

Stadt Homberg (Ohm), Kernstadt

Umweltbericht

Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes

„Wingenhain“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 24.09.2025

Projektnummer: 22-2780

Projektleitung: Wagner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Rechtlicher Hintergrund	3
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2.1 Ziele der Planung	3
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	7
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes	8
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	8
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern	9
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe	10
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
2.1 Boden und Fläche	10
2.2 Wasser	14
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	16
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	18
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	26
2.5.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	29
2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	30
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	30
2.8 Biologische Vielfalt	31
2.9 Landschaft	32
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	33
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	33
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	33
2.13 Wechselwirkungen	33
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	34
3.1 Eingriffskompensation	34

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	36
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	36
6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	36
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	36
8. Zusammenfassung.....	37
9. Quellenverzeichnis.....	38
10. Anlagen und Gutachten	38

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet. Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 1 entsprechen den Vorgaben der BauGB-Novelle vom Mai 2017.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Planziel des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Erweiterung der Bauflächen, um die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung von ergänzenden Gebäuden bzw. dem Umbau von Gebäuden und Einrichtungen der ansässigen Schottener Sozialen Dienste GmbH zu schaffen. Zur Ausweisung kommt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen und Pflegeeinrichtung. Gegenüber der bisherigen Planung soll eine Nachverdichtung im beplanten Bereich ermöglicht werden. Die bestehenden und geplanten Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen aufgeführt und erfasst. Die übrigen Festsetzungen werden auf Ihre Plausibilität überprüft und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 4 ha (39.848 m²) und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die L 3072. Im Anschluss daran folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ebenfalls nordwestlich und südöstlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Am südwestlichen Ortsrand grenzt Wohnbebauung an, die hauptsächlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Das Plangebiet selbst ist bereits durch Gebäude der Schottener Sozialen Dienste bebaut. Hier sind Nutzungen wie betreutes Wohnen, Altenwohnen und Pflege ansässig.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausling (1988) innerhalb des Westhessischen Berg- und Senkenlandes im Naturraum 346.2 „Nördliches Vogelsberg-Vorland“ (Haupteinheit 349 „Oberhessische Schwelle“). Das natürliche Gelände liegt bei rd. 290 m ü.NN im Westen und 313 m ü.NN im Osten. Das Gelände steigt von Westen nach Osten an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 04.12.2023, eigene Bearbeitung)

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeeinrichtung“ festgesetzt. I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind in den SO 1 bis SO 3 folgende Nutzungen zulässig:

- (1) Wohnanlagen für Wohneinheiten mit Betreuungseinrichtungen, Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen, Betreuungseinrichtungen, Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen,
- (2) Werkstätten
- (3) Café

- (4) Ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche bis zu 500 m², sofern Eigenprodukte des Betriebes angeboten werden (bspw. Töpferwaren der Werkstatt)
- (5) untergeordnete Büroflächen für die Verwaltung der Objekte sowie Wohnungen für Bedienstete
- (6) Nebenanlagen, Stellplätze, Versorgungsanlagen

Die Festsetzung des Sondergebietes sowie der darin zulässigen Nutzungen entspricht einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan. Die Nutzungen sowie die Zweckbestimmung werden lediglich an die aktuellen Bezeichnungen angepasst.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet SO 1 wird eine **GRZ=0,4**, für das Sondergebiet SO 2 wird eine **GRZ=0,5** und für das Sondergebiet SO 3 wird eine **GRZ=0,5** festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen jeweils einer Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Nummerierung der Sondergebiete in der 1. Änderung angepasst wurde. Die Festsetzung der GRZ wurde dabei inhaltlich für das jeweilige Gebiet übernommen.

Für das Sondergebiet SO 1 wird eine **GFZ=0,8** festgesetzt. Dies ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Kombination mit der maximal Zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hier Z=II).

Für das Sondergebiet SO 2 wird eine **GFZ=2,5** festgesetzt. Diese ergibt sich ebenfalls aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Kombination mit der maximal Zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hier Z=V). Zudem ist dies eine Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan für den zentralen Bereich des Bebauungsplanes (ehemals SO 1).

Für das Sondergebiet SO 3 wird eine **GFZ=1,0** festgesetzt. Auch diese ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Kombination mit der maximal Zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hier Z=II). Zusätzlich ist dies eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan für diesen östlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Für das Sondergebiet SO 1 und SO 3 werden jeweils maximal **Z=II** Vollgeschosse festgesetzt. Im zentralen Gebiet wird für das SO 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf **Z=V** festgesetzt. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan waren in diesem Bereich bis zu fünf Vollgeschosse zulässig. Demnach wird der planerische Grundgedanke im zentralen Plangebiet eine höhere, bzw. mehrgeschossige Bauweise zu konzentrieren weiter fortgeführt. Zum westlichen und östlichen Gebietsrand hin findet eine Abstufung in der Zahl der Vollgeschosse statt.

Für das SO 1 und das SO 3 wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf maximal **11 Meter** festgesetzt. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird damit die Höhe im westlichen Plangebiet, also dem SO1, erhöht. Für das SO 2 wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf maximal **15 Meter** festgesetzt. Dies entspricht einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan für den zentralen Bereich des Plangebietes.

Gestaltung

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern betriebliche Gründe nicht entgegenstehen.

- Bei der Neuanlage von großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, kleinteilige Gliederung der Glasfläche) sind bei Neuanlage nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.
- Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig. Zudem sind Satteldächer, Zeltdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 7,5° und 30° zulässig. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Flachdächer von Hauptgebäuden sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Ergänzend sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie zulässig.
- Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.
- Für die Sondergebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Holzzäune, Metallzäune) bis zu einer Höhe von 2 Metern zzgl. Übersteigenschutz. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Bei Neuanlage sind die Zäune in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen anzulegen. Dabei ist bei Neuanlage ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Die Pflanzung von heimischen Laubhecken ist zulässig.
- Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Ein- und Durchgrünung

- Bei Neuanlage sind 100 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (lt. GRZ II) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist bei Neuanlage unzulässig.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je vier oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch, je 20 m² einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Innerhalb der in der Plankarte gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der bestehende Baum dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 39.848 m² auf. Die unterschiedlichen Nutzungen entfallen darauf wie folgt:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	39.848 m²
Fläche des Sondergebietes (SO 1 bis SO 3)	25.676 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.724 m ²
Wasserflächen	872 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	10.576 m ²
Davon Gehölzbestand	7.437 m ²
Davon Kammmolch Habitat	180 m ²
Davon Grünland mit Obstbäumen	1.301 m ²
Davon Naturnaher Gewässerrandstreifen	828 m ²
Davon Feuchtbrache	641 m ²
Davon Krautiger Saum	188 m ²

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf die hierzu ergangenen ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung wird verwiesen.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (z.B. wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Gehwegen auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen). Zudem sind bei Neuanlage 100 % der Grundstücksfreiflächen (=nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist bei Neuanlage unzulässig.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für das zentrale Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Hierin sind der zentrale und der östliche Gebäudekomplex zu verorten. Für den übrigen Geltungsbereich stellt der Regionalplan ein Vorranggebiet Siedlung Planung dar.

Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt von 2003 stellt für das Plangebiet im westlichen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Bestand mit der Zweckbestimmung ALT= Alten- und Pflegeheim dar. Im östlichen Bereich wird dieses als Planung dargestellt. Zentral im Gebiet wird zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität dargestellt. Zudem werden entlang der südlichen Wegeparzelle Signaturen für Bäume dargestellt, die aufgrund der Darstellung des FNPs nicht eindeutig lesbar sind. Ein Teil des westlichen Plangebietes wird als Grünland dargestellt. In diesem Bereich wird ein Gewässerverlauf gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung entspricht nicht vollständig der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. § 8 Abs. 2 BauGB gibt vor, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Da dieses Gebot vorliegend nicht erfüllt ist, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Vorliegend wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Zweckbestimmung wird hinsichtlich ihres Wortlautes angepasst, bleibt inhaltlich jedoch grundsätzlich vergleichbar zum Ursprungsbebauungsplan. An das Plangebiet grenzt ausschließlich im Südosten unmittelbar Wohnbebauung an. Im Nordwesten folgt erst mit rd. 200 Metern Entfernung (Luftlinie) ein Gewerbegebiet

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Landstraße L 3072. Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und wird für betreutes Wohnen sowie Altenwohnen genutzt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen dabei künftig eine Bebauung, die sich von der Lage am vorhandenen Bestand orientiert. In der Plankarte wird der östlich vorhandene Gebäudekomplex gesichert und das Baufenster in gleicher Höhe nach Westen fortgeführt. Insgesamt wird für die künftige Bebauung so ein vergleichbarer Abstand zur Landesstraße vorbereitet, wie er bereits vorhanden ist.

Licht

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-

Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden sollen.

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern

Abfälle

Die im Bereich des Plangebiets anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Abwässer

Es sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Gemäß den laufenden Novellierungen des EEG und des GEG werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge des Gesetzes ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Umsetzung des Bebauungsplans werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bestandsbeschreibung

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5320 Alsfeld) befindet sich der Großteil des Plangebietes auf Böden aus solifluidalen Sedimenten mit der Bodeneinheit Pseudogley-Parabraunerden. Der nördliche bis westliche Randbereich des Plangebietes wird dagegen von Böden aus kolluvialen Sedimenten mit der Bodeneinheit Kolluvisole eingenommen.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2017, BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Der BodenViewer Hessen enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Informationen bezüglich der Bodenfunktionen. Aufgrund der anthropogenen Überformung und Nutzung in der Vergangenheit ist innerhalb des Plangebietes größtenteils mit keinen bis geringen natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Lediglich die noch unbebauten und von Gehölz- und Waldbeständen geprägten Randbereiche im Westen des Plangebietes lassen noch natürliche Bodenfunktionen annehmen.

Als Orientierung für stellenweise noch vorhandene Bodenfunktionen können die Informationen über die an das Plangebiet angrenzenden Böden dienen. Diese werden mit einem überwiegend geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (**Abb. 2**). Darüber hinaus wird das Ertragspotenzial in diesen Bereichen als mittel bis hoch und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen als gering bis mittel eingestuft. Die Acker- / Grünlandzahl um das Plangebiet herum reicht von > 35 bis ≤ 60. Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem ein kleiner Bereich mit einer Acker- / Grünlandzahl von > 15 bis ≤ 20.

Erosionsanfälligkeit

Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit als Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden im Osten mit einem K-Faktor von 0,3 bis > 0,4 und im Westen mit einem K-Faktor von 0,4 bis < 0,5 eingestuft und weisen demnach eine hohe bis sehr hohe Erosionsanfälligkeit auf (**Abb. 3**). Die natürliche Erosionsgefährdung reicht von gering und mittel im Bereich der Bestandsgebäude bis hin zu sehr hoch und extrem hoch im Bereich der unbebauten Flächen (**Abb. 4**).

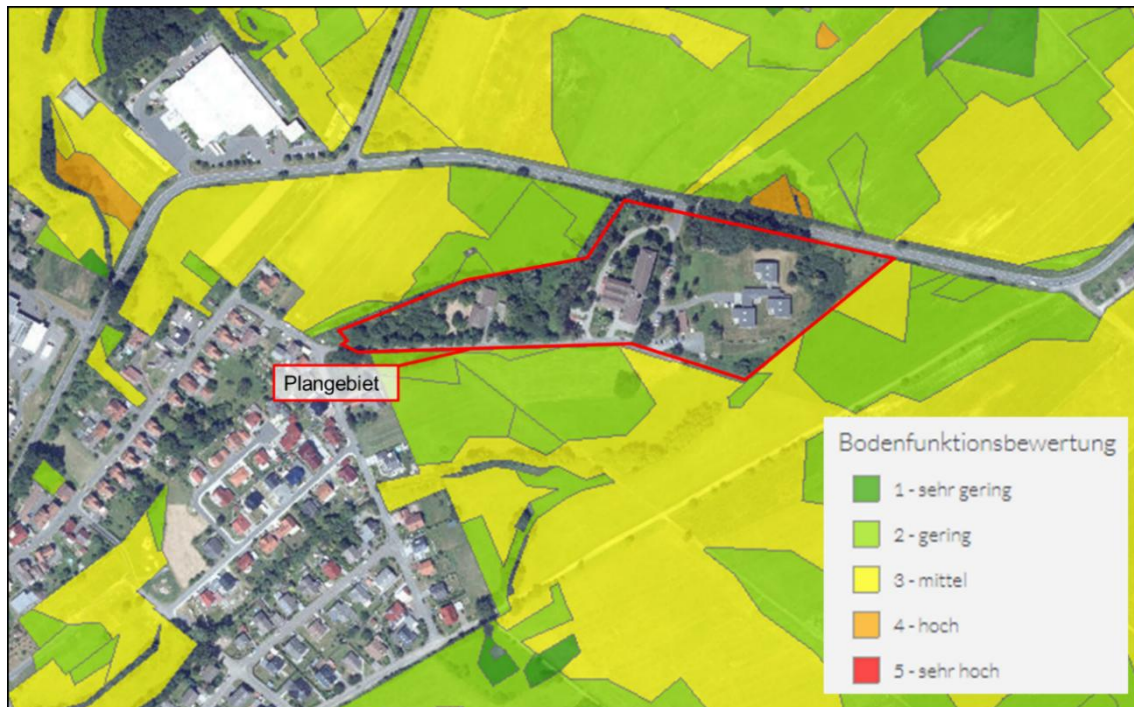


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage des Bodenfunktionserfüllungsgrades; Plangebiet: rot umrandet. (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 30.11.2023, eigene Bearbeitung).

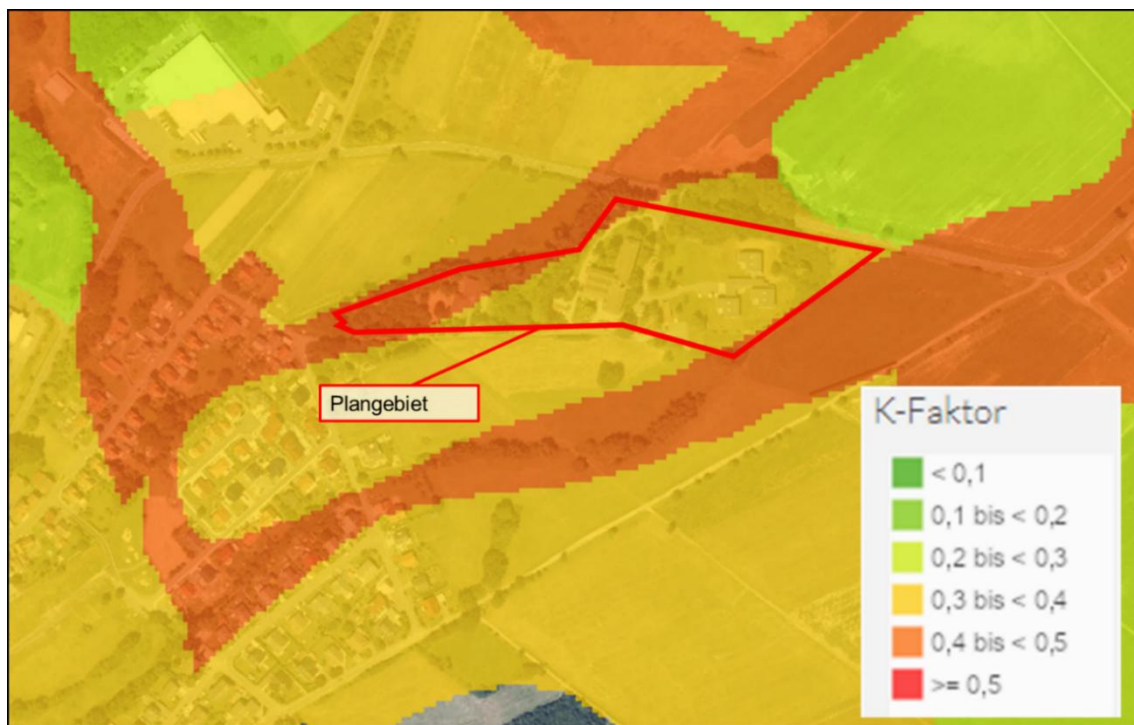


Abb. 3: Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: rot umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 30.11.2023, eigene Bearbeitung).

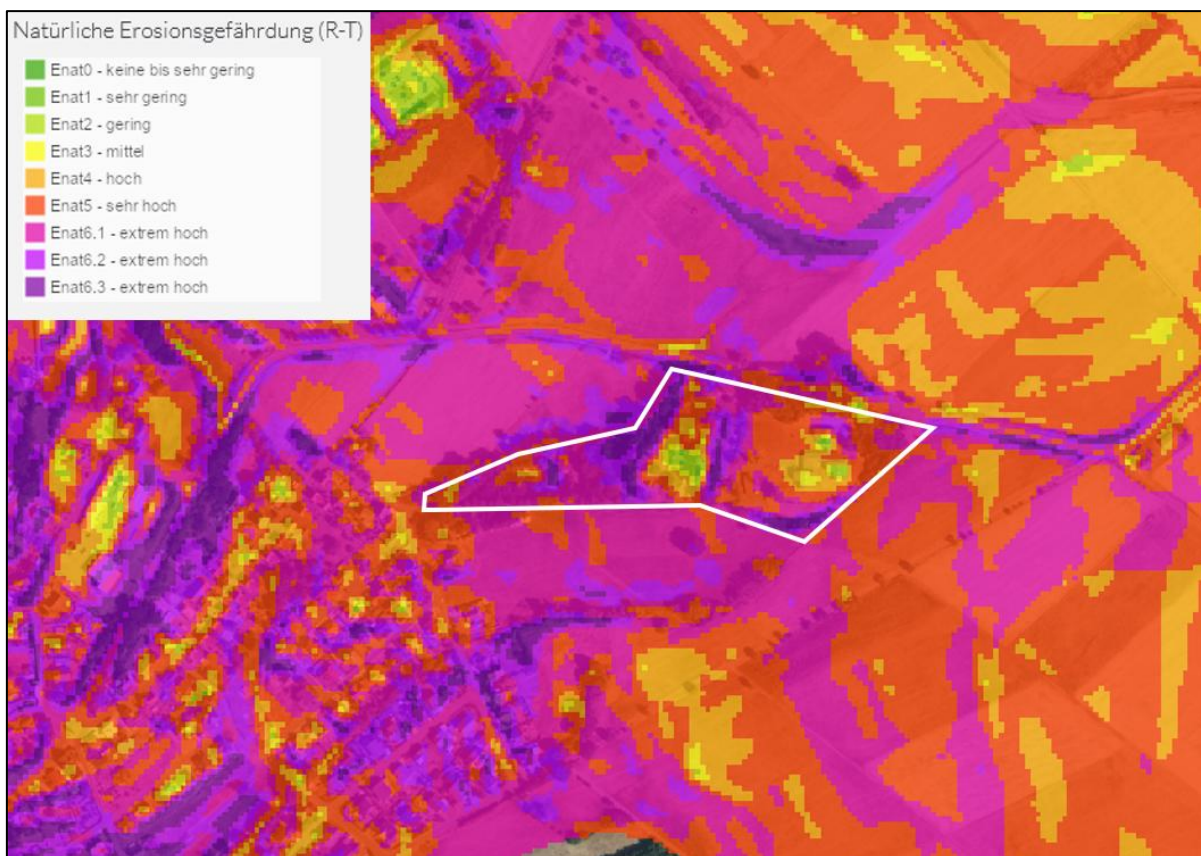


Abb. 4: Natürliche Erosionsgefährdung im Plangebiet (weiß umrandet) (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 25.09.2025, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan orientiert sich an der vorhandenen Nutzung, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in den noch weitestgehend unbeeinträchtigten Randbereichen im Westen des Plangebietes erhalten bleiben. Im östlichen Teil des Plangebietes ermöglicht der Bebauungsplan einen Neubau bzw. eine Erweiterung der baulichen Anlagen. Hier sind große Teile des Bodens bereits überbaut oder anderweitig anthropogen überformt (Bodenauftrag/-abtrag). Die verbliebenen Bodenfunktionen der noch unbebauten Flächen werden durch eine mögliche Neubebauung im Gesamten nachteilig verändert. Hierdurch kommt es in den betroffenen Teilbereichen zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schäd-

licher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zu Flächenneuversiegelungen in Teilen des Plangebietes. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, erhöhter Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit etc.) werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise gemacht:

- Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern betriebliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Bei Neuanlage sind 100 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (lt. GRZ II) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist bei Neuanlage unzulässig.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) – während der Bauphase – um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffs-ort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt laut WRRL-Viewer innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzbereiches 534-001 „WSG Wohratal-Stadtallendorf“. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG.

Im Norden des Plangebietes befindet sich innerhalb des Waldbestandes ein Kleingewässer in Form eines Tümpels, der temporär trockenfällt. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein wasserführender, verkrauteter Bach. Im Osten grenzt zudem außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein weiterer Bach an, der als verkrauteter Graben ausgebildet ist.



Abb. 5: Lage des Plangebietes (rot umrandet) mit Oberflächengewässern. (Quelle: WRRLViewer Hessen, abgerufen am 30.11.2023, eigene Bearbeitung).

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzung zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Bei Neuanlage von Hauptgebäuden ist das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in Retentionszisternen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Bspw. unterirdischen Speicher-boxen) zu sammeln und als Brauchwasser zur verwenden (Bsp. Grauwasserkreislauf im Haus, Gartenbewässerung)
- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang der Grabenparzellen, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wohratal-Stadtallendorf, Schutzzone IIIB. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten

Eingriffsbewertung

Aufgrund der in Teilbereichen möglichen Neuversiegelung bei Durchführung der Planung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Wasserhaushalts als mittel bis erhöht zu bewerten. Zu den nachteiligen Auswirkungen zählen die Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers sowie die Verringerung der Grundwasserneubildung. Entlang der Fließgewässer weist der Bebauungsplan einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen aus, der von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Das Kleingewässer im Norden des Plangebietes wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen und bleibt somit erhalten.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bebaute Flächen mit Grünflächen und Gehölz- bzw. Baumbeständen. Die Gehölzbestände sind besonders im westlichen Teil des Plangebietes umfangreich und teilweise als Wald ausgeprägt. Grünflächen befinden sich vor allem im östlichen und zentralen Teil des Plangebietes, ebenso wie die Bestandsgebäude der Lebenshilfe.

Die umfangreichen Gehölzbestände besitzen eine wichtige Funktion für die Frischluftproduktion und wirken sich aufgrund der Beschattung positiv auf das Klima vor Ort aus. Den vorhandenen Grünflächen kommt aufgrund ihrer Kleinflächigkeit keine nennenswerte Funktion für die klimatische Situation vor Ort zu.

Aufgrund der gegebenen Topografie ist mit einer Luftströmung nach Westen in Richtung des Ortsrandes von Homberg (Ohm) zu rechnen.

Starkregenereignisse

Mit Hinblick auf die sehr hohe bis extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes werden nachfolgend die potenziellen Starkregenereignisse und der zu erwartende Wasserabfluss im Gebiet untersucht.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem **Starkregen-Index**. In den Starkregen-Index fließen die folgenden Parameter ein:

- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).
- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km² Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- sowie ATKIS Ortslagendaten).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Der Vulnerabilitäts-Index (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen. Folgende Informationen gehen in den Index ein:

- Bevölkerungsdichte der gesamten Gemeindefläche (Einwohner pro km²)
- Anzahl Krankenhäuser pro km²

- Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen mit Gefahrstoffeinsatz pro km²
- Bodenerosionsgefahr im Bereich hydrologischer Einzugsgebiete, die in urbane Räume entwässern

Für den Bereich des Plangebietes (weiß umrandet) liegt eine erhöhte bis hohe Starkregen-Gefährdung sowie eine „nicht erhöhte Vulnerabilität“ vor (Abb. 6).

Der Wasserabfluss erfolgt entsprechend der Geländeneigung überwiegend nach Süden. Fließpfade, in denen der Wasserabfluss gebündelt erfolgt, befinden sich im Bereich der Gräben im Nordwesten und Osten des Plangebietes.

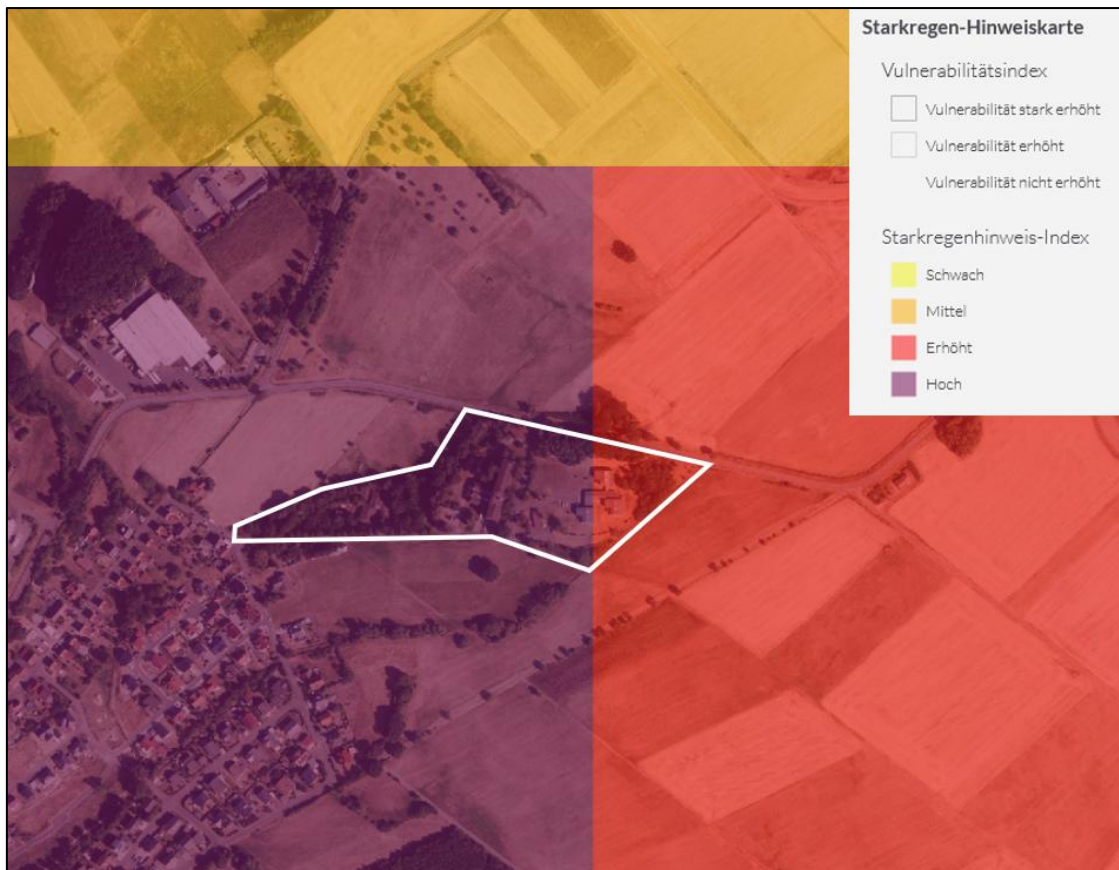


Abb. 6: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenVierwer Hessen (HLNUG), Stand 09/2025, eigene Bearbeitung)

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt die umfangreichen Gehölz- und Baumbestände im Norden und Osten zum Erhalt fest und weist den waldartigen Bestand im westlichen Teil des Plangebietes entsprechend seiner aktuellen Ausdehnung als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Gehölzbestand“ aus. Somit bleibt der Großteil der klimatisch bedeutsamen Gehölze erhalten.

Weitere wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der nachteiligen kleinklimatischen Effekte bestehen, neben einer – gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften durchzuführenden – Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, in einer darüberhinausgehenden großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Eingriffsbewertung

Die vorhandenen Gehölz- und Baumbestände bleiben größtenteils erhalten und stehen bei Umsetzung der Planung auch zukünftig zur Frischluftproduktion zur Verfügung. Im zentralen und östlichen Teil des Plangebietes kann es durch Neubebauungen und der damit verbundenen Neuversiegelung zu nachteiligen kleinklimatischen Auswirkungen kommen. Diese umfassen eine Einschränkung der Verdunstung und einen geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Aufgrund der Größe des Vorhabens werden sich diese Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken. Nachteilige klimatische Auswirkungen auf die nähere Umgebung sind nicht zu erwarten.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Juni 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der Schottener Sozialen Dienste mit den entsprechenden Gebäuden und asphaltierten oder gepflasterten Wegen und Straßen sowie Grünflächen und Gehölzbestände. Von den insgesamt vier Gebäuden befindet sich das mehrstöckige Hauptgebäude mit umliegenden PKW-Stellplätzen im Zentrum des Plangebietes. Im Osten befindet sich ein Gebäudekomplex und im Westen ein weiteres Haus. Die Gebäude sind überwiegend von gärtnerisch gepflegten Anlagen bestehend aus Vielschnittrasen und Einzelbäumen (einheimisch und standortfremd) umgeben. Darüber hinaus befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes ruderale Vegetationsstrukturen. Auf die verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen wird nachfolgend genauer eingegangen.

Grünflächen

Bei den Grünflächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um gärtnerisch gepflegte Anlagen bestehend aus Vielschnittrasen mit seltener gemähten Randbereichen und einzelnen Baum oder Strauchbeständen. Die größten Grünflächen befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes um den dort vorhandenen Gebäudekomplex herum. Weitere Fläche sind um das Hauptgebäude herum im zentralen Bereich sowie an dem kleineren Gebäude im Westen vorhanden. Innerhalb dieser Grünflächen wurden die folgenden Arten erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Alchemilla spec.</i>	Frauenmantel
<i>Anthoxanthum aristatum</i>	Grannen-Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Cynosurus cristatus</i>	Wiesen-Kammgras
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke

<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlere Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke

Neben den gärtnerisch gepflegten Grünflächen befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes außerhalb des durch die Schottener Sozialen Dienste genutzten Bereichs eine brachliegende Grünlandfläche, welche eine ruderal Wiese frischer bis wechselfeuchter Standorte und eine Feuchtbrache mit Mädesüß-Bestand (*Filipendula ulmaria*) umfasst. Die Fläche wird vermutlich unregelmäßig gemäht. Folgende Arten wurden innerhalb der ruderalen Wiese erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea ptarmica</i>	Sumpf-Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner ODERmennig
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Riesen-Bärenklau
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Phalaris arundinacea</i> var. <i>arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke

Innerhalb der Feuchtbrache wurden die nachfolgend aufgeführten Arten aufgenommen:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea ptarmica</i>	Sumpf-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel

Gehölze

Gehölze sind nahezu über das gesamte Plangebiet verteilt und nehmen einen Großteil der Flächen ein. Der westliche Teil des Plangebietes wird, mit Ausnahme des vorhandenen Gebäudes samt Grünfläche, vollständig von einem durch Sukzession entstandenen Laubwald eingenommen. Zudem steht entlang der Nordseite der Straße Wingenhain, die südlichen des Waldes verläuft, eine Baumreihe, welche mittlerweile mit dem Waldbestand verschmilzt.

Weitere geschlossene Gehölzbestände befinden sich am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes. Im Norden sind die Gehölze dabei eher durch Baumbestände geprägt, während im Osten eher strauchartige Gehölzstrukturen anzutreffen sind. Darüber hinaus befinden sich über die vorhandenen gepflegten Grünflächen verteilt immer wieder kleinere Baumgruppen, Einzelbäume oder Heckenstrukturen. Neben einheimischen Arten, setzen sich diese Bestände auch aus Nadelbäumen und anderen Ziergehölzen zusammen. Unter den Einzelbäumen ist eine sehr große Eiche (*Quercus spec.*) südlich des Hauptgebäudes hervorzuheben.

Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes setzen sich insgesamt aus den nachfolgenden Arten zusammen:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispeln
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Garten-Birne
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe

Saumstrukturen

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes befinden sich teils linear, teils flächig ausgeprägte Saumstrukturen, die sich aus artenarmen ruderalen Säumen frischer Standorte und nitrophytischer Ruderalflur zusammensetzen. Stellenweise weisen diese krautigen Säume und Ruderalfluren auch klei-

nere Gehölzbestände auf. Im Süden des Plangebietes befindet sich innerhalb des Waldbestandes zudem eine flächige artenarme Ruderalflur, die vermutlich durch eine Nutzungsaufgabe entstanden ist. Insgesamt wurden innerhalb der Saumstrukturen und ruderalisierten Flächen folgende Arten erhoben:

Art	Deutscher Name
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänse-distel
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke

Gewässer

Entlang des nordwestlichen und westlichen Randbereichs verläuft innerhalb des dort vorhandenen Waldbestandes ein verkrauteter wasserführender Bach, der sich außerhalb des Plangebietes nach Südwesten innerhalb der Ortslage von Homberg fortsetzt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich innerhalb des dort noch kleinflächig vorhandenen Waldbestandes ein Kleingewässer in Form eines Tümpels auf, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vollständig ausgetrocknet und mit einer artenarmen Ruderalflur (Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)) bewachsen war.



Abb. 7: Hauptgebäude und Grünflächen im Osten und Zentrum des Plangebietes.



Abb. 8: Gepflasterte Wege, Bäume und Gehölze am Hauptgebäude im zentralen Bereich des Plangebietes.



Abb. 9: Gepflasterte Wege und gärtnerisch gepflegte Flächen westlich des Hauptgebäudes.



Abb. 10: Vielschnittrasen und Bestandsgebäude im Osten des Plangebietes.



Abb. 11: Gärtnerisch gepflegter Bereich mit Gehölzen im Osten des Plangebietes.



Abb. 12: Feuchtbrache und ruderale Wiese im Nordosten des Plangebietes.



Abb. 13: Ruderale Wiese, Gehölze und Straßenbegleitgrün an der L3072 im Nordosten des Plangebietes.



Abb. 14: Baumbestand im Norden des Plangebietes.



Abb. 15: Gehölzbestand im Nordosten des Plangebietes.



Abb. 16: Baumbestand innerhalb der gärtnerisch gepflegten Grünflächen im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes.



Abb. 17: Große Eiche südlich des Hauptgebäudes.



Abb. 18: Baumbestand neben Stellplätzen im Süden des Plangebietes.



Abb. 19: Baumbestand entlang der Straße „Wingenhain“ im Süden des Plangebietes.



Abb. 20: Waldbestand im Westen des Plangebietes.



Abb. 21: Übergang von gepflegten Grünflächen zum Waldbestand im zentralen Teil des Plangebietes.



Abb. 22: Ausgetrockneter und dicht bewachsener Tümpel innerhalb des Waldbestandes im Norden des Plangebietes.



Abb. 23: Krautige Saumstrukturen im Osten des Plangebietes.



Abb. 24: Brombeerbestand im Osten des Plangebietes.



Abb. 25: Ruderalflur am Waldrand am westlichen Rand des Plangebietes.



Abb. 26: Straßenbegleitende Säume an der Straße „Wingenhain“ im Westen des Plangebietes.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan weist den Waldbestand im Westen und Norden des Plangebietes samt dem vorhandenen Kleingewässer als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Gehölzbestand“ und „Kammolch-Habitat“ aus, womit diese wertvollen Biotoptypen dauerhaft erhalten bleiben. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die umfangreichen Gehölzbestände im Norden und Nordosten des Plangebietes zum Erhalt fest und weist im Osten des Plangebietes weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Diese Maßnahmenflächen umfassen die Feuchtbrache im Nordosten des Plangebietes (Entwicklungsziel Feuchtbrache), den Gewässerrandstreifen zum östlich angrenzenden Michelbach (Entwicklungsziel naturnaher Gewässerrandstreifen) sowie einen Teil der Gehölze mit umliegender Ruderalflur und einen Teil der gärtnerisch gepflegten Grünfläche um Südosten des Plangebietes (Entwicklungsziel Grünland und Obstbäume).

Der Bebauungsplan erhält somit sämtliche hochwertigen Biotopstrukturen und setzt zudem einen Großteil der Biotoptypen mittlerer Wertigkeit (Laubgehölze) zum Erhalt fest.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist derzeit Biotoptypen geringer (Gebäude, (teil-)versiegelte Flächen, Vielschnittrassen), mittlerer (Laubgehölze, Saumstrukturen, Ruderalfluren, Wiesenbrache) sowie erhöhter (Feuchtbrache, Kleingewässer, Fließgewässer, waldartiger Bestand) ökologischer Wertigkeit auf.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer teilweisen Überplanung der derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Da es sich um Biotoptypen geringer, mittlerer und erhöhter Wertigkeit handelt, entsteht durch die Umsetzung des Bebauungsplans zunächst ein mittleres bis teils erhöhtes Konfliktpotenzial.

Der Bebauungsplan setzt jedoch alle höherwertigen Biotopstrukturen zum Erhalt fest oder weist sie als Ausgleichsflächen aus, so dass mit Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt nur ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial hinsichtlich der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen verbleibt.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Habitatausstattung wurden 2023 faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*) durchgeführt. Dabei wurden innerhalb des Plangebietes vier Fledermausarten, 30 Vogelarten sowie vier Amphibienarten festgestellt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ergab dabei eine potenzielle Betroffenheit von **Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Bartfledermaus, Brandtfledermaus, Kammolch, Elster, Grünfink, Heckenbraunelle, Bluthänfling, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel, Stockente und Sumpfrohrsänger** als planungsrelevante Arten (Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM; 2024). Für alle der aufgeführten Arten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter den nachfolgend zitierten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für weiterführende Aussagen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (BFM, November 2024) verwiesen:

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Bauzeitenregelung (Brutvögel, Fledermäuse)

- **Baufeldfreimachung und Gehölzfällung vom 1. Oktober bis zum 28. Februar**

Baubedingt kann es im Rahmen von Gehölzfällungen und der Baufeldräumung bei europäischen Vogelarten und Fledermäusen zur Tötung von Individuen oder deren Gelege kommen. Verbotstatbestände der Tötung lassen sich im Wesentlichen vermeiden, wenn die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode erfolgt (Schutzzeitraum: 1. März bis 30. September, vgl. auch § 39 BNatSchG).

V2: Kontrolle und Verschluss von Baumquartieren (Fledermäuse)

Vor einer Gehölzfällung im Winterhalbjahr ist durch einen Fachgutachter zu überprüfen, ob potentielle Winterquartiere von Fledermäusen (Baumhöhlen, Spaltenquartiere) betroffen sind und diese tatsächlich besetzt sind. Hierzu sind die betreffenden Bäume im Gelände zu markieren und, soweit technisch machbar, vor der Fällung einer Sichtkontrolle (z.B. mittels Höhlenkamera, ggf. mit Baumkletterer) zu unterziehen und bei Nichtbesatz zu verschließen. Falls Individuen der geschützten Arten angetroffen werden, ist eine fachgerechte Handhabung vorzunehmen (z.B. Einbau eines Ausfluggventsils und Nachkontrolle, Zwischenhalterung).

V3: Kontrolle potentieller Gebäudequartiere (Fledermäuse, Vögel)

Vor Beginn baulicher Maßnahmen an Gebäuden (z.B. Teilabriss, Fassadensanierung, Dachsanierung) ist durch einen Fachgutachter zu überprüfen, ob potentielle Quartiere von Fledermäusen (z.B. Spaltenquartiere der Zwergfledermaus) oder sonstige Brutplätze von Vögeln (z.B. Haussperling) betroffen sind und diese tatsächlich besetzt sind. Hierzu sind die betreffenden Gebäude, soweit technisch machbar, einer Kontrolle zu unterziehen und erforderliche Maßnahmen für den Artenschutz abzuleiten.

V4: Errichtung von Bauzäunen zum Schutz angrenzender Biotopflächen

Während der Bauphasen sind angrenzende Biotopflächen gemäß § 9(1)20 BauGB durch die Errichtung von Bauzäunen vor Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge, Zwischenlagerung etc. zu schützen. Sofern Bauarbeiten während der Amphibienwanderungen stattfinden, ist das Baufeld dabei mit Amphibienzäunen abzugrenzen.

V5: Erhalt von Laubbäumen

Erhaltenswerte Laubbäume (z.B. Höhlenbäume mit Mulmbildung, potentielle Quartierbäume für Fledermäuse) sind als Lebensraum für Fledermäuse und Totholzkäfer zum Erhalt festzusetzen.

V6: Erhalt flächiger Gehölzbestände und Feuchtbrachen

Schutz, Pflege und Entwicklung flächiger Gehölzbestände und Feuchtbrachen (z.B. Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB).

V7: Erhalt von Gewässern

Die Gewässer des Plangebietes sind zu erhalten und als naturnahe Lebensräume zu entwickeln.

V8: Installation insektenverträglicher Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind bei Neuanlage für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

V9: Ökologisch-biologische Baubegleitung

Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologischer Baubegleitung (ÖBB) auszuführen und zu dokumentieren.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF 1: Kammmolch

- **Maßnahme: Anlage und Pflege von Laichgewässern**

Erläuterung: Für eine Teilentwertung der Lebensräume des Kammmolches ist im Einzugsbereich des bekannten Artvorkommens mindestens ein strukturreiches Laichgewässer (5 x 10 m) anzulegen sowie angrenzende Landlebensräume zu fördern. Teile der Larven und Adulti überwintern im Gewässer. Daher ist für die Gewässeranlage eine ganzjährige Wasserführung sowie die Ausbildung einer Tiefenzone (mind. 0,8 m) sicherzustellen. Offenhalten der Gewässer durch periodische Rücknahme der Vegetation im und am Gewässer.

CEF 2: Baumquartiere bewohnende Fledermäuse

- **Maßnahme: Installation von Fledermauskästen für Baumquartiere bewohnende Fledermäuse (3 Kästen / Höhlenbaum)**

Erläuterung: Für den Verlust potentieller Quartierbäume von Fledermäusen sind auf lokaler Ebene Maßnahmen zur Förderung von Baumquartieren vorzunehmen. Fachgerechte Installation von Fledermauskästen. Die Kästen sind dauerhaft zu warten. Abgängige Kästen sind zu ersetzen. Aufgrund ihrer hohen Lebensdauer wird der Einsatz von Fledermauskästen aus Holzbeton empfohlen. Die Kastentypen müssen sowohl Höhlenquartiere als auch Spaltenquartiere umfassen (Flachkasten, Giebelkasten, Rundhöhle).

CEF 3: Gebäudequartiere bewohnende Fledermäuse

- **Maßnahme: Installation von Fledermauskästen für Gebäudequartiere bewohnende Fledermäuse (3 Kästen / Gebäude)**

Erläuterung: Als Ersatz für bestehende Gebäudequartierpotentiale sind pro Gebäude 3 Fledermauskästen mit Priorität am Gebäudebestand des Vorhabengebietes (integriert oder auf Putz) anzubringen (z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenröhre 1FR, Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Winterquartier 1WQ). Alternativ werden fledermaustaugliche Verschalungen der Hausgiebel empfohlen (s. DIETZ & Weber, 2000).

CEF 4: Gehölzbrüter (u.a. Bluthänfling)

- **Maßnahme: Anlage strukturreicher Gehölze (ca. 10 x 100 m)**

Erläuterung: Für den Verlust und die Entwertung von Teillebensräumen der Gehölzbrüter (u.a. Bluthänfling) sind auf lokaler Ebene Verbesserungen der Nahrungs- und Brutbedingungen durch Förderung von Gehölzen und strukturreicher Ruderalfluren zu schaffen (z.B. lückige Pflanzung von Obstbäumen im Verbund mit extensiver Grünlandnutzung sowie Saumstreifen mit 2–4-jähriger Mahd). Wichtig für den Bluthänfling sind fruchtende bzw. Samen tragende Gräser und Kräuter als Nahrungsquelle. Diese können bei Wiesen durch die Anlage „Altgrasstreifen“ oder -flächen (Mahd alle 2–4 Jahre) geschaffen werden (Fuchs & Stein-Bachinger 2008 in MKULNV NRW 2013), sodass auch mehrjährige Pflanzenarten Früchte ausbilden können. Auch Feldwege mit Krautsaum können in die Maßnahme einbezogen werden.

CEF 5: Höhlen bewohnende Vogelarten (u.a. Star)

- **Maßnahme: Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter (3 Kästen)**

Erläuterung: Als Ersatz für bestehende Höhlenpotentiale sind im Plangebiet 3 Starenkästen anzubringen (z.B. Schwegler Starenhöhle 3S, Nisthöhle 3SV) und dauerhaft zu warten.

Monitoring und Risikomanagement

Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zum Artenschutz ist durch ein fachkundiges Monitoring zu belegen (i.d.R. mindestens 5 Jahre). Falls im Einzelfall ein Erfolg der Maßnahmen ausbleibt, sind Nachbesserungen vorzunehmen, um eine Vermeidung der Verbotstatbestände zu gewährleisten.

M 1: Monitoring Kammmolch

Die Besiedlung der Laichgewässer durch den Kammmolch ist über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren einer jährlichen Erfolgskontrolle mittels Reuseneinsatz zu unterziehen.

M 2: Monitoring Fledermäuse

Die Besiedlung der Fledermauskästen ist über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren einer jährlichen Erfolgskontrolle zu unterziehen.

M 3: Monitoring Brutvögel (u.a. Bluthänfling)

Das Vorkommen der Brutvögel mit einem ungünstigen und schlechten Erhaltungszustand, insbesondere Bluthänfling, Star, Stieglitz und Stockente, ist über einen Zeitraum von 5 Jahren einer jährlichen Erfolgskontrolle zu unterziehen.

2.5.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die in der Artenschutzprüfung aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) finden im Rahmen des Bebauungsplans wie folgt Berücksichtigung:

CEF 1: Anlage und Pflege von Laichgewässern für den Kammmolch

Der Bebauungsplan weist insgesamt drei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Kammmolch-Habitat (KM) aus. Im Bereich der nördlichen Fläche wird der bestehende Tümpel, in dem der Kammmolch nachgewiesen wurde, erhalten. Da der Tümpel temporär trockenfällt, ist eine Tiefenzone mit mindestens 80 cm Tiefe herzustellen. Hierzu sollte ein Teil des bestehenden Tümpels weiter ausgehoben werden.

Die beiden anderen Kammmolch-Habitate werden in südlicher Angrenzung an den Graben am nord-westlichen Rand des Plangebietes angelegt. Die Anlage erfolgt als jeweils mindestens 50 m² großer Tümpel mit mindestens 80 cm Tiefe. Die Bereiche um die Tümpel herum sind frei von Gehölzen zu halten. Eine regelmäßige Entfernung von aufkommenden Gehölzen ist durchzuführen.

CEF 2: Installation von Fledermauskästen für Baumquartiere bewohnende Fledermäuse (3 Kästen / Höhlenbaum)

Vor Beginn von Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind die betroffenen Bäume durch einen Fachgutachter auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Entsprechend den Vorgaben der Artenschutzprüfung sind für jeden entfallenden Höhlenbaum drei Fledermauskästen für Baumquartiere bewohnende Fledermäuse innerhalb des Plangebietes zu installieren. Der genaue Standort der Fledermauskästen ist mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF 3: Installation von Fledermauskästen für Gebäudequartiere bewohnende Fledermäuse (3 Kästen / Gebäude)

Vor Beginn von Bauarbeiten an Gebäuden oder Gebäudeabrissen sind die betroffenen Gebäude durch einen Fachgutachter auf Gebäudequartiere zu kontrollieren. Entsprechend den Vorgaben der Artenschutzprüfung sind für jedes entfallende Gebäudequartier drei Fledermauskästen für Gebäudequartiere bewohnende Fledermäuse innerhalb des Plangebietes zu installieren. Der genaue Standort der Fledermauskästen ist mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF 4: Anlage strukturreicher Gehölze für Gehölzbrüter (ca. 10 x 100 m) (u.a. Bluthänfling)

Die Gehölzbestände in den Randbereichen des Plangebietes werden fast vollständig zum Erhalt festgesetzt. Dies umfasst auch den Gehölzbestand im Südosten des Plangebietes, in dem der Bluthänfling nachgewiesen wurde. Auch der gesamte waldartige Gehölzbestand im westlichen, mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Gehölzbestand (G) ausgewiesen und dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich wird entsprechend den Ausführungen der Artenschutzprüfung Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungszielen Grünland und Obstbäume (GO) sowie Krautiger Saum (KS) im Südosten des Plangebietes festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche Grünland und Obstbäume (GO) werden drei bis vier hochstämmige Obstbäume gepflanzt und dauerhaft gepflegt. Die übrige Fläche wird als Extensiv-Grünland mit einer zweischürigen Mahd entwickelt. Im Bereich der Maßnahmenfläche Krautiger Saum (KS) wird ein 5 m breiter Altgrasstreifen angelegt, der alle zwei bis vier Jahre gemäht wird.

CEF 5: Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter (3 Kästen)

Innerhalb des Plangebietes sind drei Starenkästen anzubringen. Die Starenkästen werden an geeigneten Bäumen im Plangebiet angebracht. Der genaue Standort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete innerhalb oder im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „2534009 Auenverbund Lahn-Ohm“ in rd. 2,4 km westlicher Entfernung zum Plangebiet.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope

Der NaturegViewer des Landes Hessen enthält einen Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes (Feldgehölz an der Reha-Klinik nordöstl. Homberg (Ohm)). Dabei handelt es sich um den Biotoptyp Gehölze trockener bis frischer Standorte. Der dargestellte Bereich wird aktuell von einem waldartigen Bestand und einem Bachlauf eingenommen. Am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebietes befinden sich zudem entlang des außerhalb des Plangebietes verlaufenden Graben kleiner Feuchtbrachenstellen.

Flächen mit rechtlichen Bindungen

Im Osten des Plangebiets befindet sich gemäß NaturegViewer eine Kompensationsfläche mit der Bezeichnung „Magerrasen Entbuschung“. Die Maßnahme wird unter dem Aktenzeichen „RP (Hom-O) P 22-Tsch-01011“ mit unbekanntem Sachstand angegeben. Die zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde Vogelsbergkreis. Innerhalb der dargestellten Maßnahmenfläche befindet sich ein Gebäudekomplex der Schottener Sozialen Dienste.

Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan weist im Bereich der Kompensationsfläche entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen und Pflegeeinrichtung sowie im Nordosten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Feuchtbrache aus. Die Kompensationsfläche steht bei Umsetzung des Bebauungsplans dementsprechend nicht mehr zur Verfügung.

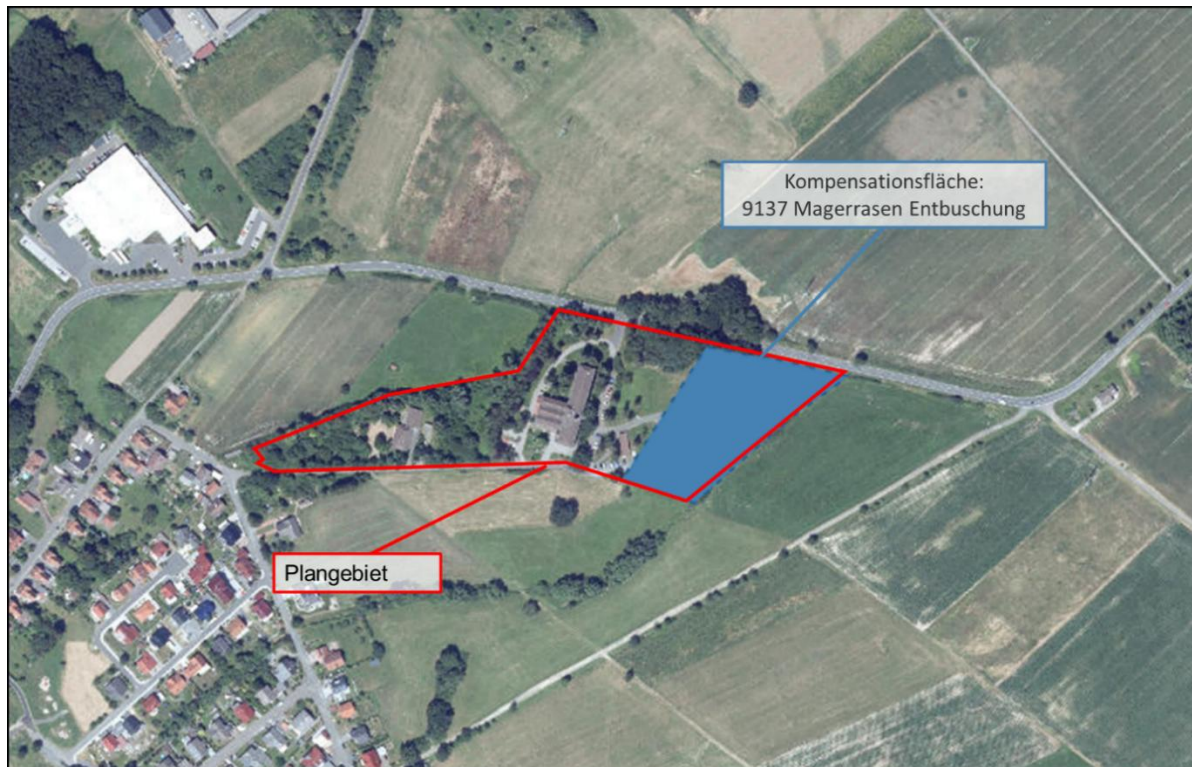


Abb. 27: Lage des Plangebietes (rot umrandet) mit Kompensationsfläche (blau) (Quelle: WRRLViewer Hessen, abgerufen am 30.11.2023, eigene Bearbeitung).

2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen.

Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln 2.1 - 2.7 ist bei Durchführung der Planung, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, voraussichtlich mit keinen erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Homberg (Ohm) und ist durch das Gelände der Schottener Sozialen Dienste mit Gebäuden, Straßen/Wege, Grünflächen und umfangreichen Gehölzbeständen geprägt, die im westlichen Teil des Plangebietes als Wald entwickelt sind. Die umfangreichen Gehölzbestände nehmen überwiegend die Randbereiche des Plangebietes ein und besitzen aufgrund ihrer Größe einen hohen Wert für das Landschaftsbild, da sie zum einen die Gebäude von außen abschirmen und sich zum anderen in die umliegende Landschaft am Ortsrand von Homberg, die durch Landwirtschaftliche Nutzflächen und Feldgehölze geprägt ist, einfügen.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Die nicht zu vermeidenden nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens sollen durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung reduziert werden. Wirksam werden in diesem Zusammenhang die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden sowie der Erhalt des Waldbestandes im Westen des Plangebietes.

Der Bebauungsplan enthält zudem folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften für die baulichen Anlagen, die zur weiteren Minimierung der Eingriffe in das Landschafts- bzw. Ortsbild beitragen:

- Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig. Zudem sind Satteldächer, Zeltdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 7,5° und 30° zulässig. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Flachdächer von Hauptgebäuden sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Ergänzend sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie zulässig.
- Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.

Eingriffsbewertung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes bleibt der Großteil der vorhandenen Gehölze in den Randbereichen sowie der gesamte waldartige Bestand erhalten. Die Beschränkung der Höhenentwicklung mit 11 - 15 m entspricht überwiegend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Lediglich für das Sondergebiet SO 1 im Westen des Plangebietes wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan eine höhere Bauweise ermöglicht. Da die betroffene Fläche jedoch vom vorhandenen Waldbestand umgeben ist, wird ein zukünftiges möglicherweise höheres Gebäude nicht einsehbar sein und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entfalten.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Wohnen

An das Plangebiet schließt im Westen und Südwesten Wohnnutzung an. Die geplante Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen und Pflegeeinrichtung entspricht der aktuellen Nutzung und wird voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen verursachen, die mit negativen Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Wohnbebauung verbunden sind. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

Erholung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Privatgelände der Schottener Sozialen Dienste mit entsprechenden Pflegeeinrichtungen und gärtnerisch gepflegten Grünflächen. Als Privatgrundstück steht das Grundstück der Allgemeinheit nicht zu Zwecken der Erholung (Spaziergänger, Feierabend- und Wochenenderholung) zur Verfügung.

Der Wald und die Gehölzbestände des Plangebietes besitzen im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild einen gewissen Wert für den Aspekt Erholung. Da diese jedoch größtenteils erhalten bleiben, ist die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung verbunden.

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

2.13 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Wirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde in

den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Demnach sind bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 2). Als Grundlage für die Bilanzierung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Wingenhain von 2005 herangezogen und als Ist-Zustand gewertet. Dementsprechend resultiert das berechnete Eingriffsdefizit aus den Änderungen, welche die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan vorbereitet. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Wingenhain“ – 1. Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich dabei ein Defizit von **60.736 Biotopwertpunkten**.

3.1 Eingriffskompensation

Die Kompensation für das durch den Bebauungsplan vorbereitete Biotopwertdefizit von 60.736 Biotopwertpunkten erfolgt durch den Ankauf, bzw. die Zuordnung von Ökopunkten aus einer anerkannten Ökokontomaßnahme. Hierzu wurden bereits Ökopunkte bei der Hessischen Landesgesellschaft angefragt, die über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune und dem Vorhabenträger gesichert werden sollen. Der Ankauf sowie die vertragliche Sicherung werden derzeit noch finalisiert und die Ökopunkte abschließend einer Maßnahme zugeordnet. Die genaue Zuordnung der Ökopunkte bzw. die abschließende Maßnahmenbezeichnung wird vor dem Satzungsbeschluss konkretisiert und im Umweltbericht ergänzt.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wingenhain“ (2005).

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß Bebauungsplan Wingenhain (2005)						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	2.763		107.757	
03.130	Streuobstbestand extensiv bewirtschaftet	50	6.594		329.700	
06.210	Extensiv genutzte Weiden	39	5.725		223.275	
05.214	Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 3 oder schlechter	47	746		35.062	
05.342	sonstige temporäre / periodische Kleingewässer	47	191		8.977	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	3.226		9.678	
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	15.274		45.822	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten, strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend	14	5.329		74.606	
Aufwertung der von Bäumen übertraften Flächen:						
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	60		2.040	
Planung						
01.161	Pionierwälder	42		7.437		312.354
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39		3.756		146.484
02.400	Neuanpflanzung von Hecken/Gebüschen (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich)	27		257		6.939
05.214	Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 3 oder schlechter	47		872		40.984
05.342	sonstige temporäre / periodische Kleingewässer	47		60		2.820
05.344	Neuanlage naturnaher Stillgewässer in naturnaher Umgebung z.B. in Auen, im räumlichen Verbund zu bestehenden Gewässern, im Wald	36		120		4.320
05.460	Feucht- und Nassstaudenfluren an Fließgewässern < 30% Nitrophyten und Neophyten	44		828		36.432
06.117	Feucht- und Nasswiesenbrachen	42		641		26.922
06.330	Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen	55		1.261		69.355
09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte	29		188		5.452
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3		2.441		7.323
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25		283		7.075
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3		18.851		56.553
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten, strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend	14		2.853		39.942
Aufwertung der von Bäumen übertraften Flächen:						
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34		389		13.226
Summe			39.848	39.848	836.917	776.181
Biotopwertdifferenz						-60.736

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die vorhandenen Biotoptypen aller Voraussicht nach bestehen. Die aktuelle Nutzung als Wohn- und Pflegeeinrichtung wird wahrscheinlich weiter fortgeführt werden.

Die vorbereitete Neubebauung und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und (Grund-) Wasserhaushalt bleiben bei Nicht-Durchführung aus.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Derzeit sind keine Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bekannt.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Das Plangebiet ist bereits jahrelang als Standort für das betreute Wohnen, Pflege und auch Altenwohnen etabliert. Durch den ursprünglichen Bebauungsplan ist es planungsrechtlich dem beplanten Bereich gemäß § 30 BauGB zuzuordnen. Dabei ist hervorzuheben, dass das Plangebiet im Bestand bebaut und damit baulich geprägt ist. Durch die Bestandsbebauung wird der bauliche Möglichkeitsrahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes (Baugrenzen) bereits vollständig ausgenutzt. Zur Errichtung einer nachverdichtenden Bebauung wird daher die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung notwendig.

Von einer weiterführenden Alternativendiskussion wird daher vorliegend abgesehen.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Homberg (Ohm) im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Planziel des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Erweiterung der Bauflächen, um die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung von ergänzenden Gebäuden bzw. dem Umbau von Gebäuden und Einrichtungen der ansässigen Schottener Sozialen Dienste GmbH zu schaffen. Zur Ausweisung kommt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen und Pflegeeinrichtung. Gegenüber der bisherigen Planung soll eine Nachverdichtung im beplanten Bereich ermöglicht werden.

Boden: Die Böden sind größtenteils durch anthropogene Nutzungen überformt und weisen stellenweise eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden Neuversiegelungen in geringem Umfang ermöglicht, was stellenweise zu Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen führen kann. Zur Minderung der Auswirkungen sind Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge, Begrünung und bodenschonende Bauweise vorgesehen. Altlasten sind nicht bekannt, bei Verdacht gelten gesetzliche Meldepflichten.

Wasser: Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Wohratal-Stadtallendorf“, jedoch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Im Plangebiet befinden sich ein temporärer Tümpel sowie zwei wasserführende Gräben. Die geplante Bebauung kann den Wasserhaushalt durch Neuversiegelung beeinträchtigen. Zur Minderung der Auswirkungen sind Maßnahmen wie Retentionszisternen, ortsnahe Versickerung und der Erhalt von Gewässerrandstreifen vorgesehen.

Klima und Luft: Die vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere im Westen, haben eine positive Wirkung auf die klimatischen Bedingungen im Plangebiet und bleiben größtenteils erhalten. Durch die geplante Bebauung kann es lokal zu geringfügigen Temperaturanstiegen und reduzierter Verdunstung kommen, jedoch sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

Biotop- und Nutzungstypen: Die in den Eingriffsbereichen des Plangebietes vorhandenen Biotoptypen und Nutzungsstrukturen besitzen eine geringe bis überwiegend mittlere sowie teilweise erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit. Da im Rahmen der Eingriffsminimierung alle hochwertigen Biotoptypen erhalten und zum Teil durch entsprechende Pflegemaßnahmen aufgewertet werden, verbleibt für das Plangebiet insgesamt ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial.

Artenschutz: Es wurden verschiedene geschützte Arten der Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien festgestellt, darunter Kammmolch, Zwergfledermaus und Bluthänfling. Durch gezielte Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung, Schutz von Quartieren und Gehölzen) und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Laichgewässer, Nistkästen, Gehölz- und Baumpflanzungen) können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Natura 2000 oder sonstiges Schutzgebiet. Nachteilige Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Innerhalb des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope in Form von Feuchtrachen. Diese werden zum Erhalt festgesetzt.

Landschaft: Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Homberg (Ohm) und ist durch Gebäude, Wege, Grünflächen und Gehölze geprägt. Die Gehölzbestände, insbesondere im Westen, haben einen hohen landschaftlichen Wert und bleiben weitgehend erhalten. Durch gestalterische Vorgaben wie begrünte Dächer und angepasste Gebäudehöhen wird das Ortsbild geschützt. Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Die geplante Nutzung als Sondergebiet für Wohnen und Pflege entspricht der bestehenden Nutzung und führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für angrenzende Wohngebiete. Da das Gelände privat genutzt wird, steht es der Allgemeinheit nicht

zur Erholung zur Verfügung. Die vorhandenen Gehölzbestände, die landschaftlich und für die Erholung wertvoll sind, bleiben größtenteils erhalten.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Die Kompensation für das durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriffsdefizit von 60.736 Biotopwertpunkten erfolgt durch den Ankauf bzw. die Zuordnung von Ökopunkten. Die genaue Zuordnung der Ökopunkte bzw. die abschließende Maßnahmenbezeichnung wird vor dem Satzungsbeschluss konkretisiert und im Umweltbericht ergänzt.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung: Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die vorhandenen Biotoptypen aller Voraussicht nach bestehen. Die aktuelle Nutzung als Wohn- und Pflegeeinrichtung wird wahrscheinlich weiter fortgeführt werden.

Monitoring: In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Homberg (Ohm) die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

9. Quellenverzeichnis

Battefeld (2019): Novelle Kompensationsverordnung 2018“– Vortrag. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Klaus-Ulrich Battefeld, Naturschutzrecht, oberste Naturschutzbehörde.

Bundesamt für Naturschutz (2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM) (2024): Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) für den Bebauungsplan „Wingenhain“ 1. Änderung

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): Starkregenviewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (03/2017): Bodenschutz in Hessen – Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

10. Anlagen und Gutachten

Anlage 1: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen

Planstand: 24.09.2025

Projektnummer: 22-2780

Projektleitung: Martin Wagner, M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de