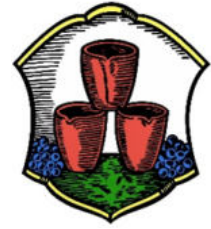


Stadt Großalmerode
Werra-Meißner-Kreis

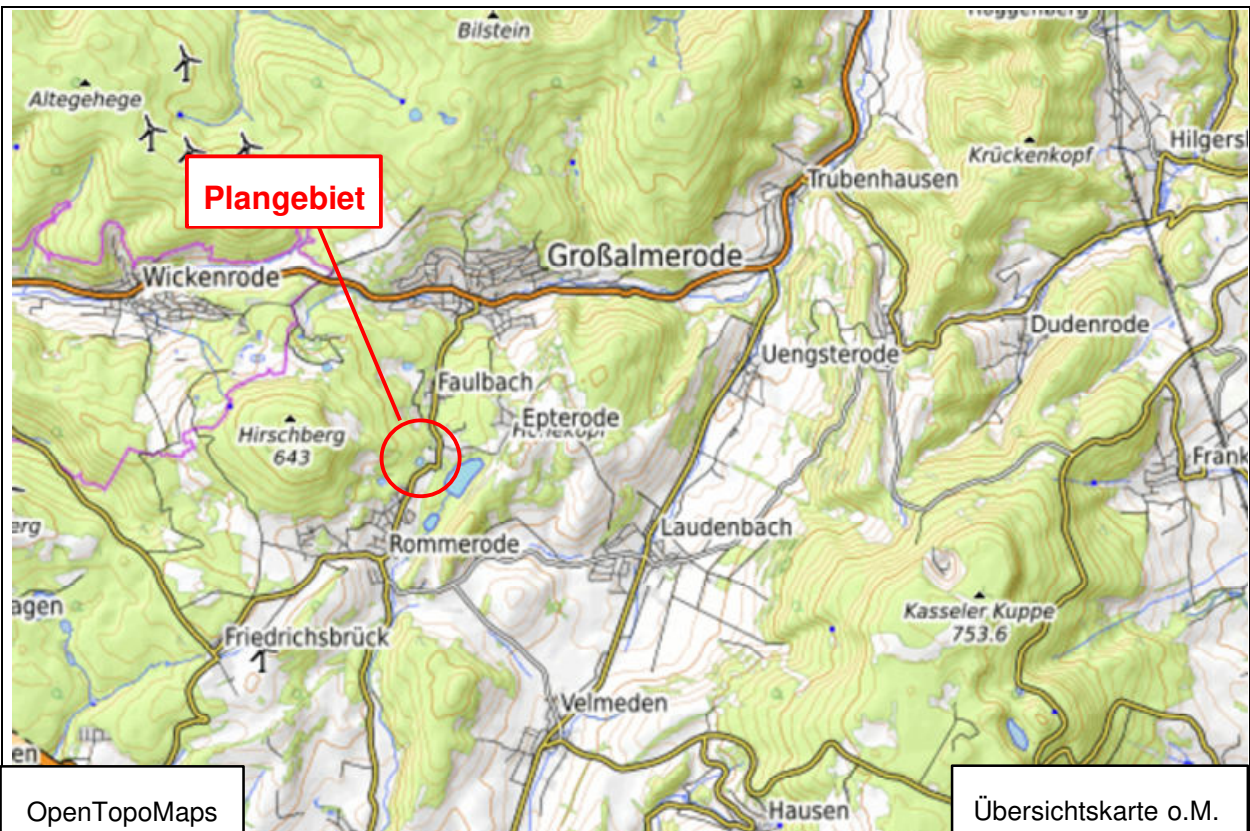


**Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17
„Bahnhof Epterode“
Gemarkung Großalmerode**

Erarbeitet im Auftrag des
Magistrates der
Stadt Großalmerode
Stand: Oktober 2024

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920309
Email: info@planung-henke.de



OpenTopoMaps

Übersichtskarte o.M.



Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Lage und Geltungsbereich des Plangebietes..... | 1 |
| 2 | Veranlassung der Planung | 2 |
| 3 | Rechtliche Grundlagen und Verfahren..... | 2 |
| 4 | Zweck und Ziele der Planung | 6 |
| 5 | Festsetzungen und mittelbare Planinhalte..... | 6 |
| 5.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 5.2 | Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke | 7 |
| 5.3. | Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen | 7 |
| 5.4 | Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen | 9 |
| 5.5 | Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen | 9 |
| 5.5.1 | Eingriffsregelung..... | 10 |
| 5.6 | Erschließung | 11 |
| 5.6.1 | Verkehrserschließung | 11 |
| 5.6.2 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 5.7 | Flächenbilanz | 12 |
| 6 | Bodenordnung | 12 |
| 7 | Kosten..... | 12 |
| 8 | Hinweise | 13 |
| 8.1 | Archäologischer Denkmalschutz..... | 13 |
| 8.2 | Altlasten und Bodenschutz | 13 |
| 8.3 | Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG..... | 13 |
| 9 | Umweltbericht gemäß § 2a BauGB | 14 |
| 9.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 14 |
| 9.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden. | 15 |



| | | |
|-------|--|----|
| 9.3 | Basisszenario: Bestandsaufnahme der <i>einschlägigen Aspekte</i> des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der <i>voraussichtlich erheblich beeinflussten</i> Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei <i>Nicht-Durchführung</i> der Maßnahme | 18 |
| 9.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes <i>bei Durchführung</i> der Planung; Beschreibung möglicher <i>erheblicher Auswirkungen</i> in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten | 27 |
| 9.5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der <i>erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i> unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen | 32 |
| 9.5.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung..... | 32 |
| 9.5.2 | Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen | 32 |
| 9.6 | Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl..... | 34 |
| 9.7 | Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen | 35 |
| 9.8 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 35 |
| 9.9 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen..... | 35 |
| 9.10 | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 35 |
| 9.11 | Quellenangaben zum Umweltbericht | 37 |

Anhang

- I Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes
- II Artenschutzbeitrag, Diplom Biologe Arno Schütz, Fuldata, 25.August 2024
- III Bestandsplan
- IV Biotopwertbilanzierung
- V Vorhabenpläne



1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die Stadt Großalmerode liegt im Werra-Meißner Kreis, etwa 20 km westlich der Kreisstadt Eschwege und besteht heute aus 7 Stadtteilen. Im Jahr 1386 wurde Großalmerode erstmals urkundlich erwähnt und erhielt im Jahr 1775 Stadtrecht. Im Jahr 2022 hatte Großalmerode 6.160 Einwohner.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Ortsteil Epteroode, etwa 2 km südlich der Kernstadt. Seit über 800 Jahren waren die Gewinnung von Ton, Sand und Kohle die Haupterwerbsquellen der Bewohner. Im Juni 2003 wurde die letzte Braunkohle aus der Zeche Hirschberg gefördert. Damit ging die letzte Braunkohle-Tiefbaugrube Deutschlands nach 425-jähriger Epoche des nordhessischen Braunkohlereviers zu Ende.

Die Ortschaft Epteroode hatte von 1883 bis 2002 einen Bahnhof an der Bahnstrecke Walburg – Großalmerode–West. 1973 wurde der Personenverkehr eingestellt. Der zuletzt noch zwischen Walburg und Epteroode aufrechterhaltene Güterverkehr wurde mit Schließung der Zeche Hirschberg, deren Rohstoffe im Bahnhof Epteroode verladen wurden, im Jahr 2002 eingestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am südlichen Rand der Siedlung von Epteroode, die sich im Laufe der Zeit im Bereich des Bahnhofes entwickelt hat.



Abbildung 1: Luftbild mit GB (Quelle: Natureg Viewer Hessen)

Betroffen ist der Bereich zwischen dem ehemaligen Bahnhof und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Zeche Hirschberg. Er wird im Osten und Süden von der Rommeroder Straße



(Landesstraße L3225) begrenzt. Im Norden setzen sich die Gleisanlagen fort, im Westen befinden sich die Gebäude der Zeche Hirschberg.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Großalmerode, Flur 27, jeweils Teile der Flurstücke 40/17, 43/3, 52/3, 52/4, 115/17, 115/18 und 115/19. Die Gesamtgröße beträgt ca. 6.045 m².

2 Veranlassung der Planung

Seit über 20 Jahren ist die Firma Uniflex CNC-Metalltechnik GmbH in Großalmerode an der Rommeroder Straße auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Hirschberg ansässig. Die Auftragslage ist gut, jedoch hat die Firma das Problem der Lagerung von zu verarbeitenden und zu bearbeitenden Materialien sowie Platzprobleme für die Fertigung. Zwischenlagerungen an anderen Orten sowie die Auslagerung von Produktionsarbeiten haben sich als unwirtschaftlich und arbeitsökonomisch als nicht dauerhaft tragbar erwiesen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Firma Uniflex den Standort in Großalmerode durch den Neubau einer Produktionshalle zu erweitern, um weitere Lager- und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht des Werra-Meißner-Kreises kann auf der aktuellen bauplanungsrechtlichen Grundlage keine Baugenehmigung erteilt werden. Daher sind die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Großalmerode erforderlich.

In Bezug auf einzelne Belange wurden im Vorfeld zur Bauleitplanung weitere Fachbehörden um Stellungnahme gebeten. Die Erweiterung des Betriebes wird zum einen von der Deutschen Bahn AG in Bezug auf die Überbauung von entwidmeten Bahnanalgen mitgetragen, zum anderen auch von Hessen Mobil in Bezug auf ein Heranrücken an die Landesstraße und den Betriebsverkehr auf und von der Landesstraße.

Weitere fachbehördliche Belange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgefragt.

Die Freizeitpark Exberg Freiherren Waitz eGmbH ist Eigentümerin der von der Planung betroffenen Grundstücke. Sie beantragt die Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren, um die Sicherung und die Entwicklung von Arbeitsplätzen und damit die wirtschaftliche Förderung von Großalmerode zu ermöglichen.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Stadt Großalmerode als Grundzentrum im Ordnungsraum Kassel dargestellt, mit dem zentralen Ortsteil Großalmerode. Der Betrachtungsraum befindet sich in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand.

Südöstlich des Plangebietes ist außerhalb des Geltungsbereiches eine Ferienhausanlage Planung dargestellt.

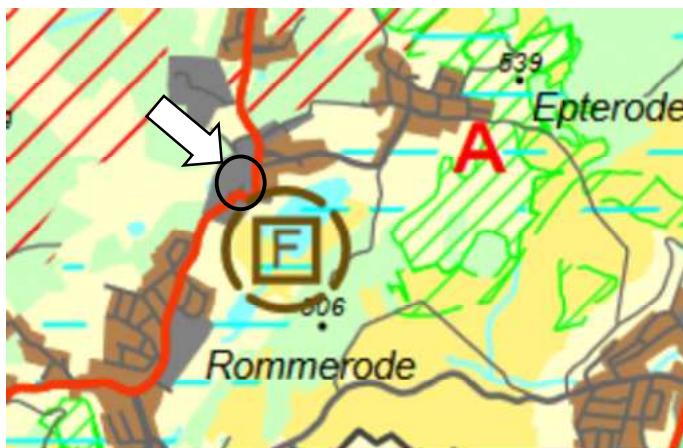


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009 (Lage GB: schwarzer Kreis mit Pfeil)

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** beschreibt das Plangebiet als einen bebauten Bereich, der eingebettet ist in einen Wechsel von unbewaldeten und bewaldeten Räumen mit hoher Strukturvielfalt. Avifaunistisch bedeutsame Gebiete sind nicht dargestellt. Als Beeinträchtigung werden die Abbauflächen südwestlich von Großalmerode (Nr. 619) dargestellt.

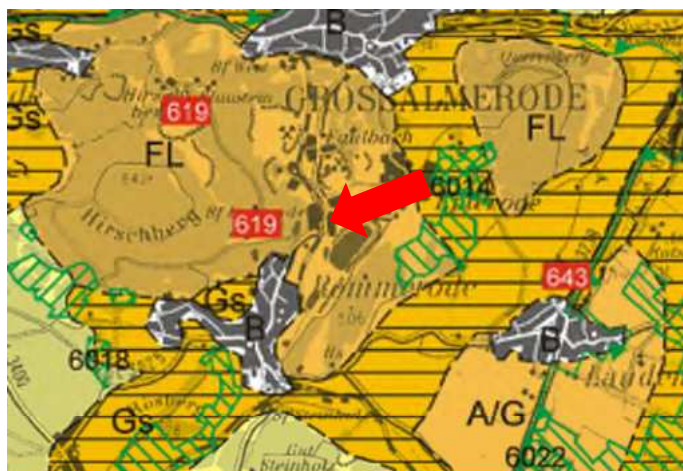


Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Bestandskarte

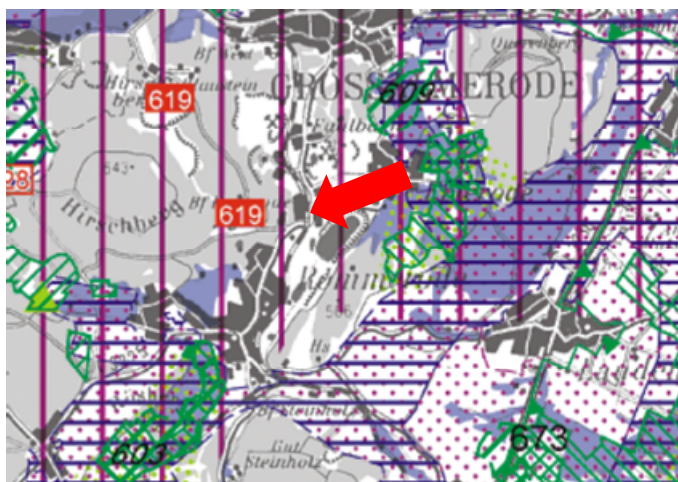


Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Entwicklungskarte



In der Entwicklungskarte wird der Landschaftsraum im Umfeld von Großalmerode als Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung beschrieben (lila Schraffur).

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Großalmerode, der am 22.01.2001 rechtswirksam wurde, ist der betrachtete Bereich als gewerbliche Baufläche sowie Bahnanlage dargestellt.

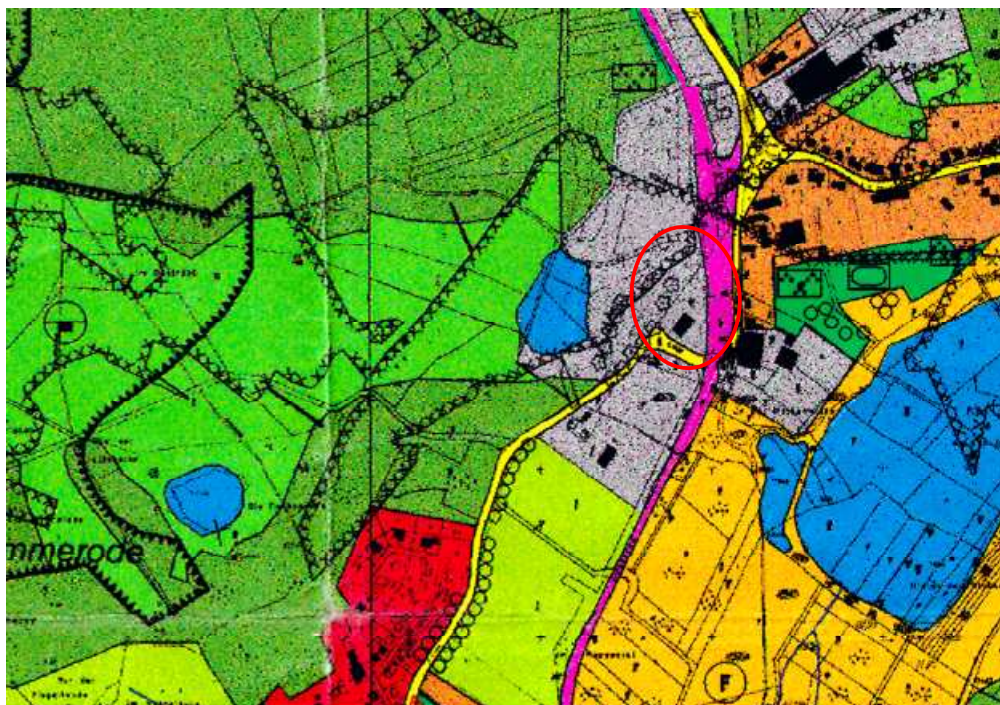


Abbildung 5: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Lage GB (rot umkreist)

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan mit einer Darstellung (xxx-Linie) versehen, die Flächen abgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Nach Osten grenzen, außerhalb des Geltungsbereiches, eine Hauptverkehrsstraße (L3225), eine gemischte Baufläche und weitere gewerbliche Bauflächen an. Weiter westlich, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen die Darstellungen im Flächennutzungsplan denen der Planungsabsicht. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel auch die Flächen für Bahnanlagen als gewerbliche Baufläche darzustellen.

Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben

Laut NatureViewer Hessen sind im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen.



Außerhalb des Geltungsbereiches wurden in einer Wiese südlich der Rommeroder Straße im Jahr 2019 ein Großseggenried sowie eine seggen- und binsenreiche Nasswiese kartiert. Im Bereich des Exbergsees wurde im Jahr 2003 ein Abtragungsgewässer sowie im Jahr 2020 der natürliche oder naturnahe Bereich stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer kartiert.

Die gesamte Gemarkung von Großalmerode liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.

Im Geltungsbereich sind laut geoportal Hessen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Außerdem liegen die Flächen in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Auch Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind nicht verzeichnet.

Rechtskräftiger Bebauungsplan / Nachbarbebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es noch keinen Bebauungsplan.

Westlich der Rommeroder Straße (L3225) grenzt nördlich, etwas abgesetzt vom Geltungsbereich, der Bebauungsplan Nr. 15 „Ballenpeter und Faulbachstraße“ an, der seit 2010 rechtskräftig ist. Hier sind Gewerbegebiete und Flächen für den Gemeinbedarf an der Straße und in den zurückliegenden Bereichen Industriegebiete ausgewiesen.

Östlich der Landesstraße liegt, ebenfalls etwas abgesetzt vom Plangebiet, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Holzrain“, der seit dem Jahr 2012 rechtskräftig ist. Dort werden ebenfalls an der Landesstraße Industriegebiete ausgewiesen. Weiter östlich setzt dieser Bebauungsplan Mischgebiete fest.

Beide Bebauungspläne lassen entlang der Rommeroder Straße Firsthöhen von 10 m bzw. 15 m zu.

Bauleitplanverfahren

In ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bahnhof Epterode“ gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss für die Durchführung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Großalmerode gefasst, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden soll.

Bei einem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB bezieht sich der Bebauungsplan explizit auf das geplante Objekt, der Detaillierungsgrad ist höher als bei einem allgemeingültigen Bebauungsplan. Zwischen Investor und Kommune wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u.a. die Erschließung, die Durchführung, Fragen zur Verkehrssicherung, sonstige relevante Detailregelungen und auch die ggfs. notwendige Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffes geregelt werden.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), durchgeführt. Die Planung wird im zweistufigen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde zu entnehmen.



4 Zweck und Ziele der Planung

Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Firmenhalle zu schaffen, in der einerseits Lagerraum für Materialien entstehen soll, die zu verarbeiten oder auch zu bearbeiten sind. Andererseits soll diese Halle einen Teil der Fertigung aufnehmen. Mit diesem Vorhaben beabsichtigt die Firma Uniflex ihren Firmenstandort im Bereich des ehemaligen Bahnhofs von Epteroode zu erweitern und damit am ursprünglichen Standort zu stärken.

Ziel ist es dabei, die Anordnung der geplanten Nutzungen so zu steuern, dass einerseits die Lärmbelastung der Anwohner in den im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen östlich der Rommeroder Straße so gering wie möglich gehalten wird. Andererseits sollen durch die Anordnung der Halle auf dem relativ beengten Raum und die Einbindung in die Topografie eine hinreichende Einbindung in das Ortsbild ermöglicht werden.

Unter Beibehaltung der vorhandenen Zufahrt sollen die verschiedenen Nutzungen so angeordnet werden, dass innerbetriebliche Abläufe wirtschaftlich gestaltet werden können. Die Haupterschließung soll auch weiterhin über das bestehende Betriebsgelände, von der Landesstraße aus, erfolgen.

Eine ansprechende Gestaltung von Gebäuden, u.a. durch Höhenbegrenzung, und die Bepflanzung der entstehenden Böschungen in Richtung Straße haben zum Ziel, das geplante Vorhaben am Ortsrand von Epteroode etwas in das Ortsbild einzubinden.

5 Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB auf Grundlage der Planungsabsicht der Firma Uniflex CNC-Metalltechnik GmbH aufgestellt. Für die Form und den Inhalt eines solchen Bebauungsplanes enthält der § 12 BauGB keine Vorgaben, es besteht keine formale Bindung an den Festsetzungskatalog gem. § 9 BauGB. Dennoch wird der Plan in unmittelbarer Anlehnung daran aufgestellt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Dabei sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Um den Charakter des Planvorhabens zu unterstreichen, sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.



Ausnahmsweise ist jedoch die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für die Produkte zulässig, die in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellt, repariert oder weiterverarbeitet werden. Für die produzierenden Betriebe ist die Verkaufsfläche nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von bis zu 10 % der Betriebsgeschossfläche, jedoch nur bis max. 200 qm pro Betrieb beschränkt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 12,50 m, festgesetzt. Im terrassierten Gelände wurde es notwendig, eine Bezugshöhe festzulegen, um eine Eindeutigkeit zu erreichen.

Als Bezugswert für die maximale Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des Fertigfußbodens der unmittelbar südlich angrenzenden Halle der Fa. Uniflex festgesetzt. Diese beträgt laut Höhenaufmaß des Vermessungsbüros Reusse, Helsa, vom Mai 2023, 447,16 m üNN.

Die nach § 18 BauNVO und § 16 HBO maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche wird demnach auf 447,16 m üNN festgesetzt. Als Oberkante der baulichen Anlagen wird die Höhe der fertigen Dachkonstruktion der Gebäude festgesetzt.

Für untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzugschächte, Trag- oder Stützsäulen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 3,0 m überschritten werden.

Bei der Errichtung der Fertigungshalle muss aus technischen Gründen der Hallenfußboden auf die gesamte Länge auf einer Ebene liegen, um interne Betriebsabläufe nicht einzuschränken. Aus diesem Grund sind umfangreiche Auffüllungen notwendig, um das terrassierte Gelände entsprechend vorzubereiten. Auffüllungen des Geländes innerhalb des Gewerbegebietes sind bis zu einer Höhe von 447,70 m üNN zulässig.

Die Vorhabenpläne sind dem Anhang zu entnehmen.

5.2 Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke

Um das Planvorhaben verwirklichen zu können, wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) Satz 1 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Garagen und Carports im Gewerbegebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation unterirdisch zu verlegen.

5.3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand von Epterode, sind zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild für Dacheindeckungen nur landschaftsbezogene Farbtöne wie anthrazit, braun oder rot zu verwenden und glänzende Dacheindeckungen unzulässig. Die Festsetzungen gelten für Dachflächen, die aus der Umgebung sichtbar sind. Sollte eine Attika die Sichtbarkeit verdecken, so ist das Gebäude funktionell abzudecken.



Um die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Solaranlagen zu belegen.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind für Werbeanlagen Einschränkungen festgesetzt. So ist bewegte Leuchtreklame unzulässig. Werbeanlagen und einzelstehende Werbetafelnen dürfen eine Gesamthöhe von 10 m in Bezug auf festgesetzte Höhe von 447,16 m üNN nicht überschreiten. Außerdem ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Außerdem sind die Zäune und sonstigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und in landschaftsverträglicher Farbgebung zu gestalten.

Solaranlagen sind nur als Fassaden- und/oder Aufdachanlagen zulässig. Damit soll eine technische Überformung von Gartenflächen und anderen Freiräumen vermieden werden. Bei Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist ein Überschreiten der festgesetzten Firsthöhen durch die Solaranlagen zulässig. Im konkreten Vorhaben wird das Gebäude mit Dachlichtbändern ausgestattet, um die Hallen zu belichten (Stromeinsparung) und einen Rauchabzug im Brandfalle zu gewährleisten. Unter Beachtung von Sicherheitsabständen zu den Dachlichtbändern und zum Dachrand, sowie unter Beachtung von notwendigen technischen Einrichtungen für den Betrieb der Halle (z.B. Klima-Split Außeneinheit, Fort- und Frischluftauslässe, Standort Wechselrichter, Dachzugang, Dachentwässerung) verbleiben ca. 735 m² für die Anlage von Solaranlagen inkl. Wartungsgängen etc.. Der Gesamtanteil beträgt ca. 40 % der Dachfläche. D.h., das mögliche Maximum an Flächen für Solaranlagen wird festgesetzt.

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind fachgerecht zu entsorgen, die Verwendung muss nachgewiesen werden.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Um eine zeitnahe Eingrünung des Grundstückes zu erreichen sind die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die Verkehrsflächen, Stellplätze und Erschließungswege, soweit dies aus Gründen der Erosion, der Belastung und Zweckbestimmung möglich ist, mit wasserdurchlässigen Wegebelägen auszustatten. Die Verwendung von versiegelnden Materialien ist zu minimieren.

Zur Förderung der Biodiversität, zum Schutz gegen Überhitzung von Flächen aber auch aus gestalterischen Gründen ist die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen unzulässig. Der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss deshalb mind. 75 % betragen.



5.4 Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für die Außenbeleuchtung außerhalb von geschlossenen Gebäuden ausschließlich insektenschonende Natriumdampf- Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden. Indem Leuchten so zu montieren und abzuschirmen sind, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann sowie Helligkeit und Beleuchtungszeiten auf das notwendige Maß zu beschränken ist, soll darüber hinaus eine mögliche Lichtverschmutzung minimiert werden.

Um am Übergang zwischen der Ortslage und der freien Landschaft die Passierbarkeit der Zaunanlagen für Kleinlebewesen zu ermöglichen, sind ab der Bodenfläche 15 cm Höhe der Zaunanlagen offen zu halten. Zaunsockel sind unzulässig.

5.5 Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Epterode, zum Erhalt der Biodiversität und zur Einbindung des Planvorhabens in das Orts- bzw. Landschaftsbild werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Als Grundlage ist die Fläche mit einer regionalen Grünlandeinsaat UG 21 einzusäen und dauerhaft extensiv mit minimal einer Mahd bzw. maximal 2-maliger Mahd nach dem 15. Juli zu unterhalten. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Anlage von offenen Senken, die der Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser dienen, ist in den Grünflächen zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzten und zu pflanzenden mindestens mittelgroßen Laubbäume Ahorn und Linde im Wechsel (StU mind. 16/18, 3 xv), sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung fachgerecht zu sichern. Der Pflanzstandort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort abweichen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mind. 3-reihige Hecken natürlich, standortgerechter Gehölze (s.a. Anhang), Qualität 2xv, 60/100, im Pflanzraster 1,5, x 1,5 m vorzunehmen.

Für die Anpflanzungen der Bäume und Sträucher gilt, dass sie in der festgesetzten Anzahl bzw. Flächengröße nachzuweisen sind. Die detaillierten Standorte können aufgrund anderweitiger Erfordernisse, wie z.B. offene Regenrückhaltungen, auf der Fläche variieren. Die Anpflanzungen auf dem Grundstück sind zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der Baumaßnahme vorzunehmen.

Um die Wirkung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auch dauerhaft zu gewährleisten sind die Eigentümer des Grundstücks verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.



5.5.1 Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Im Abgleich von bestehender Nutzung und geplanter Nutzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes an das konkrete Nutzungsmaß angepasst. Dabei werden die überbauten und versiegelten und begrünten Bestandteile berücksichtigt. Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung wird anhand der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018) durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter getroffen, wodurch mögliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter reduziert werden können. Die grundsätzlich wesentlichsten, potentiellen Eingriffe bestehen in der Versiegelung bisher teilversiegelter Bereiche, einer Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes und einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten durch Bebauung.

Die Gehölzbestände auf den Grundstücken können aufgrund der beengten Verhältnisse nicht erhalten werden. Einerseits müssen die vorhandenen Geländestufen aufgefüllt werden, um eine verhältnismäßig ebene Oberfläche für die geplante Halle zu schaffen, andererseits soll der größte Teil des Grundstückes bebaubar werden. Um jedoch eine langfristige Eingrünung des hoch aufragenden Baukörpers zu erzielen, setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung einer Baumreihe an der Rommeroder Straße sowie die Begrünung der entstehenden Böschungen fest.

Laut vorliegendem Artenschutzbeitrag erfüllt der Gehölzbestand im Plangebiet vor allem wichtige Funktionen als Lebensraum für Brutvögel. Aus diesem Grund wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort zugeordnet. Der artenschutzrechtliche Ausgleich soll unmittelbar nördlich des Eingriffs, außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Hier sollen im räumlich-funktionalen Zusammenhang durch wiederkehrende Gehölzverjüngung ähnliche Strukturen geschaffen, bzw. erhalten werden, wie sie auf den Eingriffsflächen vorhanden sind.

Die Sicherung der Flächen soll vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung und des Artenschutzes werden außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dabei werden 100 % der vertraglich festgelegten Maßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.



5.6 Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar an der Landesstraße L 3225 (Rommeroder Straße), die in Richtung Norden nach ca. 2 km Entfernung in Großalmerode eine Verbindung zur Bundesstraße B 451 herstellt. Nach Süden ist im ca. 5 km entfernten Walburg über die Bundesstraße B 7 eine Anbindung an die Autobahn A 44 vorhanden.

Innerhalb der Ortschaft Epterode ist das Firmengrundstück über eine Zufahrt am südlichen Ortsausgang direkt an die L 3225 angebunden. Die Zufahrt liegt dabei außerhalb der Ortsdurchfahrt, das OD-Schild befindet sich in Höhe eines Gebäudes, welches zum Haus Rommeroder Straße 23 gehört. Von dort aus sind alle Gebäude, Lagerflächen und die firmeneigenen Stellplätze erreichbar.

Aufgrund ihrer langjährigen Nutzung durch die Firma sind die bestehenden Fahrbahnbreiten und die Einmündungsradien ausreichend dimensioniert und werden die zukünftigen Fahrzeugbewegungen (PKW und LKW) ohne Schwierigkeiten aufnehmen können.

Die Fahrbahnbreiten und Radien sind auch für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge ausgereichend bemessen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass für die Bahnstrecke zwischen Walburg und Großalmerode-West vom Eisenbahnbundesamt mit Datum vom 11.08.2014 ein Freistellungsbescheid erteilt wurde. Demnach wurden für alle Grundstücke sowie darauf befindliche Bauwerke und Einrichtungen der Bahn in einem Streckenabschnitt, der im Plangebiet mit der Parzelle 115/17 in der Flur 27 seine Anfangsparzelle hat, bis zu einem anderen Bereich in Großalmerode, von Betriebszwecken freigestellt.

5.6.2 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Epterode. In der angrenzenden Rommeroder Straße befinden sich alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die **Trinkwasserversorgung** ist nach Angaben des Ingenieurbüros, welches die Stadt Großalmerode betreut, über eine Leitung gewährleistet, die sich im Bereich der Rommeroder Straße befindet.

Laut Entwässerungsantrag vom Oktober 2024, der in Zusammenhang mit dem Planvorhaben durch das Büro Goldbeck erstellt wurde, sollen sowohl das auf dem Grundstück anfallende Abwasser als auch das Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist in der Einleitung begrenzt und muss entsprechend zurückgehalten werden.

Das **Schmutzwasser** wird dabei an die vorhandene Grundleitung auf dem Grundstück angeschlossen, die wiederum an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen ist.

Laut Antrag handelt es sich um Schmutzwasser im herkömmlichen Sinn. Mit Produktionsabwässern ist nicht zu rechnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen.



In Bezug auf **Niederschlagswasser**, welches auf den Flächen des Plangebietes anfällt, ist bekannt, dass die anfallenden Mengen nicht ungedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet werden können. Aus diesem Grund wird eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Offene Regenrückhaltungen können Bestandteil der festgesetzten Grünfläche werden, so dass die erforderliche Rückhaltung gewährleistet ist. Die Dimension und Lage ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Grünfläche ist ausreichend groß, um den Anforderungen gerecht zu werden.

Für die **Löschwasserversorgung** ist in Gewerbegebieten eine Wassermenge von 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden aufrechtzuhalten. Eine von der Stadt durchgeführte Löschwasserleistungsmessung am Unterflurhydranten im Einmündungsbereich der Straße „Am Holzrain“ / Rommeroder Straße hat ergeben, dass die geforderten Löschwassermengen nicht ausreichen würden, um das geplante Gebäude im Bedarfsfall zu versorgen. Entsprechende Lösungsmöglichkeiten werden bis zum Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt und in der Folge im Entwurf des Bebauungsplanes beschrieben.

Die Erreichbarkeit des Firmengeländes für **Rettungsfahrzeuge** ist im Bedarfsfall, entsprechend der aktuellen Situation, über die Zufahrt von der Landesstraße aus und über befestigte Wege innerhalb des Betriebsgeländes gesichert.

Die **Müllbeseitigung** wird, wie bisher, entsprechend den geltenden Bestimmungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Werra-Meißner-Kreis durchgeführt. Ggfs. anfallende, betriebstypische Abfälle sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des Abfallrechtes fachgerecht zu entsorgen.

5.7 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 6.045 m² ist durch textliche Festsetzungen im Gewerbegebiet (4.212 m²) eine Überbaubarkeit von maximal 3.760 m² (80 %) zulässig, wobei die Verkehrsflächen (ca. 390 m²) bereits im Bestand versiegelt sind. Die übrigen Bereiche mit einer Größe von ca. 2.285 m² werden als naturnahes Grünland bzw. als Hecken und Gartenflächen angelegt, wobei die als Grünfläche festgesetzte Fläche 1.443 m² beträgt. Die Differenz sind die 20 % der Gewerbegebietsfläche.

6 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7 Kosten

Der Stadt Großalmerode entstehen in der Folge der planungsrechtlichen Absicherung des Geltungsbereiches keine weiteren Kosten. Die Eigentümerin der Grundstücke, die Freizeitpark Exberg Freiherren Waitz eGmbH, verpflichtet sich in einem sog. Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB gegenüber der Stadt Großalmerode, die Kosten für die Verfahrensführung und die daraus resultierenden Folgekosten (u.a. Ver- und Entsorgung, Planung, Kompensation) vollständig zu übernehmen. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.



8 Hinweise

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Großalmerode oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

8.2 Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAlt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei Umsetzung der Planung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebene Merkblatt "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.

<https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen

8.3 Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit nur zwischen dem 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen. Die Flächen sind nach Räumung bis zum Baubeginn für Tierbruten unattraktiv zu halten.



9 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand von Epterode im Bereich zwischen dem ehemaligen Bahnhof und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Zeche Hirschberg. Er wird im Osten und Süden von der Rommeroder Straße (Landesstraße L3225) begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Großalmerode, Flur 27, jeweils Teile der Flurstücke 40/17, 43/3, 52/3, 52/4, 115/17, 115/18 und 115/19. Die Gesamtgröße beträgt ca. 6.045 m².

Seit über 20 Jahren ist die Firma Uniflex CNC-Metalltechnik GmbH in Großalmerode an der Rommeroder Straße auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Hirschberg ansässig. Die Auftragslage ist gut, jedoch hat die Firma das Problem der Lagerung von zu verarbeitenden und zu bearbeitenden Materialien sowie Platzprobleme für die Fertigung. Zwischenlagerungen an anderen Orten sowie die Auslagerung von Produktionsarbeiten haben sich als unwirtschaftlich und arbeitsökonomisch als nicht dauerhaft tragbar erwiesen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Firma Uniflex den Standort in Großalmerode durch den Neubau einer Produktionshalle zu erweitern, um weitere Lager- und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht des Werra-Meißner-Kreises kann auf der aktuellen bauplanungsrechtlichen Grundlage keine Baugenehmigung erteilt werden. Daher sind die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Großalmerode erforderlich.

In Bezug auf einzelne Belange wurden im Vorfeld zur Bauleitplanung weitere Fachbehörden um Stellungnahme gebeten. Die Erweiterung des Betriebes wird zum einen von der Deutschen Bahn AG in Bezug auf die Überbauung von entwidmeten Bahnanalgen mitgetragen, zum anderen auch von Hessen Mobil in Bezug auf ein Heranrücken an die Landesstraße und den Betriebsverkehr auf und von der Landesstraße.

Auf Antrag der Grundstückseigentümerin ist geplant, die Grundstücke, auf denen die vorhandenen Gebäude der Firma Uniflex stehen sowie die für eine bauliche Erweiterung notwendigen Flächen der angrenzenden Grundstücke als Gewerbegebiet auszuweisen. Außerdem sollen die Flächen der bisherigen Bahngleise im betreffenden Bereich in das Gewerbegebiet einbezogen werden. Damit sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Sicherung und die Entwicklung von Arbeitsplätzen und damit die wirtschaftliche Förderung von Großalmerode geschaffen werden.

Ziel ist es dabei, die Anordnung der geplanten Nutzungen so zu steuern, dass einerseits die Lärmbelastung der Anwohner in den im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen östlich der Rommeroder Straße so gering wie möglich gehalten wird. Andererseits sollen durch die Anordnung der Halle auf dem relativ beengten Raum und die Einbindung in die Topografie eine hinreichende Einbindung in das Ortsbild ermöglicht werden.



Unter Beibehaltung der vorhandenen Zufahrt sollen die verschiedenen Nutzungen so angeordnet werden, dass innerbetriebliche Abläufe wirtschaftlich gestaltet werden können. Die Haupterschließung soll auch weiterhin über das bestehende Betriebsgelände, von der Landesstraße aus, erfolgen.

Eine ansprechende Gestaltung von Gebäuden, u.a. durch Höhenbegrenzung, und die Bepflanzung der entstehenden Böschungen in Richtung Straße haben zum Ziel, das geplante Vorhaben am Ortsrand von Epterode in das Landschaftsbild zu integrieren.

Alle Festsetzungen dienen dazu, das Planvorhaben am Ortsrand von Epterode städtebaulich zu integrieren und umweltverträglich zu ermöglichen.

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze in der jeweils aktuell gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Die Belange des Umweltschutzes finden ihren Niederschlag in der Gliederung des Umweltberichtes und werden i.R. der Umweltprüfung untersucht, und dargestellt.

Die sog. „Bodenschutzklausel“ nach § 1 a BauGB sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu reduzieren, Möglichkeiten der Nachverdichtung sind zu nutzen.

- Im vorliegenden Umweltbericht wird beschrieben, welche Möglichkeiten überprüft wurden, um Flächenversiegelungen zu minimieren, um den Zielen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen.

Gemäß § 2 a BauGB ist für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, hier werden Inhalt und Verfahren der Umweltprüfung geregelt.

- Die Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und wird im vorliegenden Bauleitplan anhand der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018) durchgeführt.



Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Diese Verordnung enthält Vorschriften zur baulichen Nutzung von Baugrundstücken. Die Art und der Umfang von Grund und Boden, Regelungen zum maximalen Versiegelungsgrad u.a. haben Einfluss auf die Intensität eines Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie durch die Festsetzung von maximal überbaubaren Flächengrößen sowie durch Festsetzungen zu Gebäudegestaltung und -höhe die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Klima minimiert werden können.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, in § 2 BNatSchG werden die Grundsätze definiert. § 14 BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft. Die nachfolgenden Paragraphen regeln, wie mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzugehen ist.

- Mit der Umweltprüfung, die im vorliegenden Umweltbericht beschrieben wird, werden die o.g. Grundsätze berücksichtigt.

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Dieses Gesetz enthält ergänzende Vorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz und macht u.a. Vorgaben zur Eingriffsregelung, zum gesetzlichen Biotopschutz und zum Artenschutz.

- Die Berücksichtigung der Vorgaben des HeNatG erfolgt i.R. der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht festgehalten sind.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Gesetz dient der nachhaltigen Sicherung bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen und dem Schutz vor schädlichen Bodeneinwirkungen. In Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird u.a. die Sanierung von Altlasten geregelt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Ziel dieses Gesetzes ist die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Auf Landesebene wird mit dem **Hessischen Wassergesetz (HWG)** die Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer und des Grundwassers geregelt.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Gesetz dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.



- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie mit den Bestimmungen zum Immissionschutz umgegangen wurde.

Fachpläne

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Stadt Großalmerode als Grundzentrum im Ordnungsraum Kassel dargestellt, mit dem zentralen Ortsteil Großalmerode. Der Betrachtungsraum befindet sich in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand.

Südöstlich des Plangebietes ist außerhalb des Geltungsbereiches eine Ferienhausanlage Planung dargestellt.

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** beschreibt das Plangebiet als einen bebauten Bereich, der eingebettet ist in einen Wechsel von unbewaldeten und bewaldeten Räumen mit hoher Strukturvielfalt. Avifaunistisch bedeutsame Gebiete sind nicht dargestellt. Als Beeinträchtigung werden die Abbauflächen südwestlich von Großalmerode (Nr. 619) dargestellt.

In der Entwicklungskarte wird der Landschaftsraum im Umfeld von Großalmerode als Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung beschrieben (lila Schraffur).

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Großalmerode, der am 22.01.2001 rechtswirksam wurde, ist der betrachtete Bereich als gewerbliche Baufläche sowie Bahnanlage dargestellt.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan mit einer Darstellung (xxx-Linie) versehen, die Flächen abgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Nach Osten grenzen, außerhalb des Geltungsbereiches, eine Hauptverkehrsstraße (L3225), eine gemischte Baufläche und weitere gewerbliche Bauflächen an. Weiter westlich, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen die Darstellungen im Flächennutzungsplan denen der Planungsabsicht. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel auch die Flächen für Bahnanlagen als gewerbliche Baufläche darzustellen.

Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben

Laut NatureViewer Hessen sind im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen.

Außerhalb des Geltungsbereiches wurden in einer Wiese südlich der Rommeroder Straße im Jahr 2019 ein Großseggenried sowie eine seggen- und binsenreiche Nasswiese kartiert. Im Bereich des Exbergsees wurde im Jahr 2003 ein Abgrabungsgewässer sowie im Jahr 2020 der natürliche oder naturnahe Bereich stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer kartiert.

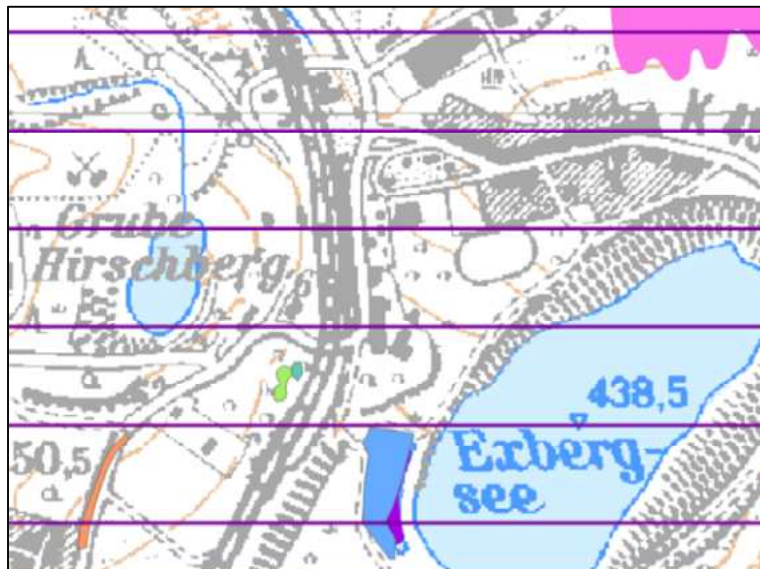


Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: Natureg Viewer Hessen)

Die gesamte Gemarkung von Großalmerode liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.

Im Geltungsbereich sind laut geoportal Hessen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Außerdem liegen die Flächen in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Auch Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind nicht verzeichnet.

9.3 Basisszenario: Bestandsaufnahme der *einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete* sowie *Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Maßnahme*

Im Folgenden werden die einzelnen Flächen und die Schutzgüter des Naturschutzgesetzes beschrieben und die Empfindlichkeiten in einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.

Naturraum, Topografie

Naturräumlich liegt Großalmerode im Osthessischen Bergland, in der Haupteinheit des Fulda-Werra-Berglandes. Der Planbereich wird dem Naturraum Rommeroder Hügelland zugeordnet.

Die betrachteten Grundstücke weisen aufgrund ihrer früheren Nutzung verschiedene Ebenen auf. Während die Rommeroder Straße auf einer NN-Höhe von ca. 445 m üNN verläuft, liegen die Hallen und die Zufahrt zum Verwaltungstrakt der Firma Uniflex auf etwa 447 m üNN. Die Zufahrt zum Zechenhaus steigt in Richtung Norden auf etwa 449 m üNN an, das Zechenhaus liegt auf ca. 452 m üNN. Dazwischen befindet sich der Bahnkörper auf etwa 445 m üNN.



Fläche, geologischer Untergrund, Boden

Fläche

Beim Schutzgut Fläche ist zu unterscheiden zwischen der quantitativen und der qualitativen Inanspruchnahme. Die quantitative Nutzung drückt sich in der möglichen Versiegelung aus, die durch das Planvorhaben geschaffen wird. Die Qualität einer Fläche entsteht durch die verschiedenen Funktionen, die sie erfüllt, z.B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Erholungsraum für den Menschen aber auch durch ihre Lage, z.B. an vorhandenen Verkehrswegen oder Erschließungsanlagen.

Die Qualität der betroffenen Flächen zeichnet sich dadurch aus, dass sie seit vielen Jahrzehnten als Bahnhofsgelände und als Betriebsgelände für Firmen diente. Im betreffenden Bereich wurden die in der Zeche Hirschberg gewonnenen Rohstoffe verladen. Aufgrund dieser intensiven Nutzung durch den Menschen hatte der Bereich keine Bedeutung für die Erholung. Mit der Entwicklung von Gehölzbeständen, die offensichtlich durch natürliche Sukzession auf dem stillgelegten Bahnhofsgelände entstanden sind, hat der Betrachtungsraum in den letzten 20 Jahren eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten erhalten.

In quantitativer Hinsicht muss gesagt werden, dass der Geltungsbereich bei einer Fläche von ca. 0,6 ha eine relativ überschaubare Größenordnung einnimmt. Außerdem sind die Flächen zu einem Teil bereits bebaut bzw. teil- bzw. versiegelt.

Unter Berücksichtigung der in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Funktionen wird das Schutzgut Fläche im Geltungsbereich in seiner Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen als gering eingestuft.

Geologischer Untergrund, Boden

Im BodenViewer Hessen ist das Plangebiet nicht erfasst. Es handelt sich um Bodenformen im Bereich von Siedlungen, Industrie und Verkehr. Es handelt sich um Flächen starker anthropogener Überprägung und werden in der Bodeneinheit Halden und Aufschüttungen zusammengefasst. Demzufolge werden auch bei der bodenfunktionalen Gesamtbewertung keine Angaben zum Geltungsbereich gemacht.

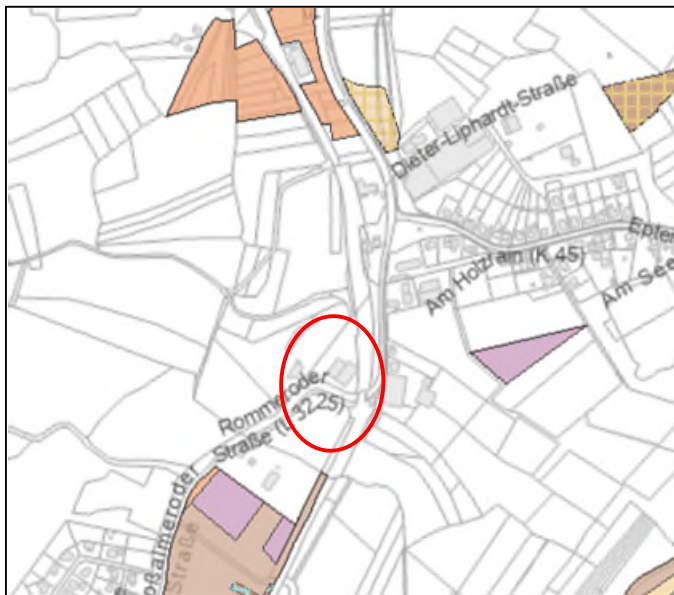


Abbildung 7: Bodenkarte mit Lage GB (Quelle: BodenViewer Hessen)



Abbildung 8: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen)

Angaben zu Altlasten sind aus datenschutzrechtlichen Gründen seit einiger Zeit nicht mehr öffentlich zugänglich. Informationen zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen liegen derzeit der Stadt Großalmerode nicht vor. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt enthält diesbezüglich keine Aussagen zur Fläche.

Insgesamt betrachtet, wird die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber möglichen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan entstehen können, aufgrund der langjährigen Nutzung durch den Menschen als gering eingeschätzt.



Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auf den zum Großteil geschotterten und versiegelten Flächen des ehemaligen Bahnhofsgeländes kann das Oberflächenwasser nur teilweise versickern und daher zur Grundwasserbildung nur wenig beitragen.

Die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Veränderungen im Wasserhaushalt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden könnten, werden als gering bis mittel eingestuft.

Klima und Luft

Das Klima in Großalmerode wird aufgrund der Höhenlage als rauhes Mittelgebirgsklima beschrieben. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 815 mm. Der Juli ist der wärmste und der Januar der kälteste Monat.

Kleinklimatisch betrachtet kann sich nur auf den inzwischen bewachsenen Schotterflächen des Bahnhofs in begrenztem Umfang Kaltluft entwickeln. Diese kann jedoch aufgrund vorhandener Nutzungen und Baukörper kaum in Richtung Ortschaft abfließen. Die Ortslage von Epterode und ihre vorgelagerte Siedlung wird durch große, zusammenhängende Waldflächen im Bereich des Hirschberges und Freiflächen im Bereich des „Hohekopf“ mit Frischluft versorgt.

Aufgrund der beschriebenen Situation wird die Empfindlichkeit der Flächen gegenüber Veränderungen der Frischluftzufuhr deshalb als gering eingeschätzt.

Pflanzen- Tierarten und Biotope

Pflanzen

Mit Ausnahme von einzelnen älteren Bäumen ist der Betrachtungsraum geprägt durch die Gehölzbestände, die sich offensichtlich im Bereich des ehemaligen Bahnhofs und des Gleiskörpers in den zurückliegenden 20 Jahren durch natürliche Sukzession entwickelt haben.

Nachfolgende Fotos wurden vom Ingenieurbüro Christoph Henke bei einer Ortsbegehung im August 2024 angefertigt und stellen mit der artenschutzrechtlichen Bewertung (s.a. Anhang II) die Grundlage für die Bestandsbeschreibung sowie für die anschließende Biotopwertbilanzierung dar.

Die markantesten älteren Bäume stehen im Bereich einer Treppe in der Böschung am Zugang zum ehemaligen Zechengebäude (außerhalb vom Geltungsbereich). Es handelt sich dabei um zwei Linden mit Stammdurchmessern von ca. 90 cm, gemessen in 1 m Höhe, und 12 m Kronendurchmesser.



Abbildung 9: Linden am Treppenzugang zum Zechengebäude

Weitere, deutlich kleinere Bäume mit Stammdurchmessern von ca. 30 cm wachsen vor allem in den Randbereichen der spontanen Gehölzbestände in Richtung Rommeroder Straße.

Die Artenzusammensetzung auf der Sukzessionsfläche besteht vorwiegend aus Sandbirke. Außerdem sind Zitterpappel, Salweide und Weißdorn, im Süden der Sukzessionsfläche steht eine Gruppe aus Zitterpappeln mit Stammdurchmessern von ca. 30 cm und Kronendurchmessern von ca. 6-8 m.



Abbildung 10: Bewuchs im Bereich des Gleiskörpers



Abbildung 11: Bewuchs auf der Sukzessionsfläche

In den Randbereichen der Gehölzflächen sind offene Bereiche anzutreffen. Hier wachsen neben zahlreichen Gräsern Kreuzkraut, Nachtkerze und Goldrute.

Von den Hallen der Firma Uniflex verläuft eine Zufahrt zu einem Zechengebäude oberhalb des Firmengeländes. Der Höhenunterschied wird durch eine Sandsteinmauer aufgefangen, die zum größten Teil noch erhalten ist. Auch der Bewuchs im Bereich der Mauer besteht aus Spontanvegetation.



Abbildung 12: Grassukzessionsfläche in den Randbereichen



Abbildung 13: Sandsteinmauer mit Spontanbewuchs

Das Vorkommen besonders schützenswerter Arten konnte bei der Ortsbegehung im August 2024 nicht festgestellt werden.

Aufgrund der anthropogenen Prägungen wird die Empfindlichkeit des Betrachtungsraums gegenüber Veränderungen der Pflanzenwelt als gering bewertet.

Tiere

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand und der vorhandenen Strukturen, wie Gehölzbestände verschiedenen Alters und Sukzessionsflächen verschiedener Ausprägung, ist davon auszugehen, dass die Flächen eine gewisse Bedeutung für zahlreiche Tierarten haben. Vogelarten, verschiedene Insektenarten, Säugetiere, auch Fledermäuse sind im Bereich des Planvorhabens zu erwarten. Aufgrund des noch in vielen Bereichen vorhandenen Bahnschotters und mehr oder weniger freier Teilflächen ist auch mit Reptilien zu rechnen, die die besonnten Bereiche nutzen und das Laub als Unterschlupf aufsuchen.

Stehende Gewässer fehlen, daher muss im Geltungsbereich nicht mit Amphibien gerechnet werden.

Um einen Überblick über den Artenbestand im Plangebiet zu bekommen, wurden zwischen April und August 2024 durch einen Diplom Biologen sechs Ortsbegehungen durchgeführt. Dabei wurden sowohl durch Verhören und Beobachten von Vögeln und Reptilien, als auch durch Auslegen von „Nisthilfen“ für Haselmäuse, sowie von „Verstecken“ für Amphibien und Reptilien und durch abendliches Ködern von Nachtfaltern ein breites Artenspektrum erfasst.

Die Nachweisergebnisse werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

Säugetiere:

Haselmäuse konnten nicht belegt werden.

Entlang der Gehölzränder konnten in der Dämmerung regelmäßig Fledermäuse beim Jagen beobachtet werden. Zumeist waren es erwartungsgemäß Zwergfledermäuse.



Vögel:

Es wurden zahlreiche Vogelarten verhört und beobachtet. Die Brutvögel sind typische Gebüschbrüter ohne besondere Lebensraumansprüche.

Von den Nahrungsgästen bzw. Überfliegenden stehen verschiedene Arten auf der Roten Liste.

Reptilien:

Zauneidechse und Schlingnatter wurden nicht nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet wird von der Waldeidechse besiedelt.

Sonstige Arten:

Ein Nachweis des Nachtkerzenschwärmers gelang nicht.

Aufgrund der weitgehenden Ungestörtheit des UG, des vorhandenen Gehölzaufbaus durch Pionierarten und der Standortbedingungen ist bezüglich der Arthropodenfauna, insbesondere bei den Tag- und Nachtfaltern eine Vielzahl relevanter Arten zu finden.

Einzelheiten zum Artenvorkommen können dem Artenschutzbeitrag (Diplom Biologe Arno Schütz, Fuldata, August 2024) im Anhang II entnommen werden.

Aufgrund der bestehenden Strukturen wird die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Veränderungen in Bezug auf die Tierwelt als mittel eingestuft.

Biologische Vielfalt / Wechselwirkungen

Grundsätzlich beeinflussen sich die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierwelt, Luft und Klima in ihrer Funktion gegenseitig. So wirken sich z.B. Bodenversiegelungen durch ein verringertes Versickern von Niederschlägen auf die Grundwasserneubildungsrate, das Ableiten von Niederschlägen in die Kanalisation auf das Abflussverhalten von Gewässern aus. Gleichzeitig wirken Versiegelungen erhöhend auf die Lufttemperatur und vernichten Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der über einen sehr langen Zeitraum erfolgten intensiven anthropogenen Nutzung wird die Empfindlichkeit des Gebietes als gering eingeschätzt.

Landschaftsbild / Erholung

In der Stadt Großalmerode und ihrer Umgebung finden sich zahlreiche Spuren, die die Ausbeutung der Bodenschätze hinterlassen haben.

Das Landschaftsbild des Betrachtungsraumes ist gekennzeichnet durch die teilversiegelten und bebauten Bereiche des ehemaligen Bahnhofes Epterode. Durch die natürliche Sukzession, die im Bereich des Gleiskörpers stattfindet, hat sich das Ortsbild im Betrachtungsraum insofern verändert, als der Gehölzaufwuchs heute eine gewisse Wohlfahrtswirkung hat. Dennoch wird das Bild im Planbereich deutlich von gewerblichen Bauten auf den benachbarten Grundstücken geprägt.



Die abwechslungsreiche Landschaft im Meißnerraum lädt zu zahlreichen Wander- und Radtouren auch im Umfeld von Großalmerode ein. Ausgewiesene Wander- oder Radwege verlaufen nicht unmittelbar im Bereich des Geltungsbereiches.

Eine Erholungsnutzung des unmittelbaren Plangebietes war auch in der Vergangenheit nicht möglich, da sich die Grundstücke in Privatbesitz befinden und nicht öffentlich zugänglich sind.

Die Empfindlichkeit von Landschaftsbild und Erholung gegenüber Beeinträchtigungen wird vor dem Hintergrund, dass das Planvorhaben im bebauten Bereich und direkt angrenzend an gewerbliche Bauflächen liegt, insgesamt als gering bewertet.

Mensch

Auswirkungen eines Vorhabens auf den Menschen können darin bestehen, dass vom Vorhaben Lärm ausgeht, welcher durch die Nutzung oder durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr entsteht.

Auf dem Betriebsgelände der Firma Uniflex befinden sich bereits Hallen, die gewerblich genutzt werden. Derzeit sind sowohl Lagerflächen als auch Produktionsbereiche in der Region um Großalmerode verstreut.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand, der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Bebauung und der Mischbebauung entlang der Rommeroder Straße, ist von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch gegenüber einer möglichen Geräuschbelästigung auszugehen.

Kultur- und schützenswerte Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kultur- oder schützenswerte Sachgüter bekannt.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegen laut Geoportal Nordhessen zwei Baudenkmale: das Stationsgebäude des Bahnhofs Epterode an der Rommeroder Straße 12 und das Verwaltungsgebäude der Zeche Hirschberg aus dem Jahr 1921 an der Rommeroder Straße 30.

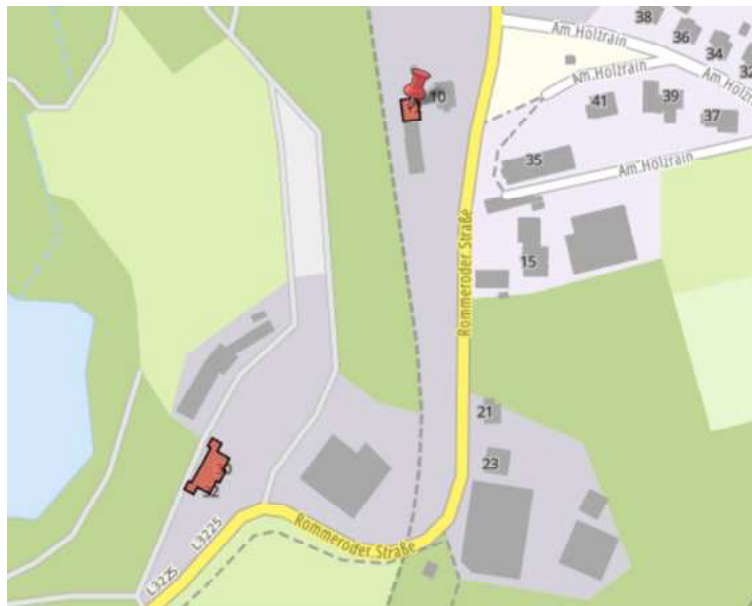


Abbildung 14: Baudenkmale (Quelle: Geoportal Hessen)

Das Laut Geoportal Nordhessen werden im Umfeld des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale gem. § 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz dargestellt.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter gegenüber Veränderungen wird in Bezug auf die vorhandenen Baudenkmale als mittel eingestuft.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens würden sich die Sukzessionsstadien auf den ungenutzten Flächen des ehemaligen Bahnhofsgeländes weiterentwickeln.

Eine Weiterführung der Firma Uniflex am Standort Epterode müsste geprüft und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu beurteilt werden. Im ungünstigsten Fall müsste ein neuer Betriebsstandort in Großalmerode oder in einer anderen Gemeinde gefunden und neu entwickelt werden. Das würde ggfs. umfangreichere Erschließungsarbeiten bewirken als die aktuelle Planung.

9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und die Intensität der Beeinträchtigung mit einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.

Schutzgut Fläche, geologischer Untergrund, Boden

Fläche

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem innerörtlich angebundenen und voll erschlossenen Bereich von Epterode. Bei Verwirklichung der Planung können Grundstücke, die seit langer Zeit brach lagen, genutzt werden, um einen Firmenstandort zu stärken und weiterzuentwickeln.



Eine Erholungsnutzung war in der Vergangenheit nicht möglich und beschränkt sich aktuell auf eine gewisse Wohlfahrtswirkung durch Gehölzbestände. Diese erfüllen gewisse Lebensraumfunktionen für angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Geologischer Untergrund, Boden

Der geologische Untergrund wird durch das Planvorhaben nicht verändert oder beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage im bebauten Bereich von Epterode und intensiven anthropogenen Nutzung der Fläche in der Vergangenheit werden im Bodenvier keine Angaben zum Boden gemacht.

Der Verlust von versickerungsfähigen Flächen bezieht sich auf stark vorgestörte Aufschüttungsböden, die überwiegend als Flächen für Bahnanlagen genutzt wurden.

Durch das Vorhaben werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Der Grad der Beeinträchtigungen ist aufgrund der Ausgangsbedingungen als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vor dem Hintergrund, dass auf den Flächen des Plangebietes keine natürlichen Böden vorhanden sind und die Flächen im Bestand bereits zum Großteil voll- oder teilversiegelt sind, wird die Intensität der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes als gering bewertet.

Schutzgut Klima und Luft

Allgemein betrachtet, gehen mit Versiegelungen grundsätzlich Aufheizungen von Flächen einher. Da es sich beim betrachteten Bereich um Flächen mit einem relativ hohen Versiegelungsgrad handelt, werden die Auswirkungen auf die klimatische Situation als gering eingeschätzt.

Die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht wesentlich verändern. Eine Frischluftversorgung findet durch die höherliegenden Bereiche des Hirschberges statt.

Nachhaltige Auswirkungen auf die grundsätzlichen klimatischen Wirkungen sind aufgrund der Ausgangssituation nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Im Zusammenhang mit der Errichtung der geplanten Halle muss der gesamte Gehölzaufwuchs auf der Fläche beseitigt werden.

Der Artenschutz ist unabhängig von den Inhalten der Satzung zu beachten und ist im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes in jedem Fall zu vermeiden.

Der Artenschutzbeitrag zum geplanten Vorhaben kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen und der Zuordnung



von räumlich -funktionalen Ausgleichsmaßnahmen im nahen Umfeld des Vorhabens, mit den strengen Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG nicht kollidiert.

Die Intensität der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund der Ausgangssituation und der intensiven anthropogenen Nutzung insgesamt als gering eingeschätzt.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

Mit der Errichtung einer Halle innerhalb eines von gewerblichen Gebäuden geprägten Gebietes innerhalb der Ortslage von Epteroode wird sich das Ortsbild dahingehend verändern, dass auf den Flächen wieder eine bauliche Nutzung im Vordergrund steht. Ein derartiges Bild hat über einen sehr langen Zeitraum den südlichen Ortseingang von Epteroode geprägt.

Die Flächen waren und bleiben in Privatbesitz und können auch weiterhin nicht zur Erholung genutzt werden.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Orts- bzw. Landschaftsbild sowie Erholung werden daher als gering eingestuft. Die Flächen sind aufgrund der Topographie wenig einsehbar.

Schutzgut Mensch

Aktuell ausgelagerte Lagerflächen und Produktionsbereiche sollen in die geplante Halle und somit an dem Hauptstandort der Firma integriert werden. Dies führt nicht zu mehr Verkehr, sondern hat zur Folge, dass vermehrte Fahrzeugbewegungen mit kleineren Fahrzeugen zu den ausgelagerten Standorten verzichtbar werden und nur noch weniger Transporte mit größeren LKWs auf dem Betriebsgelände stattfinden.

Die geplante Halle wird nach den aktuell gültigen technischen Vorgaben errichtet, sodass nicht mit zusätzlichen Belästigungen durch Lärm gerechnet werden muss.

Vor diesem Hintergrund sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im unmittelbaren Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen keine Kulturdenkmäler oder sonstige schutzwürdige Sachgüter. Die benachbarten Baudenkmale werden nicht verändert.

Die vorhandenen Bodendenkmale im weiteren Umfeld des Betrachtungsraumes liegen außerhalb des durch die Denkmalbehörde vorgegebenen 300-m Radius, daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Auf dem Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Denkmalschutz verankert, der beim Auftreten von Fundgegenständen o.ä., zu beachten ist.



Art und Menge von Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Strahlung und Wärme, sowie der Verursachung von Belästigungen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erhaltung und Weiterentwicklung eines Betriebsstandortes innerhalb von gewerblichen Bauflächen, bei dem aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht von höheren Belastungen durch Emissionen auszugehen ist, als in der Bestandssituation.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen wonach für die Außenbeleuchtung die Helligkeit und die Beleuchtungszeiten auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Durch eine Beschränkung der Lichtstandhöhe sowie eine entsprechende Abschirmung und Montage der Leuchten kann eine gezielte Ausleuchtung und eine vermeidbare Lichtverschmutzung erreicht werden.

Besondere Belästigungen durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Strahlung o.ä., die vom Planvorhaben und ausgehen könnten, werden derzeit nicht gesehen.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und -verwertung

Die Entsorgung des Abfalls aus dem Betrieb erfolgt über den Werra-Meißner Kreis. Mit der geplanten Betriebserweiterung bleibt die Art der Abfälle gleich, es ist nicht beabsichtigt einen Betrieb anzusiedeln, der schadstoffhaltige Abfälle produziert oder lagert.

Mit negativen Auswirkungen durch erzeugte Abfälle ist daher nicht zu rechnen.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit das kulturelle Erbe oder der Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Gewerbegebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Für den Bau der geplanten Betriebserweiterung werden die neuesten Regeln der Technik angewandt. Dies gilt insbesondere für technische Vorkehrungen zum Emissionsschutz und die Einhaltung von Sicherheitsvorkehrungen zum Brandschutz.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben weder schwere Unfälle noch Katastrophen mit erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe verursacht werden.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit Planungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planvorhaben gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne in Epterode liegen in geringer Entfernung vom Betrachtungsraum und betreffen Gewerbegebiete, Industriegebiete und Mischgebiete, die sich



vor dem historischen Hintergrund der ehemaligen Zeche Hirschberg entwickelt haben und vom eigentlichen Wohnort Epterode etwas abgesetzt sind.

Weitere Planungsabsichten im Betrachtungsraum sind den Verfassern nicht bekannt.

Auswirkungen auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß von Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Projektes gegenüber den Folgen des Klimawandels

In Bezug auf Emissionen gelten hier die gleichen Ausführungen wie unter Punkt „Risiken für die menschliche Gesundheit“.

Um eine Aussage treffen zu können, inwieweit das Planvorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels anfällig ist, muss zunächst geklärt werden, welche Folgen des Klimawandels gemeint sind. Eine Studie des Bundesumweltamtes aus dem Jahr 2018 hat sich damit beschäftigt. Danach sind folgende Punkte zu betrachten:

- Hitzebelastung durch Versiegelung
- Hochwassergefahr durch Starkregenereignisse
- Gefahr von Niedrigwasser, unzureichende Versorgung mit Trinkwasser
- Bodenerosionsgefahr
- Beeinträchtigung der Biodiversität, Verlust von Tierwanderwegen

Mit dem Planvorhaben wird im Geltungsbereich die vollständige Versiegelung von bisher teilversiegelten Flächen möglich. Obwohl auf den betrachteten Flächen im gewissen Umfang Kaltluft entstehen kann, so hat diese aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung kaum eine Bedeutung für die Frischluftzufuhr, zumal der Wohnstandort von Epterode nach Osten abgesetzt von der Siedlung im Bereich des ehemaligen Bahnhofes liegt und durch große, zusammenhängende Waldflächen mit Frischluft versorgt wird.

Aus diesen Gründen ist nicht mit einer besonderen Hitzebelastung durch das Planvorhaben zu rechnen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 170 m liegt südöstlich der Exbergsee, der laut NatureViewer einen mittleren Wasserspiegel von ca. 438,5 m üNN hat, während das Plangebiet bei ca. 445 m üNN liegt. Vom Exbergsee aus fließt der Bachlauf Wehre in südliche Richtung, vom Plangebiet weg und auf deutlich tieferem Geländeneiveau. Somit muss bei Starkregenereignissen nicht mit einer Gefährdung durch anschwellende Bachläufe gerechnet werden.

Bei der geplanten Nutzung werden keine wesentlich höheren Wassermengen benötigt, als die, verteilt auf die verschiedenen Standorte der Firma, aktuell der Fall ist. Deshalb ist eine Anfälligkeit bzgl. Trinkwasserknappheit nicht zu erwarten.

Eine besondere Gefährdung des Plangebietes durch Bodenerosion aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nach Trockenheit oder Niederschlag wird nicht gesehen, da sich oberhalb des Plangebietes bewachsene Grundstücke und bestockte Waldflächen befinden, die potentiell erodierenden Boden auffangen könnten.



Eine Gefahr durch Bodenerosion innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht gesehen, da die Flächen entweder bebaut oder zukünftig dauerhaft begrünt sein werden und damit grundsätzlich nicht mehr der Erosionsgefahr unterliegen.

Soweit bisher bekannt, werden durch das Planvorhaben keine Wanderwege von Tieren unterbrochen. Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes müssen Zäune einen gewissen Bodenabstand aufweisen, damit sie kein Wanderhindernis für Kleintiere darstellen.

Insgesamt kann gesagt werden, dass das geplante Gebiet relativ unempfindlich gegenüber dem Klimawandel sein wird.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Negative Auswirkungen durch den Einsatz besonderer Materialien oder Verfahrensweisen werden derzeit nicht gesehen.

9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen

9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Um die Auswirkungen der unvermeidbaren Eingriffe zu minimieren, sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, die sich gleichzeitig auf mehrere natürliche Schutzgüter auswirken.

- Standortwahl auf vormals genutzten Flächen (Fläche)
- Beschränkung der Höhen und Gestaltung der baulichen Anlagen (Landschaftsbild)
- Beschränkung der überbaubaren Flächen durch Maximalwerte (Fläche, Boden, Wasser)
- Sicherung und Wiedereinbau von Oberboden auf dem Grundstück (Boden, Wasser)
- Maßnahmen zur Begrenzung von Lichtverschmutzung (Mensch, Tiere, Pflanzen)
- Verwendung von insektenschonenden Leuchten, Verzicht auf Zäune (Tiere)
- Eingrünung der geplanten Halle in Richtung Straße (Ortsbild)
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen im räumlich -funktionalen Zusammenhang auf nördlich vorhandenen Grundstücken (Tiere, Pflanzen)

9.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen

Für die Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen sind vom Grundsatz Kompensationsmaßnahmen i.S. des BNatSchG erforderlich.

Eine Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde unter Anwendung der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KV) 2018 durchgeführt.



Bestandsbewertung:

Nachdem sich die ehemaligen Gleisanlagen und der Bahnhofsbereich im Laufe der Jahre durch natürliche Sukzession verändert haben, wurden in Abstimmung mit dem Diplom-Biologen, der im Sommer 2024 die Flächen kartiert hat, die erkennbaren Lebensraumfunktionen entsprechenden Biotoptypen der KV zugeordnet, um eine nachvollziehbare Bilanzierung zu ermöglichen.

Es wurden die spontan durch Gehölze bewachsenen Flächen als „Gebüsche und Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten“, Biotoptyp 02.200 mit 39 BWP/m² gewertet, da die Flächen offenbar durch eine ausreichende Wasserversorgung mit entsprechenden Baumartenvorkommen ausgestattet sind.

In den trockeneren Randbereichen dieser Gehölzbestände zeigt sich eine Krautvegetation, die am ehesten dem Biotoptyp 09.152 „artenarme Feld-, Wege- und Wiesendämme trockener Standorte“ mit 31 BWP/m² zuzuordnen ist.

Die vorhandenen Schotterflächen wurden gem. KV mit 6 BWP/m² bewertet, die Betonflächen mit 3 BWP/m².

Es ergibt sich ein **Bestandsbiotopwert von 162.270 BWP**

Planung:

Die überbaubaren Flächen sowie die notwendigen Wege und Stellplätze werden mit 3 BWP/m² berechnet. Die verbleibenden Grundstücksflächen im Nahbereich der geplanten Halle werden als gärtnerisch gepflegte Anlage mit einer Bewertung von 14 BWP/m² eingestuft.

Für die Freiflächen entlang der Rommeroder Straße setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von Hecken und die Einsatz naturnaher Grünlandflächen fest. Die geplanten Heckenpflanzungen werden dem Biotoptyp 02.500 zugeordnet. Aufgrund ihrer innerörtlichen Lage und der zu erwartenden Beschattung durch Bäume, erhalten die naturnahen Grünlandansaat mit dem Biotoptyp 06.370 eine Abwertung von -4 BWP.

Es ergibt sich ein **Planungsbiotopwert von 54.830 BWP**.

Somit verbleibt ein ausgleichendes **Defizit von 107.440 BWP**, welches an anderer Stelle kompensiert werden muss (s.a. Anhang IV).

Entsprechende Flächen und Maßnahmen werden bis zur zweiten Verfahrensstufe nachgewiesen. Sollte der Investor keine Flächen verbindlich zuordnen können, ist eine Verrechnung mit einem Ökokonto geplant. Entsprechende Gespräche mit dem Ökokontoinhaber werden derzeit geführt.

Geplante Artenschutzmaßnahme:

Der artenschutzrechtliche Ausgleich soll unmittelbar nördlich des Eingriffs, außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Hier sollen im räumlich-funktionalen Zusammenhang durch wiederkehrende Gehölzverjüngung ähnliche Strukturen geschaffen, bzw. erhalten werden, wie sie auf den Eingriffsflächen vorhanden sind.



In nachfolgender Übersicht ist die Lage des Geltungsbereiches rot und die Lage der Artenschutzmaßnahme gelb dargestellt:



Abbildung 15: Übersicht zur Lage der Artenschutzmaßnahme (Quelle: NaturegViewer Hessen)

Die Sicherung der Flächen soll vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

9.6 Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl

Wesentlicher Grund für die Standortwahl war der Umstand, dass sich die Flächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofes von Epterode in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbetriebsstandort der Firma Uniflex befinden und über lange Zeit ungenutzt waren.

Der Standort verfügt bereits über eine gute Infrastruktur sowie über eine gute verkehrsmäßige Anbindung. Aufgrund dieser Vorzüge und der Möglichkeit den räumlichen und damit den betrieblichen Zusammenhang zwischen dem Bestandsbetrieb und der neuen Halle herzustellen, stellte sich der geplante Standort als besonders geeignet dar.

Realistische Alternativen, bei denen die Auswirkungen auf Natur und Landschaft geringer zu bewerten sind als im aktuellen Planverfahren, bestehen im Gemeindegebiet von Großalmerode nicht.



9.7 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Nach Baunutzungsverordnung sind damit Gewerbebetrieb zulässig, die keine erheblichen Belästigungen verursachen.

Es wird darauf verwiesen, dass Betriebe, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss (UVP-pflichtige Betriebe), in Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Somit ist nicht mit sogenannten Störfallbetrieben im Plangebiet zu rechnen. Schwere Unfälle mit erheblichen Umweltfolgen und Katastrophen können damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

9.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Um die Umweltprüfung vorzunehmen, wurden die übergeordneten Planwerke der räumlichen Gesamtplanung (Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen, Flächennutzungsplan der Stadt Großalmerode) sowie die Fachpläne der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan Nordhessen) beachtet. Darüber hinaus wurden die Internetdatenbanken des Landes Hessen abgefragt, um Aussagen zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, aber auch zu Wasserschutzgebieten, zur Wasserrahmenrichtlinie, Bodeneigenschaften etc. zu erhalten.

Außerdem wurden durch einen Diplom-Biologen mehrere Ortsbegehungen durchgeführt, bei welchen sowohl die Vegetationsbestände als auch mögliche Tierartenvorkommen auf den Flächen erfasst wurden.

Weitere umweltrelevante Fachgutachten lagen den Verfassern nicht vor.

9.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Über die Bauantragsverfahren, die bei der Kommunalverwaltung eingehen, wird das Maß der baulichen Nutzung kontrolliert. Eine regelmäßige Überprüfung der Bauanträge und des tatsächlichen Bestandes, insbesondere der Umsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen erscheinen ausreichend, um negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu begegnen.

9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Flächennutzungs- und Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Plans zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.



Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Mit der Planung soll der Neubau einer Produktionshalle ermöglicht werden, wodurch der Betriebsstandort in Epterode erweitert wird, um weitere Lager- und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen. Damit sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Sicherung und die Entwicklung von Arbeitsplätzen und damit die wirtschaftliche Förderung von Großalmerode geschaffen werden.

Aufgrund der potentiell möglichen Flächenversiegelungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Bodenschutz, sowie zu Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen getroffen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Bahnhof Epterode“ sind Veränderungen der Umweltsituation verbunden. Durch Versiegelung des Bodens sind vor allem die Schutzgüter Wasser und Boden sowie das Landschaftsbild betroffen. Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes wurde eine Biotopwertermittlung anhand der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018) durchgeführt. Dabei ergibt sich ein rechnerisches Defizit, welchem bis zum Satzungsbeschluss geeignete Ausgleichsmaßnahmen verbindlich zugeordnet werden.

Darüber hinaus werden für den artenschutzrechtlichen Eingriff entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im räumliche-funktionalen Zusammenhang verbindlich zugeordnet und über einen städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Es stehen keine städtebaulich sinnvollen und realistischen Alternativen zur Verfügung, da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptstandort des Betriebes befindet, die Flächen seit langer Zeit ungenutzt und bereits gut erschlossen sind.

Durch die Umsetzung der Planung, einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme, werden nach aktueller Bewertung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.



9.11 Quellenangaben zum Umweltbericht

Planwerke

- Flächennutzungsplan der Stadt Großalmerode (2001)
- Geoportal-Hessen (2019): www.geoportal.hessen.de
Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung –Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen,
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2014: Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen –Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasser-wirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung
- Regierungspräsidium Kassel (2010): Regionalplan Nordhessen 2009
- Regierungspräsidium Kassel (2001): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Literatur

- Alle einschlägigen Fachgesetze im Bauplanungs-, Umwelt- und Naturschutzrecht
- Batts, Krautzberger, Löhr (2014): BauGB, Kommentar, 12. Auflage, Verlag C.H. Beck oHG
- Konstanze Schönthaler, Dr. Stefan Balla, Dr. Thomas F. Wachter, Prof. Dr. Heinz-Joachim Peters (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. Hg. v. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau.
- <https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Grossalmerode/>
- Friedrich Freiherr Waitz von Eschen: Der nordhessische Braunkohlenbergbau 1578 bis 2003, Internetauftritt des Knappenverein Hirschberg e.V.



Anhang I

Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

| | | | |
|----------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides | Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Stieleiche | Quercus robur | Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winter-Linde | Tilia cordata | Sandbirke | Betula pendula |
| Rotblühende Kastanie | Aesculus carnea | (auch geringere Qualitäten 2 xv) | |

Bäume II. Ordnung (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

| | | | |
|-----------|---------------------------|--------------|---------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Weißdorn | Crataegus monogyna | Apfeldorn | Crataegus carrierei |
| Rotdorn | Crataegus laev. Pauls Sc. | Baumhasel | Corylus colurna |

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

| | | | |
|------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Hartriegel | Cornus sanguinea | Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
| Haselnuß | Corylus avellana | Holunder | Sambucus nigra |
| Schlehe | Prunus spinosa | | |

Geschnittene Hecken (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

| | | | |
|-----------|-------------------|-----------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare | | |

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

| | | | |
|-------------|---------------------------|---------------|---------------------|
| Efeu | Hedera helix | Hopfen | Humulus lupulus (K) |
| Knöterich | Polygonum aubertii (K) | Waldgeißblatt | Lonicera periclym. |
| (K)Waldrebe | Clematis montana rub. (K) | | |



Stadt Großalmerode

Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 „Bahnhof Epteroode“,
Gemarkung Großalmerode

Ing.-Büro Christoph Henke
Oktober 2024

Anhang II

Anhang II

Artenschutzbeitrag

Vorhabenbezogener B-Plan Uniflex Großalmerode – Epterode

Hier: **Artenschutzbericht**

Biotopstrukturen:

Es handelt sich um ein bereits vor Jahrzehnten aufgelassenes Bahn- und Kohleverladungsareal ohne nennenswerte naturnahe Bodenformationen. Auf der Fläche befinden sich Gleisanlagen, Schotterflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Die Vegetation ist aus Sukzession infolge Nutzungsaufgabe entstanden.

- Die hauptsächlichen Flächenanteile des Plangebietes nimmt ein fast geschlossenes Pioniergehölz auf einem trocken, warmen und nährstoffarmen Standort ein. Dominiert ist es aus Sandbirken aufgebaut. Nennenswerte weitere Gehölzvorkommen bestehen aus Aspe, Salweide und Weißdorn. Es ist ein Jungbestand mit einem durchschnittlichen BHD zwischen 5 und 15 cm. Nur im Süden stockt eine Aspengruppe mit einem BHD zwischen 25 und 30 cm. Die Gehölze sind bis auf durch Lichtmangel unterdrückte sehr dünne Exemplare vital und weisen somit keine Stammhöhlen auf. Gleiches gilt für die etwas ältere Aspengruppe. Auch diese ist jung und weist noch keine Höhlen und Borkenbildung auf.
- Diese zentrale Gehölzfläche wird auf drei Seiten von schmälere (unter 5 m) bis breiten (bis 20 m) Grassukzessionsflächen umgeben. Diese sind mit den o.g. Gehölzen sowie häufig mit Besenginster, Hundsrose, Brom- und Himbeere durchsetzt. Gerade im Westen sind auch blühende Hochstauden (Nachtkerze, Goldrute) neben einzelnen Brennnesselhorsten nennenswert.
- Nur nach Norden, außerhalb des Plangebietes, geht dieses fast geschlossene Pioniergehölz in ein etwas lückigeres inhomogenes Pioniergehölz über. Dieses weist sowohl ältere Gehölze als auch eingestreute Grasfluren mit Hochstauden auf.

Benachbart befinden sich großflächig ähnliche, sowohl deutlich ältere als auch jüngere aus Sukzession entstandene Biotopstrukturen. Weiterhin sind in der Umgebung planmäßige Aufforstungen, Siedlungs- und Gartenflächen vorhanden.

Das von dem Vorhaben – Betriebserweiterung – betroffene Areal umfasst etwa 2700 m². Etwas mehr als 2500 m² bestehen aus den o.g. Biotopstrukturen. Die restlichen Flächen sind Schotter und Pflaster oder sind vollversiegelt. Sie werden als Lager und Verkehrsareale unplanmäßig genutzt.

Abschichtung Artenschutz:

Planmäßig betrachtet werden die nach fachlicher Abschichtung im Gebiet erwartbaren gem. § 44 BNatSchG nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach der VSG-Richtlinie geschützten Arten.

- Farn- und Blütenpflanzen: Diese können aufgrund der Standortbedingungen ausgeschlossen werden.
- Fledermäuse: Das UG ist aufgrund seiner Standortbedingungen ein wahrscheinlich ideales Jagdrevier für gehölzgebundene Arten aber als Wochenstube oder Überwinterungsquartier aufgrund der jungen Gehölzstrukturen ungeeignet.
- Sonstige Säugetiere: Zu erwarten könnte das Vorkommen der Haselmaus sein. Das UG kann auch zum Streifgebiet der Wildkatze gehören; hat aber diesbezüglich aufgrund der geringen Flächengröße und Lage am Rand eines größeren Waldgebietes keine Relevanz.

- Vögel: Das Brutvorkommen aller heimischen Gehölzarten bis auf Höhlenbrüter ist erwartbar.
- Reptilien: Zu erwarten könnte das Vorkommen der Schlingnatter und der Zauneidechse sein.
- Amphibien: Diese können aufgrund der Standortbedingungen ausgeschlossen werden.
- Fische: Diese können aufgrund der Standortbedingungen ausgeschlossen werden.
- Insekten: Potentiell könnte aufgrund der Standortbedingungen in der weiteren Umgebung und der Nahrungspflanzen vor Ort und der weiteren Umgebung (bes. Weidenröschen) das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers nicht ausgeschlossen werden.
- Weichtiere: Können aufgrund der Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

Methode:

Als Untersuchungsraum wurde das Plangebiet selbst und ein Umfeld von ca. 25 m betrachtet. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffsvorhabens, der Lage im Raum und der Bedingungen in der Nachbarschaft wird dies als angemessen betrachtet. Zerschneidungswirkungen oder sonstige randliche Auswirkungen, die über die derzeitige und die geplante Nutzung hinausgehen sind nicht zu erwarten.

- Sechs Ortsbesichtigungen zwischen April und August 2024 zum Verhören und Beobachten von Vögeln und Reptilien.
 - 21. April von 18.00 - 20.30
 - 3. Mai von 18.30 – 21.30
 - (11. Mai von 20.45 – 21.30)
 - 12. Mai von 5.00 – 8.00
 - 25. Mai von 18.30 – 21.30
 - 23. Juni von 18.30 – 22.30
 - (24. Juni von 4.15 – 5.45)
 - 20. Juli von 18.00 – 22.00
 - (11. August von 13.00 – 14.00) nur Reptilien
- Auslegen von vier „Nisthilfen“ für Haselmäuse – zwei bodennah, zwei in 1,5 m Höhe mit dreimaliger Kontrolle.

Verwendet wurden

 - 2 Schwegler Holzbeton Vogelnistkästen mit Öffnung 32 mm 1 x auf dem Boden, 1 x in dichtem Strauchwerk an Birke befestigt.
 - 2 Tubex Wuchshüllen (Forstschutz) mit 73 mm Durchmesser und 60 cm Länge, die in der Mitte verschlossen wurden. Beide Eingänge wurden mit Moos und Graspfropf eingengt. 1 x am Boden, 1 x in dichtem Strauchwerk ausgelegt bzw. befestigt.
- Auslegen von sechs „Verstecken“ für Reptilien + Amphibien.

Dachpappe 30 x 40 cm. 2 x am oberen Rand (Grasflur); 2 x auf lichten Stellen innerhalb des Gehölzes; 2 x am unteren Gehölzrand (wurden beide im Mai entwendet und vom Rand entfernt neu ausgelegt).
- Zweimaliges abendliches Ködern von Nachtfaltern mit Kontrolle vor Dämmerungsbeginn am nächsten Morgen.
 - Nacht vom 11.5./12.5.
 - Nacht vom 23.6./24.6.

Köder: Apfelmus verdickt mit Marmelade, Rotwein + Rum

Nachweisergebnisse und Bewertung:

- Säugetiere:
Haselmäuse konnten nicht belegt werden.

In einer bodennahen Nisthilfe konnte eine Brandmaus festgestellt werden. Diese kontinentale Art wird in Hessen als „stark gefährdet“ in der Roten Liste aufgeführt. Sie wird im Werra- und im Fulda- sowie den Nebentälern durchaus häufiger gefunden. Auf einem „trockenem“ Standort, wie im UG ist sie eine Seltenheit. Wahrscheinlich hat das feuchte Jahr 2024 dazu beigetragen.

Entlang der Gehölzränder konnten in der Dämmerung regelmäßig Fledermäuse beim Jagen beobachtet werden. Zumeist waren es erwartungsgemäß Zwergfledermäuse. Aufgrund der vielen Sichtungen scheint das weitere Umfeld eine hohe Bedeutung für Fledermäuse aufzuweisen. Dies ist aber für die Projektbetrachtung aufgrund der im weiteren Umfeld sehr großen Grenzliniendichte in Relation zum Untersuchungsraum irrelevant.

- Vögel:
Amsel Brutvogel; Bachstelze Nahrung; Blaumeise Nahrung; Buchfink Brutvogel; Buntspecht Nahrung; Eichelhäher Überflug; Elster Nahrung; Fitis Brutvogel; Gartengrasmücke Brutvogel?; Girlitz Nahrung; Grünspecht Nahrung; Habicht (RL) Überflug; Hausrotschwanz Nahrung; Haussperling Nahrung; Heckenbraunelle Nahrung; Klappergrasmücke Nahrung; Kleiber Nahrung; Kohlmeise Nahrung; Mauersegler Überflug; Mäusebussard Überflug; Mehlschwalbe Überflug Nahrung; Mönchsgrasmücke Brutvogel; Rabenkrähe Überflug Nahrung; Rauchschwalbe (RL) Überflug Nahrung; Ringeltaube Überflug; Rotmilan (RL) Überflug Nahrung; Sperber Nahrung; Stieglitz (RL) Nahrung; Stockente (RL) Überflug; Wintergoldhähnchen Nahrung; Zaunkönig Brutvogel; Zilpzalp Nahrung.

Die Brutvögel sind typische Gebüschbrüter ohne besondere Lebensraumsprüche. Sie sind in der Region weit verbreitete typische Ubiquisten. Durch entsprechende Optimierungen (Ausgleichsmaßnahmen) im Umfeld führt die kleinflächige Lebensraumzerstörung zu keinen Populationsänderungen im Raum.

Verschiedene Nahrungsgäste bzw. Arten, die das Untersuchungsgebiet nur überfliegen, werden als „gefährdet“ auf der Roten Liste aufgeführt. Für das hier zu betrachtende sehr kleinräumige Vorhaben ist dies nur eine nachrichtliche Information, da die Eingriffsfläche bedeutungslos für die Vorkommen ist.

- Reptilien: Zauneidechse und Schlingnatter wurden nicht nachgewiesen. Aufgrund der starken Verbuschung und der hohen Prädatordichte (Hauskatze) wird auch nicht von einem Vorkommen ausgegangen. Die nächsten Standorte der Zauneidechse konnten 2024 im Bereich der alten Bahnstrecke östlich der Ortslage Rommerode nachgewiesen werden.

Das Untersuchungsgebiet wird von der auf der Vorwarnliste (Rote Listen Hessen und BRD) eingetragenen Waldeidechse besiedelt. Sie hält sich gut reproduzierend im Bereich der Gehölzränder auf und jagd auch auf den Betriebsflächen der Firma Uniflex und den

angrenzenden Lagerflächen. Sie ist auch in der Nachbarschaft -ehem. Bahngelände, ehem. Zechengelände und den bewaldeten ehem. Abbauf Flächen – verbreitet. Daher kann ausgeschlossen werden, dass die Lebensraumverluste und die direkte Einwirkung auf das Vorkommen durch den Eingriff nachhaltige Auswirkungen haben wird. Durch die Verbesserung der Habitatbedingungen in der Nachbarschaft kommt es zu einem vollumfänglichen Ausgleich.

- Sonstige Arten: Ein Nachweis des Nachtkerzenschwärmers gelang nicht. Der Standort selbst ist für diese Art aufgrund der trocken-warmen Bedingungen nicht gut geeignet, aber aufgrund der reichhaltigen Weidenröschenfluren in der Umgebung mit feuchten bis nassen Standorten hätte die Art von dort einfliegen können. Aufgrund der weitgehenden Ungestörtheit des UG, des vorhandenen Gehölzaufbaus durch Pionierarten und der Standortbedingungen ist bezüglich der Arthropodenfauna, insbesondere bei den Tag- und Nachtfaltern eine Vielzahl relevanter Arten zu finden, ohne dass diese zu einem Vorhabenerschweren führen müssen. So wurden beispielhaft der Rotrandbär (*Diacrisia sannio*) und der Braune Bär (*Arctia caja*) nachgewiesen. Die Verluste durch den Eingriff werden durch die Verbesserung in Habitatbedingungen in der Nachbarschaft vollumfänglich ausgeglichen.

Resümee:

- Soweit die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der im Gebiet vorkommenden Vogelarten erfolgen kollidiert der B-Plan nicht mit den strengen Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG.
- Es werden ausschließlich Habitats geschützter Arten in Form von Nahrungs- und Rückzugsräumen zerstört und damit im Gesamttraum reduziert. Dies kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen in direkter Nachbarschaft i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden.
- Durch die flächige Zerstörung – Rodung, Überschüttung als Vorbereitung für die nachfolgende Bebauung – die überwiegend im Winterhalbjahr erfolgen wird, werden schwach oder kaum mobile Individuen national geschützte Arten getötet. Ihre lokalen Populationen verlieren trotz der Kleinflächigkeit des Eingriffs aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit ein wichtiges Teilareal. Das kann aber im direkten räumlichen Anschluss an den Eingriffsort durch entsprechende Aufwertungen (Ausgleichsmaßnahmen) im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden.
- Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Fauna bieten sich Stabilisierungen und wiederkehrende Gehölzrücknahmen bzw. Gehölzverjüngungen im nördlichen Anschluss an das Plangebiet an.
- Das Entfallen von ca. 2500 m² junger Pioniergehölzflächen mit angrenzenden Säumen sollte aus faunistischer Sicht durch Aufwertungsmaßnahmen (im Verhältnis Eingriffs- zu Ausgleichsfläche 1 : 1,5) auf benachbarten ca. 3750 m² kompensiert werden. Hierzu sollten in drei- bis fünfjährigen Abständen Eingriffe am Westrand der dortigen Gehölzbestände in einer Tiefe von bis zu 10 m vorgenommen werden. Das Schnittgut wäre dann in Form von Benjeshaufen auf zu schichten. Weiterhin sollten fünf jeweils einen cbm große Sandhaufen (Körnung 0 – 2) an den Gehölzrändern etabliert werden. Die zentrale Gehölzfläche ist dauerhaft der Sukzession zu überlassen. Durch diese Maßnahmen würden sich die Lebensbedingungen für alle o.g. Arten, die im Eingriffsgebiet verdrängt werden, adäquat auf der Ausgleichfläche verbessern.

Erstellt: Wilhelmshausen, 13. September 2024

Dipl. Biol. Arno Schütz

Holzhäuser Str. 6, 34233 Fuldata



Stadt Großalmerode

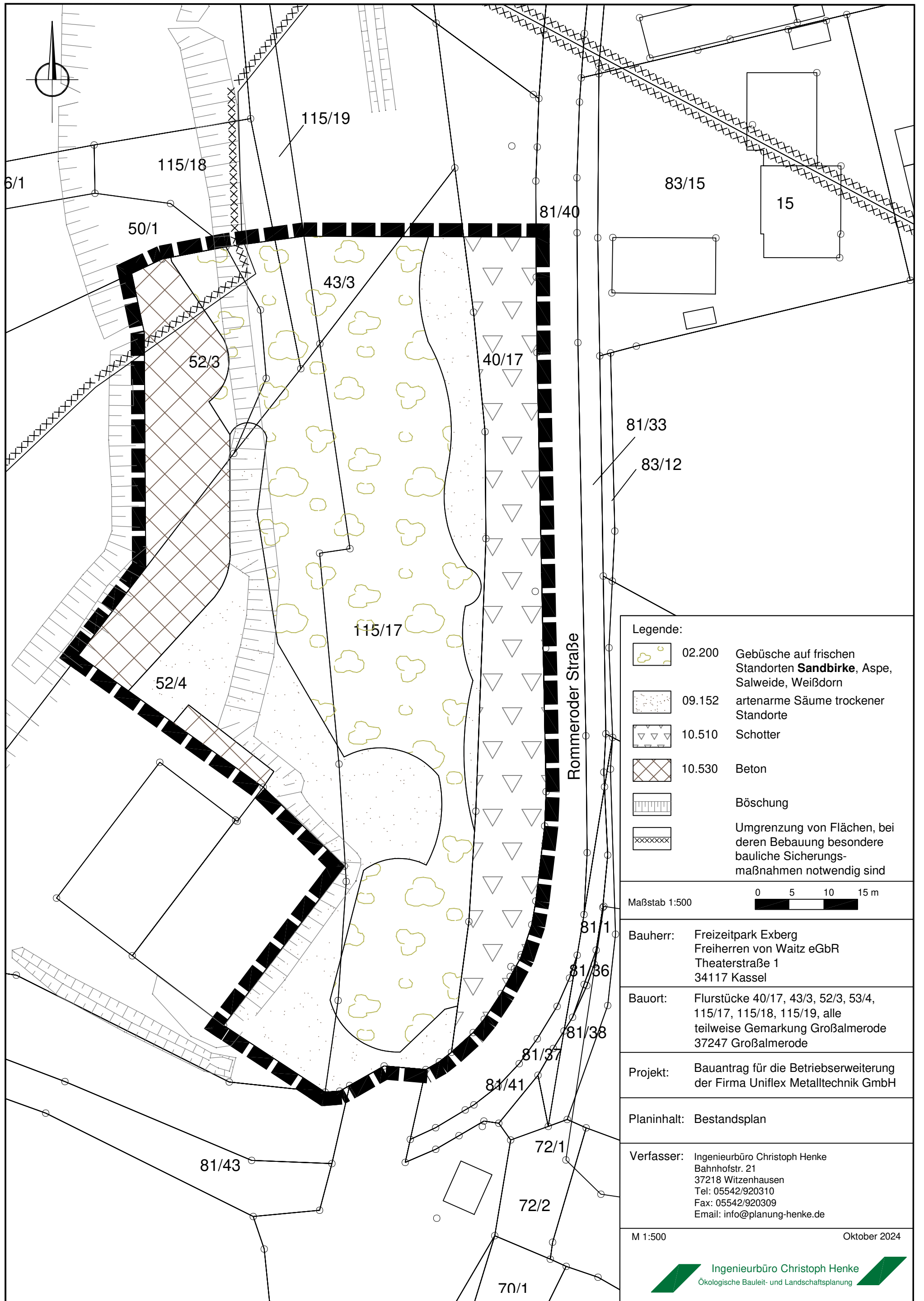
Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 „Bahnhof Epteroode“,
Gemarkung Großalmerode

Ing.-Büro Christoph Henke
Oktober 2024







Anhang III

Anhang III

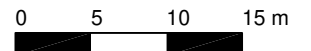
Bestandsplan



Legende:

-  02.200 Gebüsch auf frischen Standorten **Sandbirke**, Aspe, Salweide, Weißdorn
-  09.152 artenarme Säume trockener Standorte
-  10.510 Schotter
-  10.530 Beton
-  Böschung
-  Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen notwendig sind

Maßstab 1:500



Bauherr: Freizeitpark Exberg
 Freiherren von Waitz eGbR
 Theaterstraße 1
 34117 Kassel

Bauort: Flurstücke 40/17, 43/3, 52/3, 53/4,
 115/17, 115/18, 115/19, alle
 teilweise Gemarkung Großalmerode
 37247 Großalmerode

Projekt: Bauantrag für die Betriebserweiterung
 der Firma Uniflex Metalltechnik GmbH

Planinhalt: Bestandsplan

Verfasser: Ingenieurbüro Christoph Henke
 Bahnhofstr. 21
 37218 Witzzenhausen
 Tel: 05542/920310
 Fax: 05542/920309
 Email: info@planung-henke.de

M 1:500

Oktober 2024



Stadt Großalmerode

Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 „Bahnhof Epteroode“,
Gemarkung Großalmerode

Ing.-Büro Christoph Henke
Oktober 2024

Anhang IV

Anhang IV

Biotopwertbilanz

Vorhabenbezogener bebauungsplan Nr. 17 - Bahnhof Epteroode

- Eingriffsbilanz

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV | | | | | WP/ qm | Fläche je Nutzungstyp in qm | | | | | Biotopwert [WP] | | | | Differenz [WP] | |
|--|--------|---|---|-------------|------------------|-----------------------------|----------|--------------|----------|---------------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------|----------------|---------|
| ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung | | | | | | vorher | | nachher | | | vorher | | nachher | | | |
| Teilfläche Nr. | Typ-Nr | Bezeichnung Kurzform | §30 LRT | Zus- Bew | | | | | | | Sp. 3 x Sp. 4 | | Sp. 3 x Sp. 6 | | Sp. 8 - Sp. 10 | |
| 1 | 2a | 2b | 2c | 2d | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | |
| gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich | | | | | Übertr.v.Bl. Nr. | | | | | | | | | | | |
| 1. Bestand vor Eingriff | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F L Ä C H E N B I L A N Z | 1 | 02.200 | Gebüsche, Hecken heim. Arten auf frischen Standorten | | | 39 | 2.670 | | | | | 104.130 | | 0 | | 104.130 |
| | 2 | 09.152 | Artenarme Feld-, Weg- und Wiesendäume trockener Standorte | | | 31 | 1.605 | | | | | 49.755 | | 0 | | 49.755 |
| | 3 | 10.510 | Betonflächen | | | 3 | 745 | | | | | 2.235 | | 0 | | 2.235 |
| | 4 | 10.530 | Schotter | | | 6 | 1.025 | | | | | 6.150 | | 0 | | 6.150 |
| 2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 10.510 | überbaubare Flächen (GRZ 0,8) Gebäude u.a. befestigte Flächen | | | 3 | | | | 3.370 | | | 0 | | 10.110 | | -10.110 |
| 2 | 10.510 | Versiegelte Verkehrsflächen | | | 3 | | | | 390 | | | 0 | | 1.170 | | -1.170 |
| 3 | 11.221 | gärtnerisch gepflegte Anlage | | | 14 | | | | 840 | | | 0 | | 11.760 | | -11.760 |
| 4 | 2.500 | Anpflanzung Gebüsche im Innenbereich | | | 20 | | | | 85 | | | 0 | | 1.700 | | -1.700 |
| 5 | 6.370 | Naturnahe Grünlandanlage | | -4 | 21 | | | | 1.360 | | | 0 | | 28.560 | | -28.560 |
| 6 | 4.110 | Einzelbaum, standortgerecht | | | 34 | | | | 45 | | | 0 | | 1.530 | | -1.530 |
| 7 | | Flächenkorrektur Bäume | | | | | | | -45 | | | 0 | | | | |
| Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. | | | | | | 6.045 | 0 | 6.045 | 0 | 162.270 | 0 | 54.830 | 0 | 107.440 | | |
| Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summe | | | | | | | | | | | | | | 107.440 | | |
| Gertenbach, den 23.09.2024 | | | | | | Auf dem letzten Blatt: | | | | Kostenindex KI | | 0,40 EUR | | | | |
| | | | | | | Umrechnung in EURO | | | | +reg. Bodenwertant. | | 0,11 | | | | |
| | | | | | | Summe EURO | | | | =KI+rBwa | | 0,51 EUR | | 54.794,40 | | |
| Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften! | | | | | | | | | | | | EURO Ersatzgeld | | | | |



Stadt Großalmerode

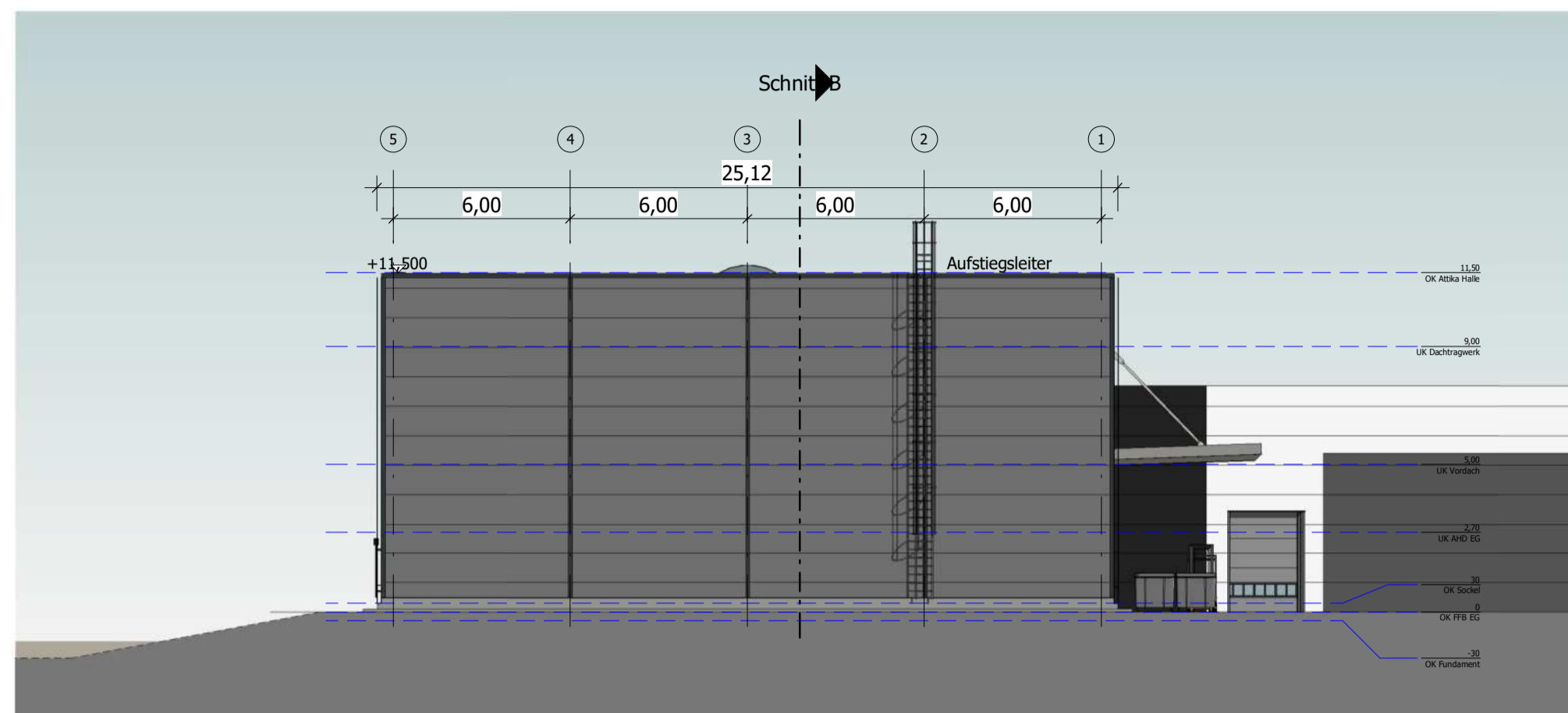
Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 „Bahnhof Epteroode“,
Gemarkung Großalmerode

Ing.-Büro Christoph Henke
Oktober 2024

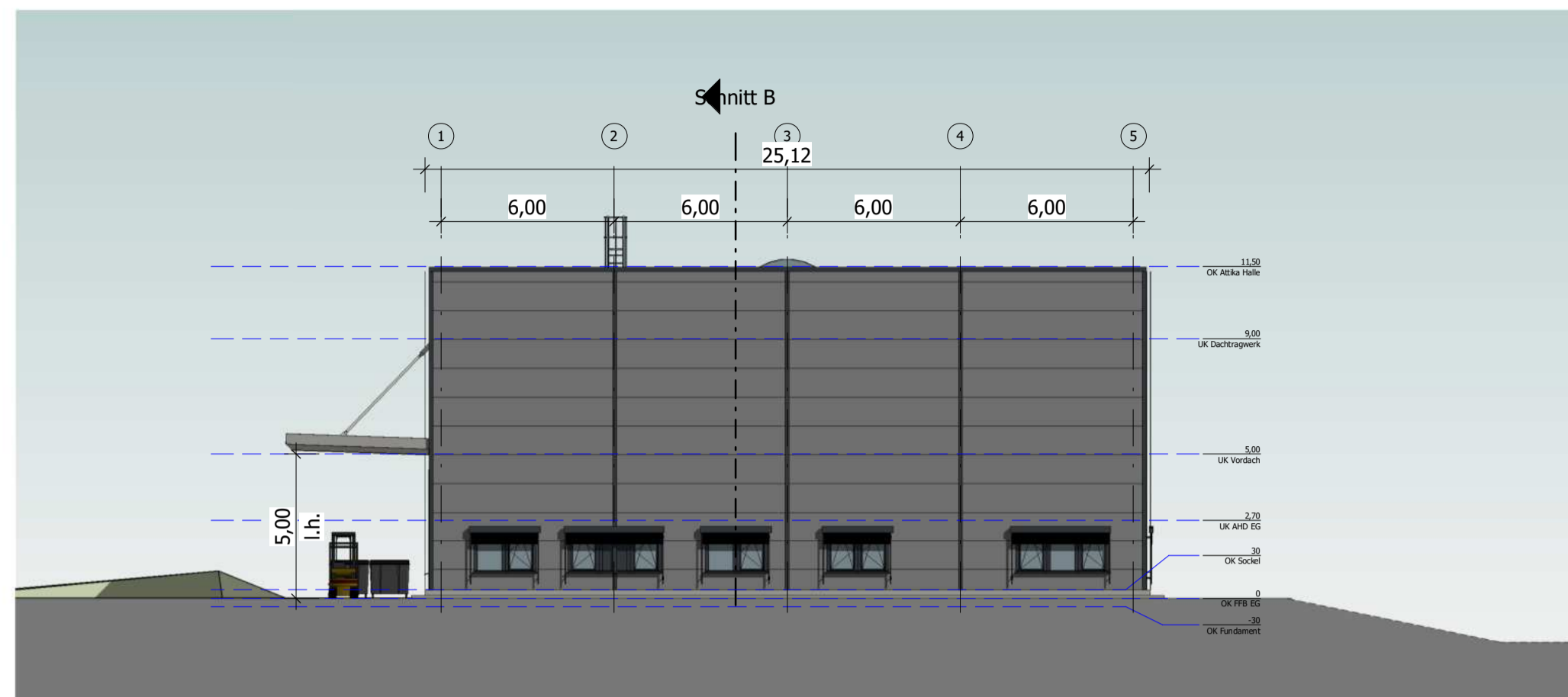
Anhang V

Anhang V

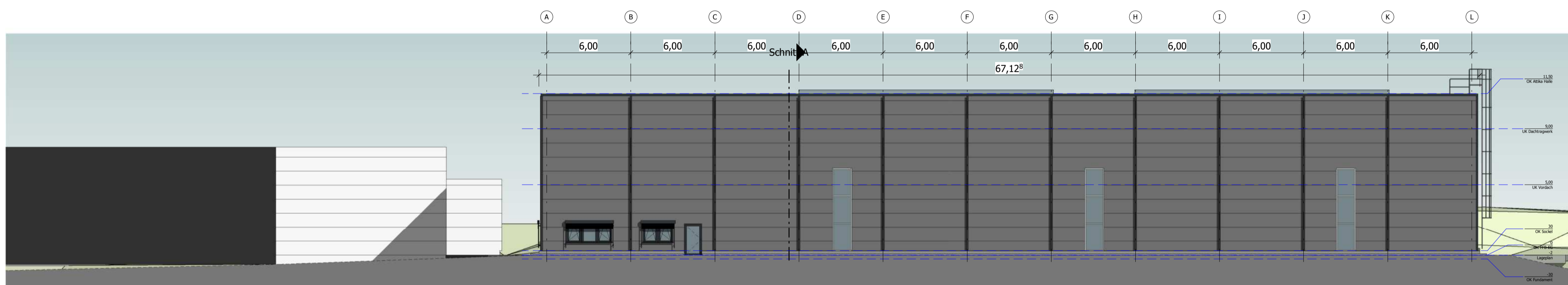
Vorhabenpläne



Nord
M 1 : 200



Süd
M 1 : 200



Ost
M 1 : 200



West
M 1 : 200

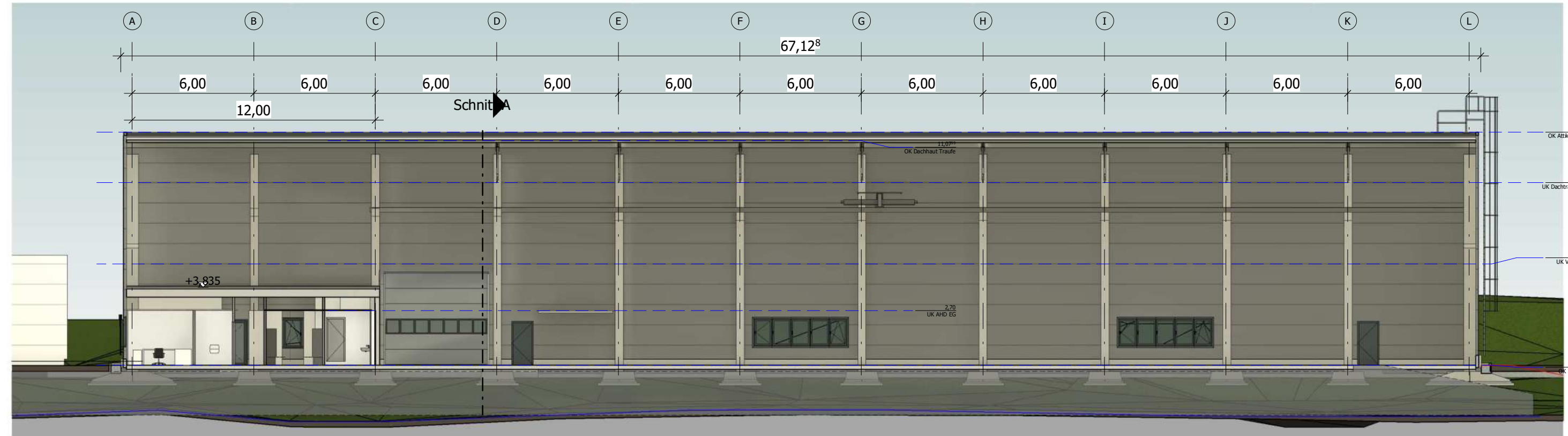
| | | |
|--|---|---|
| Bauherr: | | Unterschrift: |
| Freizeitpark Exberg Freiherren Waitz eG&R vertreten durch: Theaterstraße 1 34117 Kassel | | |
| Entwurfsverfasser: | | Unterschrift: |
| GOLDBECK Nord GmbH Niederlassung Kassel vertreten durch: Heinrich-Hertz-Straße 3a D-34123 Kassel | | |
| Grundstück: | | |
| Gemeinde: | Großalmerode | Flur: 27 |
| Gemarkung: | Großalmerode | Flurstück: 40/17, 43/3, 52/4, 115/17, 115/18, 115/19 |
| Bauort: | Rommeroder Straße 30-32, 37247 Großalmerode | |



BAUANTRAG

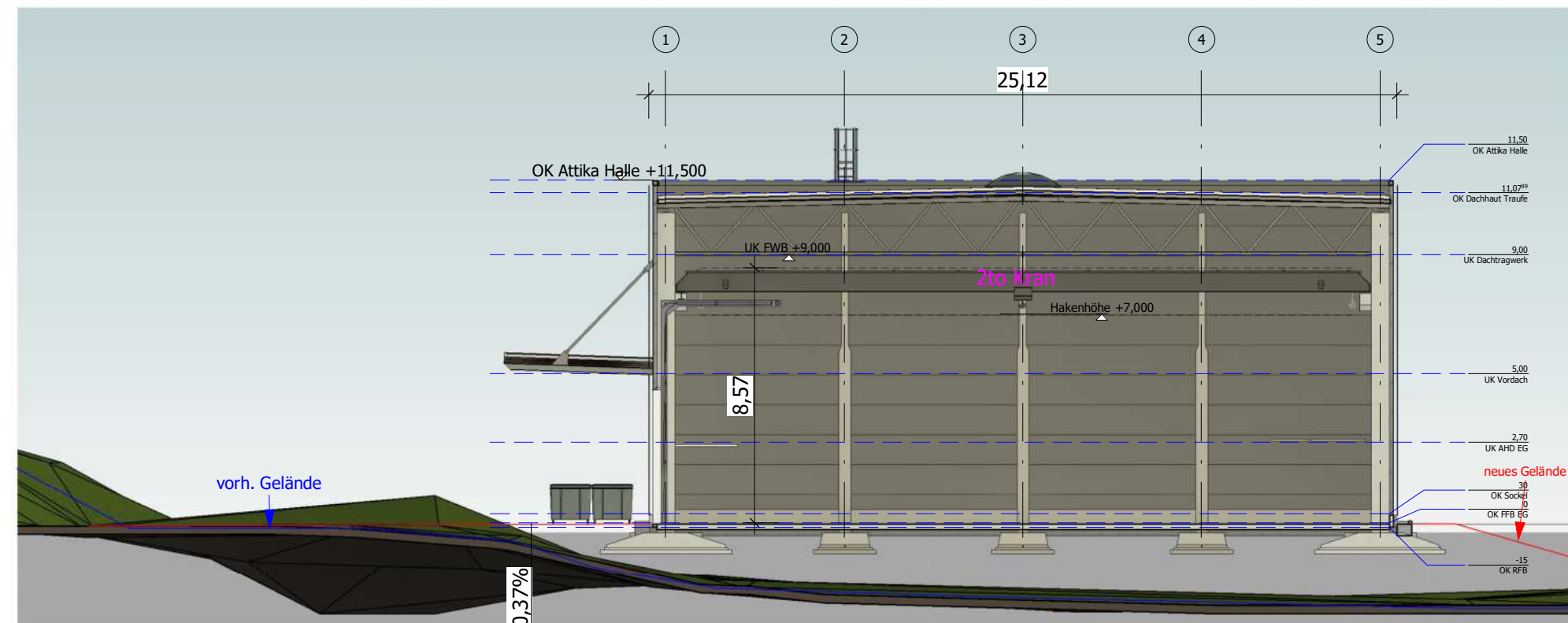
| | | | |
|------------|--|-------------------|---------------------|
| Index | Datum | Name | Änderung |
| gez.: | 21.06.2024 | Pinecker / Krüger | |
| geprüft: | | | |
| Maßstab: | 1:200 | | |
| Projekt | Neubau einer Produktionshalle mit Büroeinbau | | Projekt Nr. KS0398 |
| Planinhalt | Ansichten | | Phase 4 Ebene XX |
| | Planner | Art | Index |
| | OP | AN | VA |
| | laufende Nr. 00400 | Index | VA |

Diese Unterlage ist Eigentum der GOLDBECK GmbH und ist urheberrechtlich geschützt.
 Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich
 gemacht werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.
 Copyright by GOLDBECK GmbH.



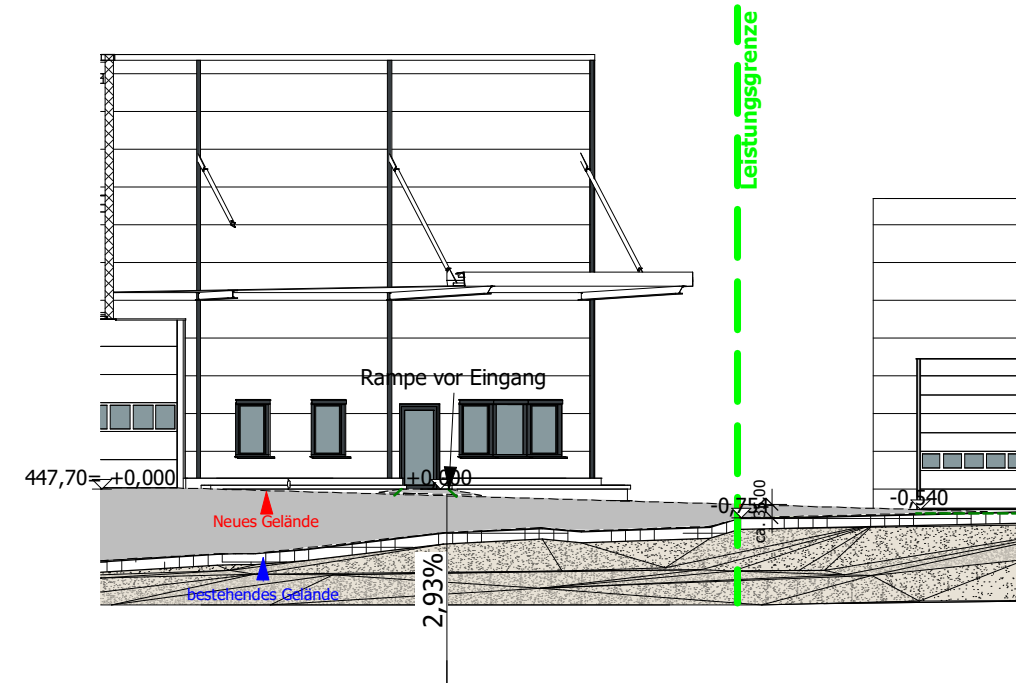
Schnitt B

M 1 : 200



Schnitt A

M 1 : 200



Bauherr:

Freizeitpark Exberg Freiherren Waitz eGBR
vertreten durch:
Theaterstraße 1
34117 Kassel

Unterschrift:

Entwurfsverfasser:

GOLDBECK Nord GmbH
Niederlassung Kassel
vertreten durch:
Heinrich-Hertz-Straße 3a
D-34123 Kassel

Unterschrift:

Grundstück:

Gemeinde: Großalmerode **Flur:** 27
Gemarkung: Großalmerode **Flurstück:** 40/17, 43/3, 52/4, 115/17, 115/18, 115/19
Bauort: Rommeroder Straße 30-32, 37247 Großalmerode



BAUANTRAG

| Index | Datum | Name | Änderung |
|------------|--|---|--------------------|
| gez.: | 28.06.2024 | Pinecker / Krüger | |
| geprüft: | | | |
| Maßstab: | 1:200 | Heinrich-Hertz-Straße 3a, D-34123 Kassel Telefon: +49 (561) 58902 - 0 | |
| Projekt | Neubau einer Produktionshalle mit Büroeinbau | | Projekt Nr. KS0398 |
| Planinhalt | 4 | OP | SC |
| | XX | laufende Nr. | Index |
| | | 00300 | VA |

Diese Unterlage ist Eigentum der GOLDBECK GmbH und ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht oder anderweitig verbreitet werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Copyright by GOLDBECK GmbH.