  |               | 0         |            | 14.800  |
| 2.400                                                                                                | Planteil B1 - Feldgehölzhecke, standortgerechte Neuanpflanzung > 5 m breit                                  |  |  | 27  | 0                            |   | 925     |               | 0       |               | 24.975    |            | -24.975 |
| 11.191                                                                                               | Planteil B2 - Acker, intensiv genutzt                                                                       |  |  | 16  | 2.194                        |   | 0       |               | 35.104  |               | 0         |            | 35.104  |
| 6.370                                                                                                | Planteil B2 - naturnahe Grünlandeinsaat, Entwicklungsziel: extensive Mahwiese/ Weide                        |  |  | 25  | 0                            |   | 2.194   |               | 0       |               | 54.850    |            | -54.850 |
|                                                                                                      | Zwischensumme - Geltungsbereiche B1 und B2                                                                  |  |  |     | 3.119                        |   | 3.119   |               | 49.904  |               | 79.825    |            | -29.921 |
| Bestand und Realisierung - Gesamtbilanz                                                              |                                                                                                             |  |  |     | 12.650                       |   | 12.650  |               | 209.765 |               | 217.041   |            | -7.276  |

Im Ergebnis des vorgenommenen Abgleiches (s. oben – Übersicht) ist zu erkennen, dass der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bei Beachtung und Umsetzung, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen erbracht werden kann.

### 3.4 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung, deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann, ist nicht vollzugsfähig. Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmenvoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Zur frühzeitigen Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, insbesondere mit Blick auf besonders geschützte Tiere, hat der Investor eine fachkundige Untersuchung beauftragt, die Bestandteil der Planungsunterlagen zur Aufstellung wird. Sie liegt als „Faunistische Habitatpotentialanalyse/ Kurzgutachten“ [BÖF - Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturkultur GmbH, Kassel, im Juni 2025] vor und ist diesem UMWELTBERICHT im **ANHANG** beigelegt.

Die faunistische Habitatpotentialanalyse resümiert mit einer **artenschutzrechtlichen Einschätzung** und stellt hierzu fest, *„dass im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ [...] Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können.“* So *„bieten die vorhandenen Strukturen, insbesondere im Grenzbereich des Planungsraums [gemeint ist der an der Ostseite angrenzende, mit Gehölzen bewachsene Erdwall des Bahndamms **Habitat potential für Hecken-, Freibrüter** sowie ein Vorkommen der **Haselmaus**.“*

Eine Beeinträchtigung von Brutvögeln ist insbesondere durch die Entnahme von Gehölzen möglich. Auch eine Beeinträchtigung, der in den Gehölzen am Bahndamm und an der BAB 7 zu vermutenden Haselmäuse können nicht ausgeschlossen werden. Als eventuelle Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG könnten dabei eintreten: *Tötungsverbot* und *Störungsverbot* sowie der *Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten* (gilt sowohl für Brutvögel als auch den möglichen Haselmausbestand).

Um das Eintreten solcherart Verbotstatbestände zu vermeiden, empfiehlt das Gutachten folgende Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 62 aufgenommen werden:

#### Maßnahmen zum Artenschutz

Die nachfolgenden Empfehlungen und Vorgaben, der begleitend zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 erstellter faunistische Habitatpotentialanalyse, sind einzuhalten:

- **Schutz von Vögeln**

Gehölzentnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also im Jahreszeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig.

- **Schutz von Haselmäusen**

Eingriffe in den Lebensbereich von Haselmäusen sind auf das Nötigste zu minimieren und nur im Jahreszeitraum vom 01.10 bis 15.11 zulässig, bevor die Tiere in den Winterschlaf gehen. Damit die Tiere möglichst wenig beeinträchtigt werden, ist an Tagen, an denen Gehölze entnommen werden Folgendes einzuhalten:

- Die Arbeiten sind erst ab 12 Uhr mittags und bei einer Außentemperatur von  $\geq 15^{\circ}\text{C}$  zulässig.
- In der Nacht vor und am Tag der Gehölzentnahme darf es nicht regnen.
- Die Eingriffe sind nur motormanuell ohne den Einsatz von schwerem Gerät auszuführen.
- Reisig und Astschnitt sind aufzunehmen, abzufahren bzw. an zulässigen Stellen abzulagern.

Zur Kompensation des Quartierverlusts sind mindestens zwei Haselmauskästen in den Sträuchern des ostseitigen Bahndamms zu installieren.

Die Haselmäuse liegen nachts in einer Art Tiefschlaf, auch Torpor genannt. Sie können deshalb nicht fliehen. Je später es am Tag ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Tiere nicht mehr im Torpor liegen, aktiv sind und folglich ausweichen/ fliehen können.

Die Untersuchungen zum **Artenschutz** kommen zu dem Ergebnis, dass **artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände** mit Blick auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ **nicht eintreten, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz** (s. oben) **beachtet und eingehalten werden**.

#### **4. Betrachtung anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Der Vorhabenträger hatte bei der Gemeinde Lohfelden den Antrag gestellt, einen Wohnmobilstellplatz von ca. 1 ha Größe errichten und betreiben zu dürfen. Dabei wurde zunächst festgestellt, dass hierfür ein rechtskräftiges Bauleitplanungsverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich ist und positiv abgeschlossen werden muss.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ wurde deshalb die Standortfrage durch die Gemeindeverwaltung von Lohfelden eingehend geprüft und gegenüber möglichen Alternativen abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt:

- Der vom Vorhabenträger akquirierte und vorgestellte Standort, bietet sich von seiner Lage und Anbindung her für die Einrichtung eines größeren Wohnmobilstellplatzes an. Die Fläche ist auf kurzem Wege verkehrstechnisch anzuschließen und über die BAB 7 auch durch Fernreisende schnell zu erreichen. Zudem ist die kleinteilige Fläche separat gelegen, Durchfahrten oder sonstige Beeinträchtigungen von Wohnsiedlung sind für den Betrieb der Wohnmobilstellplatzanlage nicht erforderlich.
- Das Plangebiet ist insoweit alternativlos, auch weil der Vorhabenträger über keine eigenen, geeigneten Grundstücke in Lohfelden verfügt. Seine Erwerbsbemühungen, auch in Nachbargemeinden, waren nicht erfolgreich.
- Die Gemeinde Lohfelden unterstützt das Vorhaben grundsätzlich und hatte deshalb dem Investor das vorliegende Flurstück im Geltungsbereich für seine Planungsabsichten zur Verfügung gestellt. Andere für die vorgesehene Nutzung passenden öffentlichen Flächen gibt es in Lohfelden aktuell nicht.
- Die Benutzung innerörtlicher Freiflächen, ist aus der konkreten Absicht heraus, nahezu ausgeschlossen. Zudem gibt es keine unbebauten Grundstücke in erforderlicher Größe und Lage.

Es bleibt also festzustellen, dass es Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ keine realistische und umsetzbare Alternative in Lohfelden gab.

## 5. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung

Die Wirkungs- und Risikoanalyse in Abschnitt 2. des UMWELTBERICHTES zeigt im Ergebnis auf, dass die **Erheblichkeit von Eingriffswirkungen** des Vorhabens **auf** die einzelnen **Schutzgüter** wie folgt abzuschätzen ist:

|                                               |                                                                         |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch/ Gesundheit:</b>                    | <b>( 0 ) - keine</b>                                                    |
| <b>Pflanzen/ Tiere, biologische Vielfalt:</b> | <b>( 0 ) - keine</b> (Einhaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen) |
| <b>Belange des Artenschutzes:</b>             | <b>( 0 ) – keine Verbotsbestände</b> (nach Artenschutzmaßnahmen)        |
| <b>Wasser:</b>                                | <b>( 0 ) – unerheblich</b>                                              |
| <b>Freiflächenverbrauch/ Boden:</b>           | <b>( - ) – vorhabenbezogen abzuwägen, vertetbar</b>                     |
| <b>Kultur/ sonstige Sachgüter:</b>            | <b>( 0 ) – nicht zu erwarten</b>                                        |
| <b>Landschaftsbild/ Freiraumnutzung:</b>      | <b>( 0 ) – keine</b>                                                    |
| <b>Luft/ Klima:</b>                           | <b>( 0 ) – unerheblich</b>                                              |
| <b>Wechselwirkung der Schutzgüter:</b>        | <b>( 0 ) – keine .</b>                                                  |

Die Eingriffe des Vorhabens betreffen in erster Linie das Schutzgut – Boden. Sie sind allein schon aus der Notwendigkeit des Freiflächenverbrauchs für die Umsetzung der Wohnmobilstellplatzanlage **nicht vollständig vermeidbar und nur bedingt zu kompensieren**. Konkret handelt es sich um

- den Verbrauch einer unbebauten Freifläche von ca. 1 ha Größe, bei einer im Bebauungsplan festgesetzten Überbaubarkeit von GRZ 0.5,
- den Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzflächen von ca. 1 ha Größe mit hohem bis sehr hohem Ertragspotential
- die nachhaltige Veränderung von Boden im Eingriffsbereich einschließlich des Verlustes bzw. der Einschränkung seiner Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaufunktionen, seiner Lebensraumfunktion für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie in seiner Funktion als Bestandteil des natürlichen Wasser- und Stoffhaushaltes.
- die Befestigung/ Teilversiegelung von Oberflächen, verbunden mit üblichen Auswirkungen auf die Erhöhung der Niederschlagsverdunstung, die lokale Aufheizung der Luft und die Reduzierung der ortsnahe Kaltluftentstehungsfläche.

Ergänzend sind folgende Aspekte **bei der Bewertung von Eingriffen zu berücksichtigen**:

- Für einige Schutzgüter im Vorhabenbereich (Tiere und Pflanzen, Landschaft, Luft/ Klima) bestehen bereits Vorbelastungen, vor allem aufgrund von Emissionen der benachbarten Straßenverkehrsanlagen.
- Geschützte Teile von Natur und Landschaft, Schutzgebiete usw. sind nicht betroffen, ebenso wenig Oberflächengewässer, Trinkwasser- und Landschaftsschutzgebiete.

- Kultur- und Sachgüter sind aller Kenntnis nach nicht betroffen.
- Die im Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 festgesetzten umfangreichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tragen entscheidend dazu bei, dass die erwarteten Eingriffe in Schutzgüter wie Natur und Landschaft, Tiere und Pflanzen sowie Wasser und Klima kompensiert werden können.
- Zum Erreichen des vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 zusätzliche Ausgleichsflächen erforderlich und festgesetzt (Planteile B1 und B2).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ ein Vorhaben zulässt, das in erster Linie einen lokal **nachteiligen Einfluss** auf das **Schutzgut – Freiflächenverbrauch/ Boden**, verbunden mit dem Verlust von Bodenfunktionen haben wird. Diese Tatsache ist der Absicht geschuldet, eine knapp 1 ha große Wohnmobilstellplatzanlage errichten zu wollen.

Die anderen Schutzgüter bleiben durch das Vorhaben weitreichend unbeeinträchtigt bzw. den zu erwartenden Auswirkungen (bspw. auf Natur, Landschaft, Klima usw.) wird durch die Festsetzung von wirksamen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 frühzeitig entgegengewirkt (s. Abschnitt 3.).

Als Ergebnis der Umweltprüfung wird deshalb zusammengefasst:

**Von der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten soweit die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz, zur Minimierung/ Vermeidung von Eingriffen sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vollständig umgesetzt werden. Das Vorhaben ist weitgehend umweltverträglich.**

## **6. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Nach § 4c BauGB gilt: Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Diese Überwachungspflicht basiert auf dem vorgeschriebenen EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie.

In der praktischen Umsetzung beinhaltet das, die Überwachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ vor allem mit Blick auf die Durchsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie zum Artenschutz (s. Abschnitt 3.) wahrzunehmen. Das betrifft die Überwachung während der Erschließung und Bebauung der Fläche, aber auch regelmäßige Kontrollen nach ihrer Fertigstellung und Nutzung als Wohnmobilstellplatzanlage.

Nach den Ausführungen und Ergebnissen der vorliegenden Umweltprüfung (Abschnitte 3. und 5.), sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Auf spezielle, über die allgemeingültige Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen (Monitoring), kann nach gegenwärtigem Erkenntnisstand verzichtet werden.

Unvorhergesehen nachteilig und erheblich sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der vorliegenden Abwägung waren. Sollten sich im Fortgang des Verfahrens - wider Erwarten - doch derart erhebliche Umweltauswirkungen einstellen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar sind, so müssten von der Gemeinde Lohfelden entsprechende Monitoring-Maßnahmen ergriffen werden, um diese Auswirkungen zu beobachten, die erforderliche Abhilfe einzuleiten und durchzuführen. Für das Monitoring gibt es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben bezüglich seines Zeitpunktes und Umfangs.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Kommune nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans, sofern nach ihren vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Gemeinde Lohfelden würde für diesen Fall bei dem erforderlichen Monitoring auf die Informationen der Behörden zurückgreifen und mit ihnen die einzelnen Maßnahmen konkretisieren und abstimmen.

## 7. Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohfelden hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ beschlossen. Ziel ist die rechtliche Ausweisung eines ca. 1,0 ha großen Wohnmobilstellplatzes mit seinen Zufahrten und Anschlüssen sowie einer aufgeständerten Reihe Photovoltaikanlagen. Die Fläche des Geltungsbereiches wird aktuell als Acker genutzt und intensiv bewirtschaftet. Der Geltungsbereich eignet sich standortbedingt für das Vorhaben. Er liegt nahe der BAB 7 und grenzt an den „Waldauer Weg“ (K 11). Zur Absicherung des Bebauungsplanes Nr. 62 und für seine faktische Umsetzung wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, dessen Bestandteil ein verbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

Wesentlicher Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 und damit des Aufstellungsverfahrens ist neben der Planzeichnung die BEGRÜNDUNG mit ihrem UMWELTBERICHT. Der **UMWELTBERICHT** (§ 2a BauGB) beschreibt die frühzeitig ermittelten **Eingriffe** in ausgewiesene Schutzgüter wie Boden, Klima, Natur und Landschaft, die mit der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet und damit rechtlich zugelassen werden. Diesen Umweltauswirkungen werden **Ausgleichsmaßnahmen** gegenübergestellt, die wirksam dazu beitragen, die zu erwartenden vorhabenbedingten Eingriffsfolgen zu kompensieren. Hierfür sind im Bebauungsplan Nr. 62 Flächen bzw. Maßnahmen für Anpflanzungen sowie zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 bzw. 25 BauGB) festgesetzt. Um den vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich erreichen zu können, wurden zwei zusätzliche (externe) Flächen als Geltungsbereiche B1 und B2 in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 62 aufgenommen und allein für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Die vorgenommene Bilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung weist auf Ebene der Bauleitplanung den vollständigen Ausgleich der zugelassenen Ausgleiche nach.

Zur Abhandlung von **artenschutzrechtlichen Belangen** wurde als Fachgutachten eine „*Faunistische Habitatpotentialanalyse*“ erstellt, die dem UMWELTBERICHT als **ANHANG** beigelegt ist. Sie stellt die mögliche Betroffenheit von Vögeln und einer Haselmauspopulation in Nachbarbereichen fest und schlägt in diesem Zusammenhang Maßnahmen vor, die verhindern, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände eintreten. Die vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 aufgenommen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung zeigt sich, dass nachhaltige negative Auswirkungen auf Schutzgüter nicht zu erwarten sind soweit die stattfindenden Eingriffe durch die in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“ festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- sowie Artenschutzmaßnahmen kompensiert werden. Spezielle, über die allgemeine Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht angezeigt.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

#### Nr. 62 „Wohnmobilstellplatzanlage Waldauer Weg“

#### - UMWELTBERICHT -

(ENTWURF)

Lohfelden, im September 2025

