

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster

**Umweltbericht**

## **Bebauungsplan**

„Westlich der Feldbergstraße“

Entwurf

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Staaden, Fuchs

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rechtlicher Hintergrund .....	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung .....	4
1.2.1 Ziele der Planung .....	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	5
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung .....	10
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	10
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes .....	10
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	12
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern ...	13
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	14
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	15
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>16</b>
2.1 Boden und Fläche .....	16
2.2 Wasser .....	22
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	23
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	29
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	33
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	36
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	37
2.8 Biologische Vielfalt .....	39
2.9 Landschaft .....	40
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	40
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	41
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen .....	41
2.13 Wechselwirkungen .....	41
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b> .....	<b>42</b>
3.1 Eingriffsplanung .....	42
3.2 Ausgleichsplanung .....	43
3.2.1 Zuordnung von Ökokontomaßnahmen und weiteren Ersatzmaßnahmen .....	43

<b>4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>44</b>
<b>5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....</b>	<b>44</b>
<b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl .....</b>	<b>44</b>
<b>7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>48</b>
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>49</b>
<b>9. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>52</b>
<b>10. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>52</b>

## **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.

### **1.2 Ziele und Inhalte der Planung**

#### **1.2.1 Ziele der Planung**

Im Marktflücken Weilmünster ist im Ortsteil Weilmünster im Bereich westlich der Feldbergstraße die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen vorgesehen. Mit dem geplanten Wohnquartier in seiner ursprünglichen Größe sollte in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden. Als Grundlage für die Vorentwurfsplanung diente dabei eine für diesen Bereich erstellte Machbarkeitsstudie mit den hierin enthaltenen Erschließungsvarianten, die zu einem Bebauungskonzept konkretisiert wurde. Als Ergebnis der zwischenzeitlich erfolgten Untersuchungen des Baugrundes und der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Plangebietes hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante städtebauliche Entwicklung des zunächst vorgesehenen unbebauten Gesamtbereiches, aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse, wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher der räumliche Geltungsbereich deutlich verkleinert, sodass nunmehr nur noch eine Bauzeile entlang der Feldbergstraße für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll. Die übrigen rückwärtigen Flächen verbleiben weiterhin als landwirtschaftliche Flächen und sollen im Zuge der weiteren Planung keiner Erschließung und städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die in Rede stehende Planung dient somit nunmehr der kurzfristigen Bereitstellung von Bauplätzen, um die anhaltende Nachfrage Bauwilliger in einem ersten Schritt bedienen zu können. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage Weilmünster zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer offenen Bebauung südlich der Feldbergstraße.

Der Bereich des Plangebietes ist bislang als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen, das der Bundesgesetzgeber zeitlich befristet eingeführt hatte und das vom Bundesverwaltungsgericht zwischenzeitlich als nicht europarechtskonform und somit für nicht anwendbar erklärt

wurde. Mit dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss wurde daher die Umstellung des Verfahrens auf das zweistufige Regelverfahren mit Umweltprüfung beschlossen.

Den Grundsatzbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich hat die Gemeindevertretung des Marktfleckens Weilmünster in ihrer Sitzung am 12.12.2022 gefasst. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für das geplante Wohngebiet darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

### **1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes verkleinert und umfasst nunmehr in der Gemarkung Weilmünster, Flur 28, die Flurstücke 40/2, 40/3 teilweise, 40/4 und 41/5 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Grünflächen mit Obstbaumbestand und Schafbeweidung sowie im weiteren Verlauf gewerbliche und gemischte Nutzungen mit eingestreuter Wohnbebauung
- Osten: Verlauf der Feldbergstraße mit Grünstreifen und straßenbegleitendem Fußweg sowie Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung)
- Süden: Liegenschaften und Freiflächen des sog. Blumenhofes mit Wohnnutzung sowie unter anderem kulturellen Angeboten in Form von Kindertheater
- Westen: Landwirtschaftliche Flächen sowie angrenzend geschlossener Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha.

Der Bereich des Plangebietes umfasst eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche. Zur Sicherung der Erschließung wurde zudem der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Feldbergstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 180 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Norden bis rd. 183 m ü.NHN im Süden des Plangebietes. Das natürliche Gelände steigt nach Südwesten und Süden jeweils leicht an.



**Abb. 1** Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen 02/2025, eigene Bearbeitung).

### 1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### *Art der baulichen Nutzung*

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten wohnbaulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO fest.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung, die durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche räumlich konkretisiert und in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die Festsetzung entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und dient einer effizienten Flächennutzung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$  überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Der Bebauungsplan ermöglicht für das Allgemeine Wohngebiet eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und setzt demnach die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung wird hierdurch eine städtebaulich mit dem Umfeld verträgliche Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird als maximal zulässige **Gebäudeoberkante** ein Maß von 11,5 m festgesetzt. Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Feldbergstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

#### *Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sowie überbaubare Grundstücksfläche*

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Garagen** einen Abstand von mindestens 5,0 m und **überdachte Stellplätze** von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Außenwand bzw. zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit auch dem Bedarf und der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Weilmünster Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

#### *Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen*

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Baurechtsschaffung für die geplante Verbreiterung des Gehweges entlang der Feldbergstraße werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

für den entsprechenden Abschnitt der Straßenparzelle und die für die Verbreiterung des Gehwegs erforderlichen Flächen **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt.

#### *Grundstücksfreiflächen*

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls festgesetzt, dass die Anlage von **Kunstrasenflächen** unzulässig ist.

#### *Eingriffsminimierende sowie grünordnerische Festsetzungen*

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur **wasserdurchlässigen Befestigung** von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu dem südwestlich gelegenen geschlossenen Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse wird zum Schutz insbesondere von nachtaktiven Insekten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen zudem festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Außenbeleuchtung darauf hingewiesen, dass Leuchten, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum oder je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.
- Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann sowohl die aus städtebaulicher Sicht angestrebte Wohnumfeld- und Freiraumqualität insbesondere auf den privaten Baugrundstücken erhöht und zugleich ein Beitrag für eine auch aus stadtoökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes hinreichende Durchgrünung im künftigen Wohngebiet geleistet werden.

Zum **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die bestehende und im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzte Baumreihe östlich der Feldbergstraße gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) ein **gesetzlich geschütztes Biotop** darstellt. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

### 1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

#### 1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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 Stadt 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.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 0,58 ha (5.881 m<sup>2</sup>) auf. Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,4**. Gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes eine maximale Versiegelung von ca. 0,26 ha potenziell möglich. Hinzu kommen die festgesetzten Verkehrsflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 0,15 ha. Eingriffsminimierend wird festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

#### 1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

##### *Regionalplan Mittelhessen*

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt.

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung in der Kerngemeinde Weilmünster, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine kurzfristige Ausweisung von Bauplätzen erfolgen, um die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in einem ersten Schritt bedienen zu können. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage Weilmünster zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer offenen Bebauung südlich der Feldbergstraße.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Die höchsten Kaltluftproduktionswerte werden regelmäßig über unversiegelten Freiflächen wie Ackerflächen oder Wiesenflächen erreicht, wobei für die Versorgung von Siedlungsgebieten mit nächtlicher Kaltluft insbesondere auch die topografischen Verhältnisse eine entscheidende Rolle spielen, zumal die Kaltluft von höher gelegenen Flächen dem Geländegefälle folgend zu tieferliegenden Gebieten abfließt.

Der Bereich des Plangebietes ermöglicht als Grünland bislang eine entsprechende Kaltluftproduktion. Die Topografie des Geländes fällt nach Norden hin leicht ab, sodass nächtliche Kaltluft in Richtung Weil fließt und sich dort sammelt. Da die Größe des geplanten Wohngebietes insgesamt begrenzt ist, zumal der räumliche Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes deutlich verkleinert wurde, sodass nunmehr nur noch eine Bauzeile entlang der Feldbergstraße für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll, und zudem eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Gleichwohl wurden in den Bebauungsplan verschiedene eingriffsminimierende Festsetzungen und Vorgaben aufgenommen, die sich auch positiv auf das lokale Siedlungsklima auswirken. Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dachbegrünung und zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die hierzu getroffenen Festsetzungen sowie die aufgelockerte und begrenzte Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes sollen dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und damit auch den Kaltluftabfluss so wenig wie möglich zu behindern.

#### *Vorbereitende Bauleitplanung*

Der wirksame **Flächennutzungsplan** des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich des eigentlichen Plangebietes als von der Genehmigung ausgenommene Fläche dar. Im Jahr 2004 wurde zwar gemäß der Abweichungsentscheidung vom 01.12.2004 die Ausweisung einer Siedlungsfläche im Bereich der Feldbergstraße zugelassen, die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ wurde jedoch nicht durchgeführt. Somit gilt vorliegend die Darstellung des am 12.07.1988 genehmigten Flächennutzungsplanes, der für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Feldbergstraße“ den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Darüber hinaus soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes, auch nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, durch die Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“ Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen werden.

Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Bereich der vorhandenen Bebauung im Nordwesten des Plangebietes und von „Wohnbauflächen“ im Bereich des geplanten Wohngebietes jeweils zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden. Darüber hinaus werden bestandsorientiert „Grünflächen“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

### **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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten und gewerblichen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vor dem Hintergrund der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entsprochen werden. Jedoch erfolgt im Zuge der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, eine Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“, sodass Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen wird.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen „Wohnbaufläche“ und im weiteren Verlauf der Feldbergstraße sodann einer „Gemischten Baufläche“ kann dem Trennungsgrundsatz künftig entsprochen und insbesondere auch der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden. Da im Zuge der eingestreuten und zum Teil nicht betriebsgebundenen Wohnnutzungen bereits gegenwärtig für die ansässigen Gewerbebetriebe Einschränkungen bezüglich der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bestehen, erfolgt durch die geplante Umwidmung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weitergehende Einschränkung. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Rahmen einer Immissionsberechnung des SCHALLTECHNISCHEN BÜROS A. PFEIFFER vom 12.09.2023 wurden zudem die vom südlich des Plangebietes bestehenden Landhandel und den gewerblich genutzten Flächen nordwestlich des Plangebietes ausgehenden Schallemissionen bewertet. Weiterhin wurden die durch den Straßenverkehr der Feldbergstraße einwirkenden Geräusche wie auch die Immissionen des Gewerbes berechnet und geprüft, ob die in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen erfordern. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe durch die vorliegende Planung nicht über das jetzt schon bestehende Maß der Beschränkung der Lärmemission weiter eingeschränkt werden. Zudem werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionswerte der TA Lärm (L=55/40 dB(A)) durch den Gewerbelärm an den Immissionsorten im Plangebiet unterschritten. In Bezug auf den in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm entstehen im Ergebnis Anforderungen an die Schalldämmung der zur Straße zugewandten

Gebäudefassaden, die jedoch von üblicher Bauweise erfüllt werden. Somit sind keine immissionschutzbezogenen Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.

#### *Licht*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu dem südwestlich gelegenen geschlossenen Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse wird zum Schutz insbesondere von nachtaktiven Insekten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen zudem festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Außenbeleuchtung darauf hingewiesen, dass Leuchten, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppe- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

#### *Lärm, Erschütterung sowie die Verursachung von Belästigungen*

Generell kann während der Bauphase die Entstehung von Belästigungen (z.B. Lärmentwicklung, leichte Erschütterungen, Verschmutzung von Fahrbahnen) nicht ausgeschlossen werden. Diese klingen jedoch nach Beendigung der Bauphase wieder ab.

### **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*

Das geplante Baugebiet in der Größenordnung von nunmehr nur noch rd. 0,5 ha (ca. sieben neuen Baugrundstücke mit entsprechenden Hausanschlüssen) soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden. Die Nennweite des in der Feldbergstraße verlaufenden Mischwassersammlers vergrößert sich auf Höhe des Plangebietes von DN 700 auf DN 1000.

Nach Angaben des Marktflückens Weilmünster als Betreiber des Kanalnetzes ist der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die Abwassermengen des geplanten Baugebietes aufzunehmen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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. Das geplante Baugebiet soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden.

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung mit der Vorgabe zur Errichtung von sogenannten Retentionszisternen trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Der Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Infektions- und Gesundheitsschutz, weist in diesem Zusammenhang mit Schreiben vom 08.03.2023 darauf hin, dass Anlagen, die zur Entnahme und Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Trinkwasser hat, und die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im Haushalt installiert bzw. errichtet und betrieben werden, unverzüglich dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen sind.

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Ergebnis des Geotechnischen Gutachtens vom 18.05.2023 wurde festgestellt, dass aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten der anstehenden Ablagerungen das Versickern von Niederschlagswasser im Sinne der ATV A 138 nicht möglich ist. Daher ist für das geplante Baugebiet eine dezentrale Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

### **1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 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 Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer

zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

### **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 HAItBodSchG 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*

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe setzen sich die Böden innerhalb des Plangebiets aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten zusammen, wobei der vorherrschende Bodentyp Auengley ist. Aufgrund der Nutzung sind weitestgehend ungestört Bodenprofile mit einem funktionsfähigem Bodenwasserhaushalt zu erwarten. Lediglich im Bereich der asphaltierten Feldbergstraße und des angrenzenden Fahrrad- und Fußwegs ist in Folge der Versiegelung und Verdichtung von einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für den Bereich der Feldbergstraße (versiegelte Straßenverkehrsfläche) existieren keine Daten hinsichtlich des Bodenfunktionserfüllungsgrades. Die übrigen Böden innerhalb des Plangebiets weisen stellenweise einen geringen bis hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf (**Abb. 2**). Im Einzelnen werden die Böden mit einem mittleren bis sehr hohen Ertragspotenzial, einer geringen bis mittleren Feldkapazität sowie einem geringen bis mittleren Nitratrückhaltevermögen bewertet.

Auch die Acker- und Grünlandzahl stellt sich ähnlich different dar und reicht von > 35 bis 70. Im Gegensatz dazu, liegt die Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Agrarplans Hessen bei Stufe 1a.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Der K-Faktor innerhalb des Plangebietes nimmt hierbei zum Großteil mittlere Werte ein (> 0,3 - 0,4) (**Abb. 3**). Die natürliche Erosionsgefährdung wird als gering bis hoch eingeschätzt (**Abb. 4**). Die Böden im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind bereits stark versiegelt und somit nicht mehr von Erosion betroffen.

#### *Baugrund*

Von Seiten des Büros GEO-CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Baugrundverhältnisse des geplanten Wohngebietes untersucht und die Ergebnisse in einem **Geotechnischen Gutachten** mit Datum vom 18.05.2023 zusammengefasst. Im Ergebnis der Untersuchung werden die natürlichen Böden im Bereich des geplanten Baufeldes zunächst von jungen fluviatilen feinkörnigen Auenlehmablagerungen mit geringen bis mäßigen Tragfestigkeiten eingenommen, welche vergleichsweise höher tragfähigen (zumeist gemischtkörnigen) Talschuttmassen (Kies) aufliegen. Die Basis des Baufeldes wird von lockersedimentartigen Felsersatz-/Felsverwitterungsmassen des Devons (Ton- und Grauwackenschiefer), mit eingelagerten Quarzfragmenten/-bänken, eingenommen. Die natürlichen Bodenabfolgen werden lokal von Auffüllungen überlagert. An der GOK liegen zumeist Oberböden und lokal auch Asphaltversiegelungen vor.

### Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die bestehenden Bodenfunktionen voraussichtlich erhalten und werden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verschlechtern bzw. verbessern. Bei Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ in der Landwirtschaft ist nicht mit übermäßigen Erosionserscheinungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung wird es für den überwiegenden Teil der Flächen eine Umnutzung geben. In diesen Teilen werden wertvolle Bodeneigenschaften für die Landwirtschaft durch die Umnutzung im Gesamten nachteilig verändert.

In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Neuversiegelungen, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung auf bislang unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

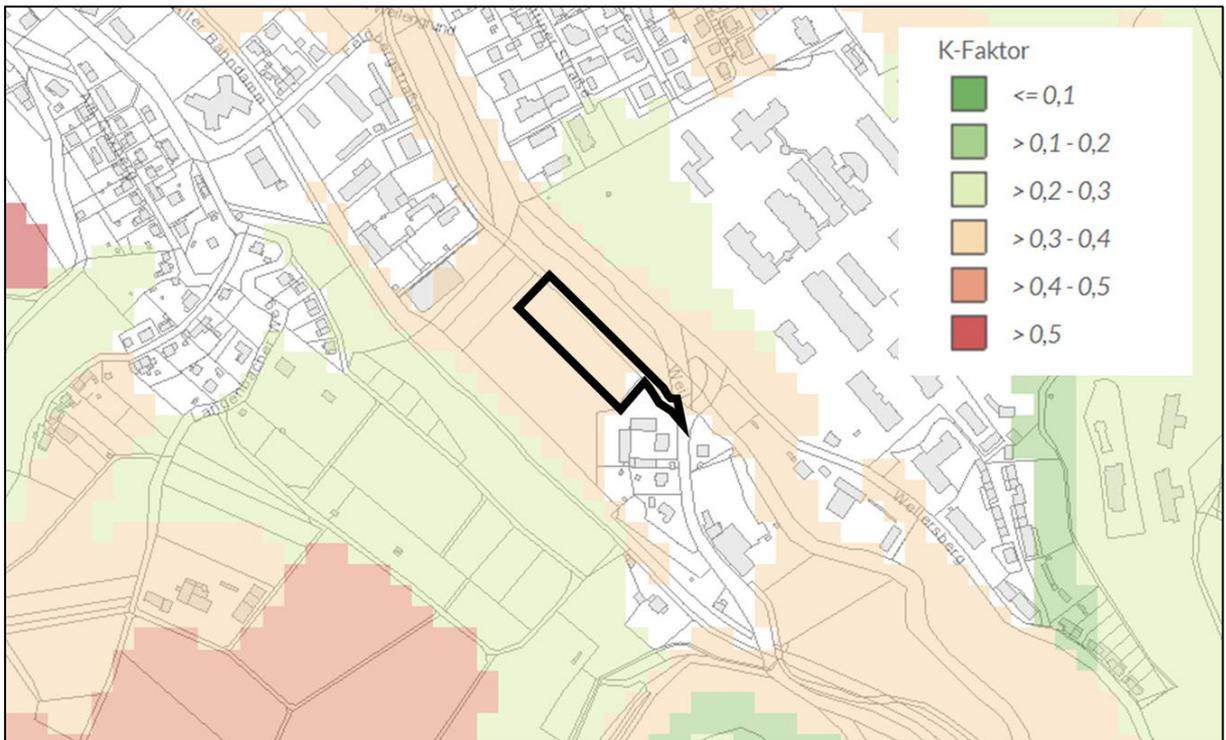
- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

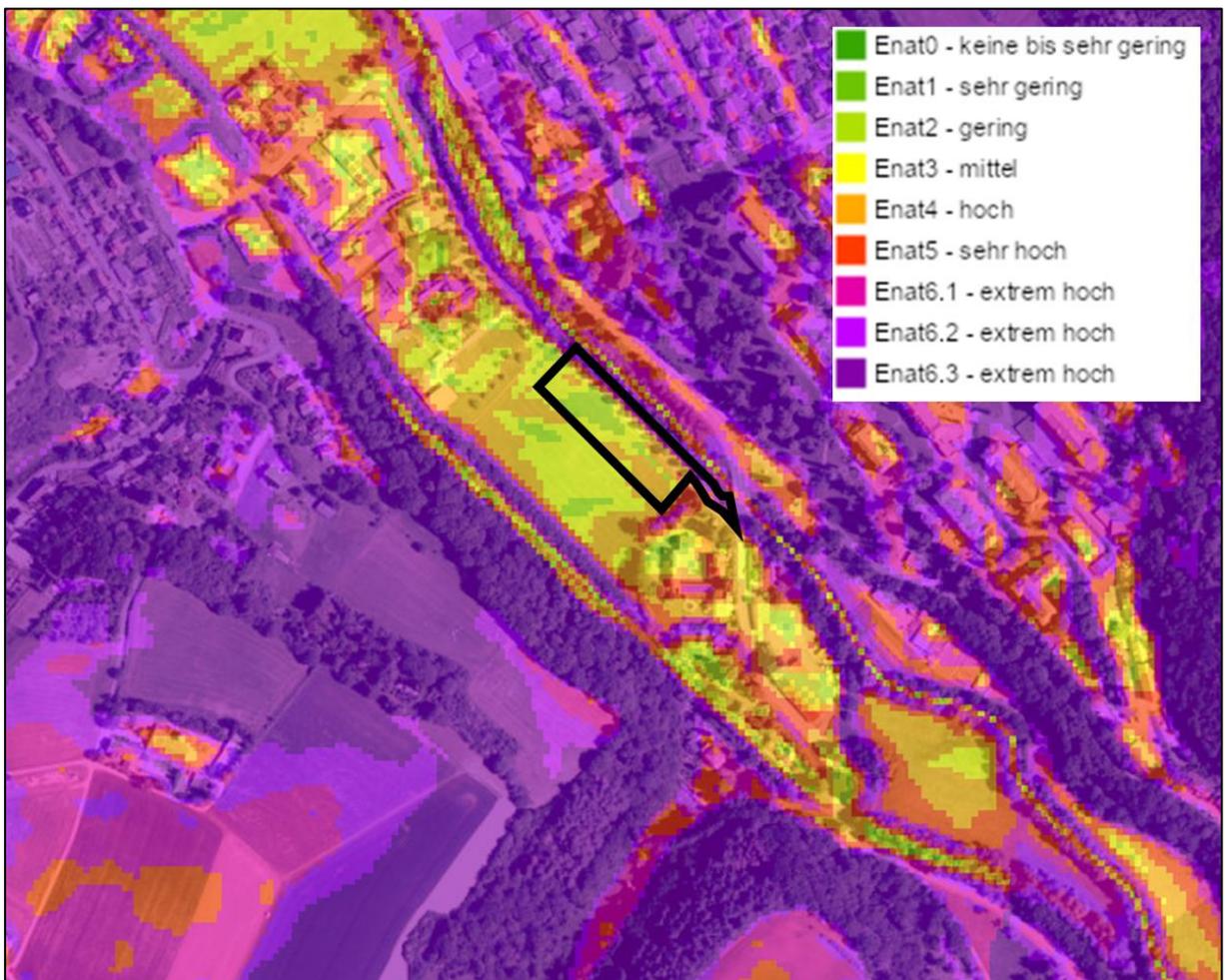
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)



**Abb. 2:** Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 25.02.2025, eigene Bearbeitung).



**Abb. 3:** Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: Boden-Viewer Hessen, abgerufen am 25.02.2025, eigene Bearbeitung).



**Abb. 4:** Natürliche Erosionsgefährdung gemäß Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG); Eingriffsbereich schwarz umrandet (Quelle: Boden-Viewer Hessen, abgerufen am 25.02.2025, eigene Bearbeitung).

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2023 darauf hin, dass sich westlich des Planungsgebietes eine Altablagerung (ALTIS-Nr.: 533.018.110-000.019) befindet. Darüber hinaus grenzt eine ehemalige Bahntrasse direkt an das westliche Planungsgebiet. Diese ist als altlastenverdächtige Fläche einzustufen, da entlang von Gleisanlagen mit sogenannten „bahntypischen“ Schadstoffen (u.a. Pflanzenvernichtungsmitteln) gerechnet werden muss. Seitens des Büros IGU INSTITUT FÜR INDUSTRIELLEN UND GEOTECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ GMBH wurde daher eine Erkundung von Altflächen gemäß dem HLNUG Handbuch Altlasten (Historische Recherche) für das Planungsgebiet durchgeführt.

Für den Projektbereich des Bebauungsplanes wurde im Hinblick auf die Umweltrelevanz festgestellt, dass der ansässige Holzverarbeitungsbetrieb gemäß Branchenkatalog der Branchenklasse 3 (Branchencode F 45.22.3 – Zimmerei und Ingenieurholzbau) zugeordnet wird. Hier liegt ein mäßiges Gefährdungspotential vor. Die Flurstücke des eigentlichen Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzt und sind ebenfalls in der Positivliste des Branchenkatalogs zur Erfassung von Altstandorten enthalten. Den Flächen wird ein mäßiges Gefährdungspotential zugeordnet (Branchenklasse 3 (A 01.30.1) gemischte Landwirtschaft ohne ausgeprägten Schwerpunkt). Für den Projektbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wurde festgehalten, dass die ehemalige Bahntrasse grundsätzlich als altlastenverdächtige Fläche einzustufen ist. Gemäß der Auskunft durch den Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionschutz liegen keine Informationen über schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschadensfälle auf den Flächen des Bebauungsplans vor. Gemäß der Auskunft durch das Regierungspräsidium Gießen liegen keine Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen auf den Flächen des Bebauungsplans vor. Im Ergebnis der erstellten Altflächenerkundung (Historische Recherche) ist festzuhalten, dass sich aus gutachterlicher Sicht für die hier untersuchten Flächen „Westlich der Feldbergstraße“ auf Basis der vorliegenden Daten kein Handlungsbedarf ergibt. Die ehemalige Bahntrasse liegt außerhalb der für eine Bebauung vorgesehen Flächen, daher ergibt sich hier aus gutachterlicher Sicht ebenfalls kein Handlungsbedarf. Für weitergehende Ausführungen wird auf die Historische Recherche verwiesen, welche der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

### *Kampfmittel*

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 20.03.2023 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Neuversiegelungen von bislang unversiegelten Grünlandflächen. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen

verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise aufgeführt:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen bleibt hiervon unberührt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum oder je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabensträger 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, muss 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)
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 Eingriffsort (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.

#### *Bodenausgleich*

Gemäß KV Nr. 2.25 ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotenzials, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ = Acker- und Grünlandzahl) unter 20 bzw. über 60 liegt, zu bewerten. Es gilt, dass je angefangene 10 EMZ über 60 bzw. unter 20 ein Zuschlag von 3 BWP / m<sup>2</sup> erfolgt. Die Erstellung eines gesonderten Bodengutachtens ist nicht erforderlich, da die Eingriffsflächen weniger als 10.000 m<sup>2</sup> umfassen.

Im Zentrum des Plangebietes wird ein Teilbereich des Frischgrünlandes gemäß BodenViewer mit einer Acker- und Grünlandzahl von  $\geq 65$  bis  $\leq 70$  bewertet. Aufgrund dessen erfolgt gemäß KV Nr. 2.25 eine Zusatzbewertung von +3 Biotopwertpunkten pro m<sup>2</sup> in diesem Bereich. Die Zusatzbewertung wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Kapitel 3 berücksichtigt.

#### *Eingriffsbewertung*

Das Plangebiet weist eine Fläche von rd. 0,58 ha (5.881 m<sup>2</sup>) auf. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine Fläche von rd. 0,4 ha versiegelt bzw. in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes existieren hochwertige Böden, die aus Auengley bestehen und aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe anthropogene Vorbelastung aufweisen. Die Bodenfunktionen im Naturhaushalt sind weitestgehend ungestört. Der Standort für die Landwirtschaft sowie die teilweise hochwertigen Bodenfunktionen entfallen vollständig und irreversibel bei Umsetzung der

Planung. Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zur befestigen sind. Zudem ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen sowie die Anlage von Kunstrasen sind unzulässig.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung der Planung ein geeigneter Standort für die Landwirtschaft entfällt und die vorhandenen Böden auf Dauer irreversibel beeinträchtigt werden. Aufgrund der vergleichsweise kleinflächigen Ausdehnung des Vorhabens wird das Konfliktpotenzial in Bezug auf das Schutzgut Boden insgesamt als mittel bis leicht erhöht bewertet. Um den grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten weitestgehend entgegenzuwirken, sind die zuvor genannten Festsetzungen und Hinweise zu beachten und umzusetzen.

## 2.2 Wasser

### *Wasserschutzgebiete*

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche auf. Es liegt weder in einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Jedoch befindet sich nordöstlich des Plangebietes parallel zur Feldbergstraße der Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung und Abflussklasse 2). Das zugehörige Abflussgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) erstrecken sich jedoch nicht auf das Plangebiet. Dennoch wird auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen hingewiesen.

Es ist ein intakter Bodenwasserhaushalt und ein tendenziell hohes Wasserspeichervermögen innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Es handelt sich um einen Standort mit potenzieller Auendynamik und oberflächennahem Grundwassereinfluss.

### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Die im vorangegangenen Kapitel (2.1 Boden) aufgeführten Festsetzungen zur Eingriffsminderung auf den Bodenhaushalt wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Vorgaben bzw. Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer

Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.

- Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

### *Eingriffsbewertung*

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Darüber hinaus werden keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, Quellen oder quellige Bereiche durch das Plangebiet berührt. Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Durch das Vorhaben kommt es im Plangebiet zu Bodenabtrag- und -auftrag, zu Flächenneversiegelungen und Bodenverdichtung. Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Die geplanten Baumpflanzungen sowie die Grundstücksfreiflächen können den Oberflächenabfluss verlangsamen und die Bodenerosion mindern.

In der Zusammenschau wird die Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Wassers zum derzeitigen Kenntnisstand als insgesamt mittel bis leicht erhöht eingestuft. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nachzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

## **2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben sind Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB).

### *Bewertungsmethoden*

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgt in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

### *Bestandsaufnahme*

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Da sich das Plangebiet fast ausschließlich aus landwirtschaftlichen Freiflächen zusammensetzt, befinden sich keine relevanten klimatischen Belastungsräume im Gebiet. Lediglich die Straßenverkehrsfläche im

Nordosten des Plangebiets kann als klimatischer Belastungsraum gewertet werden. Angrenzend an das Plangebiet bilden die Siedlungsbereiche von Weilmünster (westlich, östlich und nördlich des Plangebietes) und die bestehenden Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Die Topografie des Plangebiets ist weitgehend ebenerdig. Die vorhandenen Siedlungsräume liegen mehrere Meter höher als das Plangebiet. Die weiter westlich und südlich gelegenen Freiflächen (vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung) liegen topographisch etwas höher als das Plangebiet. Aufgrund der dichten Gehölzflächen (Barrierewirkung) zwischen den Freiflächen und dem Plangebiet, ist jedoch nicht anzunehmen, dass mögliche Kaltluftströme von Westen oder Süden in das Plangebiet fließen.

Das Grünland innerhalb des Plangebietes stellt einen klimatisch wirksamen Bereich dar. Gemäß Hitze Viewer Hessen wird dieser Bereich jedoch als Hot Spot mit einer bis zu 5 °C wärmeren mittleren Oberflächentemperatur als im Gemeindegebiet angegeben. Für diesen Bereiche ist somit mit einer Einschränkung der Kalt- und Frischluftproduktion zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Frisch- und Kaltluftbahnen der Topografie entsprechend entlang des Fließgewässers Weil verlaufen. Demnach trägt das Plangebiet in Teilen geringfügig als klimatische Ausgleichsfläche zum Lokalklima und der Luftqualität von Weilmünster bei. Allerdings kommen klimatische Ausgleichsflächen v.a. in der südlichen und westlichen Umgebung noch regelmäßig und in ausgedehntem Umfang vor. So auch das südlich des Plangebietes gelegene Grünland, welches als Cold Spot mit einer bis zu 5 °C kälteren mittleren Oberflächentemperatur als im Gemeindegebiet angegeben wird. Das gehölzreiche Umfeld des Plangebietes trägt zudem zu positiven Effekten bei, da Gehölze unter anderem Staub aus der Luft filtern, Kohlenstoff speichern und Sauerstoff produzieren.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für den Bereich des Plangebietes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest.

### Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die

Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

#### Starkregenereignisse

Mit Hinblick auf die sehr hohe Erosionsgefährdung sowie teilweise extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes werden nachfolgend die potentiellen Starkregenereignisse 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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>)
- Anzahl Krankenhäuser pro km<sup>2</sup>
- Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen mit Gefahrstoffeinsatz pro km<sup>2</sup>
- Bodenerosionsgefahr im Bereich hydrologischer Einzugsgebiete, die in urbane Räume entwässern

Für das Plangebiet wird ein hoher Starkregen-Index angegeben (**Abb. 5**). Der Vulnerabilitätsindex wird als erhöht bewertet.

Für die überwiegenden Flächenbestandteile des Plangebietes wird eine geringe bis mittlere und im südlichen Teilbereich eine erhöhte Erosionsanfälligkeit der landwirtschaftlichen Offenlandbereiche angegeben. Mit Umsetzung der Planung wird es bereichsweise zu Neuversiegelungen und Verdichtungen kommen.



**Abb. 5:** Starkregen-Index im Bereich des Plangebietes (schwarz), Quelle: Starkregenviewer Hessen, abgerufen am 25.02.2025, eigene Bearbeitung.

### Fließpfade

Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt.

Im Plangebiet selbst befindet sich im nördlichen Randbereich ein Fließpfad. Der Fließpfad befindet sich randlich außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstückflächen. Jedoch wird der Puffer mit beidseits 10 m um den Fließpfad herum im Bereich der geplanten Bebauung dargestellt. Durch die geplante Bebauung kann sich der Verlauf des Fließpfades ändern. Das Gefährdungspotenzial, dass es in diesem Bereich zu Erosionen in Folge großer Wassermassen oder zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet oder angrenzender Flächen kommt, wird tendenziell als gering bis mittel eingeschätzt, da der Fließpfad im Plangebiet selbst beginnt und aufgrund der Topografie keine bis wenige Oberflächenabflüsse von außen zu erwarten sind. Durch die geplanten Neuversiegelungen kann es aufgrund veränderter Oberflächenabflüsse zu einer geringfügigen Änderung der Abflussmenge in Richtung Norden entlang der Feldbergstraße in Siedlungsrichtung kommen.

Der Oberflächenabfluss folgt der Geländeneigung entsprechend nach Norden in Richtung der asphaltierten Straße sowie der Weil. Aufgrund der Topografie verlaufen keine bis wenige Oberflächenabflüsse von außen in Richtung des Plangebietes. Oberflächenabflüsse im Plangebiet werden somit von dem Regenwasser gespeist, das vorwiegend in das Plangebiet selbst regnet (**Abb. 6**). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Fließpfade, die sich überwiegend auf versiegelten Bereichen (Verkehrsflächen) oder im Bereich von Oberflächengewässern (z.B. der Weil) befinden. Auch südlich des Plangebietes befindet sich ein Fließpfad innerhalb der Waldfläche.

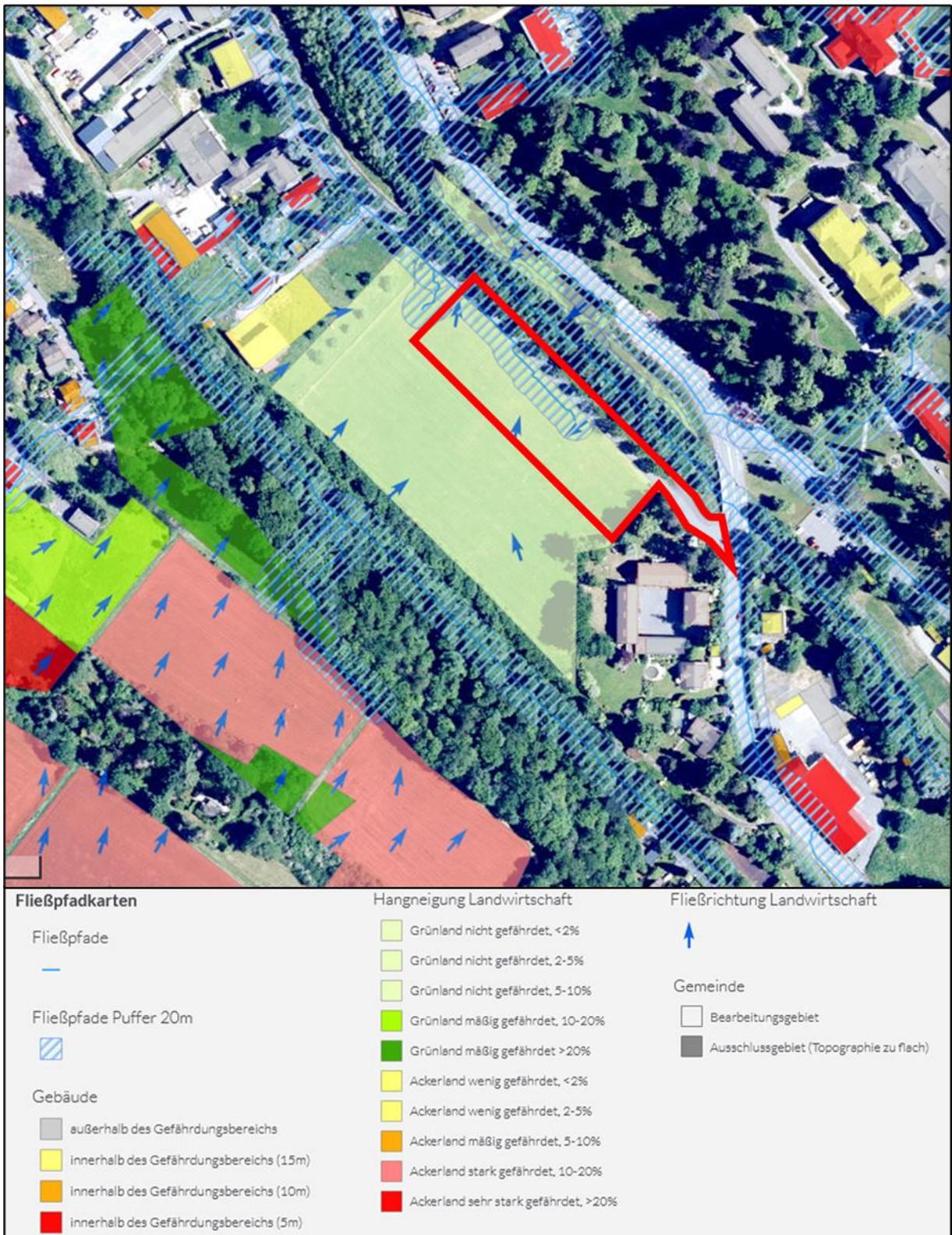


Abb. 6: Fließpfade im Plangebiet (Quelle: Starkregenviewer Hessen, abgerufen am 25.02.2025, eigene Bearbeitung).

Grundsätzlich korreliert die Abflussmenge und -geschwindigkeit bei Starkregenereignissen mit der Länge und der Dichte der Fließpfade. Das Gefährdungspotenzial, dass es in diesem Bereich zu Erosionen in Folge großer Wassermassen oder zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet oder angrenzender Flächen kommt, wird tendenziell als gering bis mittel eingeschätzt. Aufgrund der Nähe zum Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung und Abflussklasse 2) sowie dem zugehörigen

Abflussgebiet und Überschwemmungsgebiet (HQ100) wird jedoch auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen hingewiesen.

Vor Ort konnten im Plangebiet im nördlichen Bereich in Richtung der Feldbergstraße bereichsweise feuchtezeigende Vegetation (z. B. Binsen) nachgewiesen werden. Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag wurden nicht festgestellt.

### Eingriffsmindernde Maßnahmen

Die zuvor in den Kapiteln 2.1 Boden und 2.2 Wasser aufgeführten eingriffsmindernden Maßnahmen können ebenfalls positive Effekte auf die Schutzgüter Luft und Klima haben (Sammlung von Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen, wasserdurchlässige Befestigungen, öffentliche Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind als naturnahe Grünfläche anlegen, Gehölzpflanzungen).

Da die Ausbildung von klimatischen Belastungsräumen überwiegend auf der Umwandlung von Vegetationsflächen zu versiegelten bzw. bebauten Flächen beruht, liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation ein Maßnahmenswerpunkt, um eine mögliche Wärme- und Luftschadstoffbelastung durch die Umsetzung des Vorhabens zu mindern. Eingriffsmindernd wirken sich die folgenden Festsetzungen aus:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum oder je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.
- Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

### *Eingriffsbewertung*

Die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich auf das Kleinklima der Umgebung auswirken. Aufgrund der Größe des Vorhabens, werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die Versiegelung bzw. Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zu einer Aufheizung am Tag führen, wodurch die nächtliche Abkühlung geringer ausfallen wird. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in Erhalt und Schaffung von Vegetationsflächen, insbesondere hinsichtlich der Anpflanzung schattenspendender Bäume. Eingriffsminimierend wirkt sich zudem die Schaffung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes aus.

Grundsätzlich erhöht der Neubau von Gebäuden und der Betrieb die Freisetzung von Treibhausgasemissionen und den Ressourcenverbrauch. Insgesamt tragen die mit der Flächenneuersiegelung einhergehenden, negativen Effekte (Treibhausgase, Verlust der Speicherfunktion des Bodens, Wärmeentwicklung vor Ort) zum fortschreitenden Klimawandel bei. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabensbereiches und der vorgesehenen aufgelockerten Bebauung, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Östlich des Plangebietes parallel zur Feldbergstraße verläuft der Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung und Abflussklasse 2). Das zugehörige Abflussgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) erstrecken sich jedoch nicht auf das Plangebiet. Dennoch wird auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen hingewiesen. Die oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen, wasserdurchlässigen Befestigungen, Grünflächen sowie zum Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen wirken sich eingriffsminimierend aus und dienen dazu das Entwässerungssystem auch in Hinblick auf Starkregen zu entlasten.

In der Zusammenschau ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand eine mittlere Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft.

## **2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

### Bestandsbeschreibung

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets und seiner näheren Umgebung wurde im September 2021 und im Januar, Mai und August 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst überwiegend ein frisches bis feuchtes Grünland. Das Grünland stellt sich überwiegend homogen mit eher intensiver Nutzung dar. Bereichsweise finden sich Magerkeitszeiger (in Richtung der Feldbergstraße) und feuchtere Stellen (nordwestlicher Randbereich). Im nordöstlichen Teil des Plangebietes verläuft die Feldbergstraße.

Das Grünland stellt sich als Mähwiese frischer bis feuchter Standorte aufgrund des wiederkehrenden Vorkommens von Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Binsen (*Juncus spec.*) sowie Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) dar. Nordöstlich im Plangebiet liegt die mit Rot-Eichen (*Quercus rubra*) gesäumte Feldbergstraße.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzen Grünland, eine Streuobstwiese, ein Schafstall sowie weiterführend gewerbliche und gemischte Nutzungen an. An die Feldbergstraße schließt der Ufergehölzgürtel des Fließgewässers Weil. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein dichter Laubgehölzsaum und

westlich grenzt Laubwald an das Plangebiet an. Hierbei stocken direkt angrenzend verschiedene heimische Sträucher, sodass die Tendenz zu einem typisch entwickelten Waldrand geht.

Das Plangebiet wird von einer frischen bis feuchten Mähwiese dominiert. Hier wurden folgende Arten vorgefunden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Argentina anserina</i>	Gänsefingerkraut
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Campanula alliariifolia</i>	Raukenblättrige Glockenblume
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut
<i>Cirsium palustre</i>	Sumpf-Kratzdistel (vereinzelt)
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Geranium pyrenaicum</i>	Pyrenäen-Storchschnabel
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Heraclium sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite (vereinzelt)
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennig-Gilbweiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	Gewöhnlicher Blutweiderich
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle (vereinzelt)
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus auricomus</i> agg.	Gold-Hahnenfuß
<i>Ranunculus flammula</i>	Brennender Hahnenfuß (vereinzelt)
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf

<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Scirpus sylvatica</i>	(vereinzelt)
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica serpyllifolia</i>	Quendel-Ehrenpreis
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke
<i>Vicia segetalis</i>	Korn-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Innerhalb des Waldsaums westlich angrenzend an das Plangebiet konnten folgende Gehölzarten festgestellt werden:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus</i> spec.	Eiche
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rubus</i> sectio <i>Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Salix</i> spec.	Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Der Gehölzsaum südöstlich des Plangebiets setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

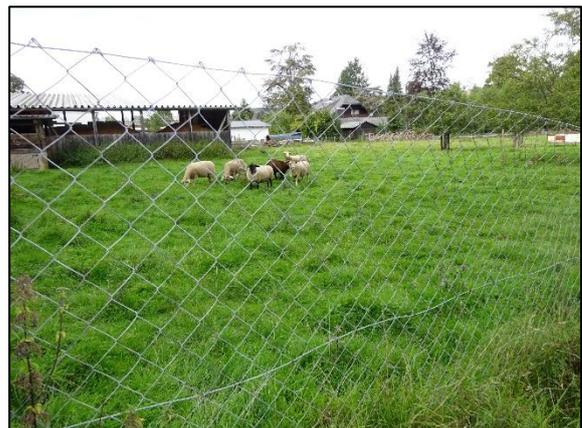
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus</i> spec.	Eiche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia</i> spec.	Linde

Im Bereich der gewerblichen und gemischten Nutzungen nördlich des Plangebiets konnten neben vereinzelten Obstbäumen Vorkommen der folgenden Arten festgestellt werden (außerhalb des Eingriffsbereiches):

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Juniperus spec.</i>	Wachholder
<i>Picea pungens</i>	Blau-Fichte
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe



**Abb. 7:** Blick über das Plangebiet von Süden nach Norden (eigene Aufnahme 21.09.2021).



**Abb. 8:** Schafsweide mit hochstämmigen Obstbäumen und Lagerhalle (außerhalb des Eingriffsbereiches). Blick Richtung Norden (eigene Aufnahme 21.09.2021).



**Abb. 9:** Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) im Bereich der frischen bis feuchten Mähwiese (eigene Aufnahme 21.09.2021).



**Abb. 10:** Vorkommen von Binsen (*Juncus effusus*) im Bereich der frischen bis feuchten Mähwiese. Blick Richtung Süden (eigene Aufnahme 21.09.2021).

### Bestands- und Eingriffsbewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen setzen sich derzeit überwiegend aus einer großflächigen Mähwiese frischer bis feuchter Standorte zusammen. Dieser Biotop- und Nutzungstyp weist eine erhöhte ökologische Wertigkeit auf, wird jedoch aufgrund der eher intensiven Nutzung, der nur vereinzelt auftretenden Magerkeitszeiger und der zu geringen Artenanzahl, um die Schwellenwerte der Einstufung als Magere Flachland-Mähwiese zu erreichen, nicht als solche eingestuft. Innerhalb der frischen bis feuchten Mähwiese wurde die nach BArtSchV besonders geschützte Art Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) erfasst. Die ökologische Wertigkeit der Straßenverkehrsfläche wird als gering und die der vorhandenen Baumreihe als erhöht bewertet. Die Baumreihe entlang der Feldbergstraße wird als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG eingestuft.

Der Bebauungsplan sieht eine Überplanung des frischen bis feuchten Grünlands vor. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gehen Flächen mit einer erhöhten ökologischen Wertigkeit verloren. Die vorhandene Baumreihe wird im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt ergibt sich aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabenbereiches ein mittleres bis erhöhtes Konfliktpotenzial hinsichtlich der vorhandenen Pflanzen sowie der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

## **2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange**

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen sowie der angrenzenden Habitatstrukturen wurden von Frühjahr bis Herbst 2022 faunistische Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge (*Maculinea*-Arten) durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst. Für nähergehende Informationen wird auf den Artenschutzfachbeitrag (PlanÖ: 05/2025) verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten **Grünfink, Stieglitz, Waldkauz** und **Wintergoldhähnchen** sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten **Abendsegler**, **„Bartfledermaus“**, **Breitflügelfledermaus**, **Großes Mausohr**, **Kleinabendsegler**, **„Langohr“**, **Rauhautfledermaus**, **Wasserfledermaus** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Amphibien, Reptilien oder *Maculinea*-Arten wurden nicht nachgewiesen.

### Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten ohne Konfliktpotential

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Grünfink, Stieglitz, Waldkauz, Wintergoldhähnchen, Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus ausgeschlossen werden.

### Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung ausgeschlossen werden.

### Allgemeine Hinweise

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

### Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Elster, Grünspecht, Mauersegler, Rauchschwalbe, Rotmilan, Schwarzmilan, Star, Turmfalke und Weidenmeise ein häufig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

### Reptilien

Im Untersuchungsgebiet konnten trotz intensiver Nachsuche keine artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Reptilienarten (z.B. Zauneidechse oder Schlingnatter) festgestellt werden. Es wurde lediglich die ungefährdete und häufig anzutreffende Blindschleiche (*Anguis fragilis*) festgestellt.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten besonders zu prüfen sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten) ist die Blindschleiche im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter zu berücksichtigen. Deren Belange sind jedoch im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten. Hierbei sind Maßnahmen zu ergreifen, die Beeinträchtigungen vermeiden.

Ergänzung durch das Planungsbüro Fischer: Das Vorkommen der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) wurde nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Da diese Flächen im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt werden, ist die Blindschleiche vorliegend nicht weiter zu berücksichtigen. Sobald ein Bebauungsplan im Bereich der nachgewiesenen Vorkommen der Blindschleiche aufgestellt wird, so sind die Belange der Art im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten.

#### Maculinea-Arten

Das Planungsbüro Fischer konnte im September 2021 den Großen Wiesenknopf vereinzelt innerhalb des Geltungsbereichs feststellen. Dieser trat im September blühend auf. Aufgrund des Zustands der Blüte kann darauf geschlossen werden, dass diese vor kurzem angefangen hatten zu blühen.

Im Rahmen der Erfassungen 2022 wurde zur Flugzeit der *Maculinea*-Arten (*M. nausithous*, *M. teleius*) der Geltungsbereich frisch gemäht. Dementsprechend konnten weder der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) noch *Maculinea*-Arten festgestellt werden. Aufgrund der fehlenden Nachweise 2022 von *Maculinea*-Arten werden diese in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Ergänzung durch das Planungsbüro Fischer: Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes erfolgte im Rahmen verschiedener Begehungen, während auch die faunistischen Erfassungen als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung zu den jeweils maßgeblichen Zeitpunkten erfolgten. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des Plangebietes bislang einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, sodass eine entsprechende Mahd regelmäßig grundsätzlich keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslöst. Aufgrund der Bewirtschaftungsweise und den durchgeführten Mahdzeitpunkten, entspricht die Fläche trotz der Vorkommen der Art Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) nicht den Habitatbedingungen von *Maculinea*-Arten. Folglich ist ein Vorkommen dieser Arten nicht zu erwarten.

#### *Fazit*

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

#### Allgemeine Hinweise

##### *Beleuchtungsmanagement*

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna sollten für die funktionale Außenbeleuchtung folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

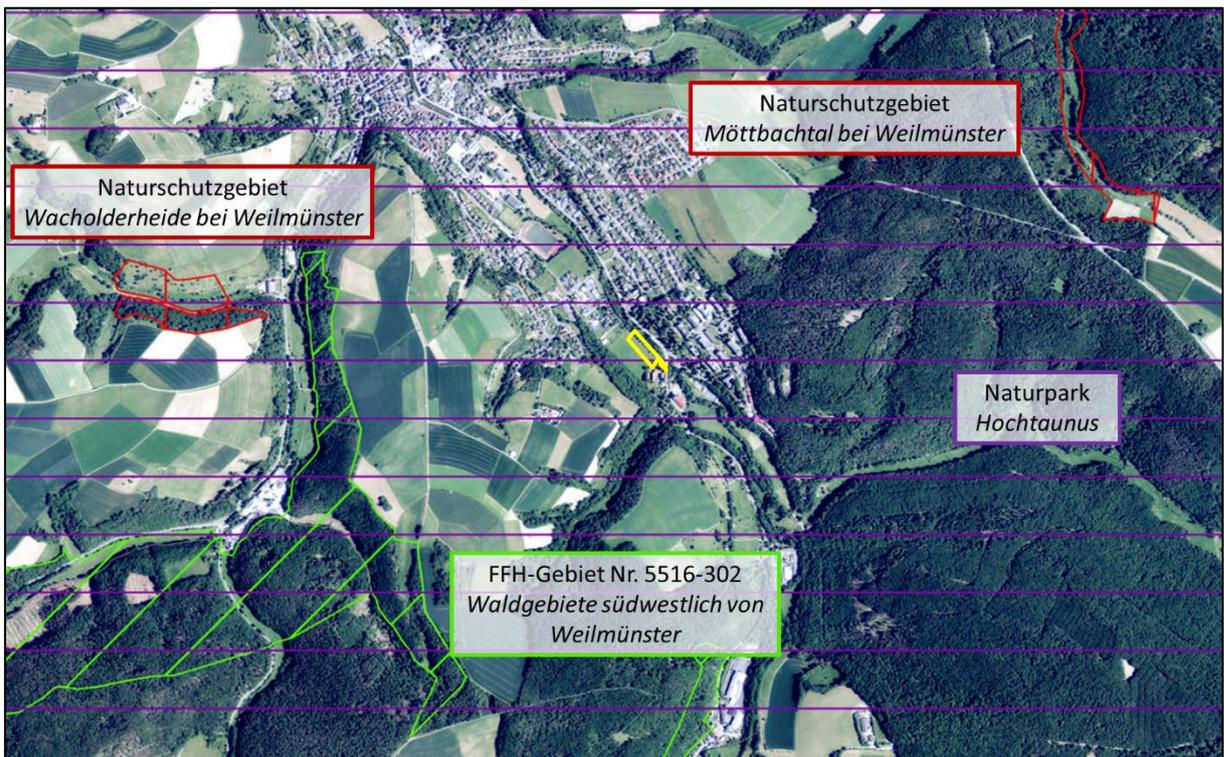
- Eine direkte Beleuchtung von Gebäuden, Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights").

- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin

## 2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

### Natura-2000-Gebiete

Natura-2000-Gebiete werden durch die Umsetzung der vorliegenden Planung weder tangiert noch negativ beeinflusst. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5516-302 „Waldgebiete südwestlich von Weilmünster“ und befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,1 km westlich sowie südwestlich des Plangebietes.



**Abb. 11:** Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zu den im Natureg-Viewer Hessen verzeichneten Natura-2000-Gebieten sowie weiteren Schutzgebieten (Quelle: Natureg-Viewer Hessen, abgerufen 02/2025, eigene Bearbeitung).

### Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete werden durch die Umsetzung der vorliegenden Planung weder tangiert noch negativ beeinflusst. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind unter anderem das in rd. 1,4 km westlicher Entfernung zum Plangebiet „Wacholderheide bei Weilmünster“ sowie das in rd. 1,9 km nordöstlicher Entfernung „Möttbachtal bei Weilmünster“.

### Naturpark „Hochtaunus“

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Insgesamt umfasst der Naturpark Taunus ein fast 1.350 Quadratkilometer großes Gebiet innerhalb der Landkreise Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Wetteraukreis, Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Limburg-Weilburg, Landkreis Gießen. Der Naturpark umfasst im Kern die als Hochtaunus bezeichnete Osthälfte der naturräumlichen Haupteinheit Hoher Taunus. Hier verläuft der Taunushauptkamm mit dem Großen Feldberg (881,5 m) als höchstem Taunusberg. Zum Park gehört aber auch der nördlich dieses Kamms gelegene und

flächenmäßig viel größere östliche Hintertaunus. Hinzu kommt der dem Kamm südlich als schmaler Streifen vorgelagerte Vordertaunus, der zum Rhein-Main-Tiefland abfällt. Die ursprüngliche Parkbezeichnung als „Naturpark Hochtaunus“ war deshalb nicht ganz zutreffend und wurde im Dezember 2012 in „Naturpark Taunus“ geändert. Innerhalb des Naturparks kann sich die heimische Pflanzen- und Tierwelt unter idealen Bedingungen entfalten. Gleichzeitig ist er bestens für Besucher erschlossen, die hier einer Vielzahl von Freizeitaktivitäten nachgehen können.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### *Eingriffsbewertung*

Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung weder tangiert noch beeinträchtigt. Der Schutzstatus des Naturparks ergibt sich vor allem aus der hohen Erholungseignung sowie aufgrund der vorhandenen landschaftlichen Strukturen. Diesbezüglich stehen die Schutzziele des Naturparks nicht im Widerspruch zur Überplanung des durch die Gehölze abgeschirmten Plangebietes. Negative Auswirkungen auf den Naturpark sind bei Umsetzung der Planung nicht anzunehmen.

## **2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen**

### *Gesetzlich geschützte Biotope*

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Ausnahmen von den Verboten können nur dann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Folgende Biotoptypen werden in § 30 BNatSchG geführt:

Natürliche/naturnahe Bereiche fließender/stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der zugehörigen uferbegleitenden natürlichen/naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen/ naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmter Bereiche;

- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen;
- Offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte;
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder;
- Offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche;
- Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich,
- magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.

Die genannten Verbote gelten zudem auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Im Folgenden Fall sind gemäß § 25 HeNatG zudem die folgenden Biotoptypen geschützt:

- Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenrändern,
- Streuobstwiesen
- Magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Steinriegel und Trockenmauern
- Dolinen und Erdfälle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist gemäß Natureg Viewer keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe auf. In rd. 20 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 982 „Ufergehölze an der Weil beim Krankenhaus Weilmünster“. In rd. 90 m nördlicher Entfernung liegt das gleichnamige gesetzlich geschützte Biotop mit der Nr. 983. In rd. 105 m südöstlicher Richtung vom Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 976 „Ufergehölze der Weil südl. Weilmünster“ sowie in 215 m südöstlicher Richtung das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 975 „Schwarzerlengehölz im Weiltal südlich Weilmünster“.



**Abb. 12:** Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zu dem im NaturegViewer Hessen verzeichneten nächstgelegenen geschützten Biotopen (rosa und violett; Quelle: Natureg-Viewer Hessen, abgerufen 02/2025, eigene Bearbeitung).

Im Rahmen der Kartierung konnte östlich der Feldbergstraße eine einseitige Baumreihe entlang von Straßen festgestellt werden. Die Baumreihe setzt sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus neun Bäumen der Art Rot-Eiche (*Quercus rubra*) zusammen. Die Baumreihe setzt sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der Feldbergstraße in Richtung Nordwesten fort. Die bestehende und im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzte Baumreihe stellt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Da die Baumreihe erhalten bleibt, ist nicht mit einer Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops zu rechnen.

Zudem befindet sich nördlich außerhalb des Plangebietes ein Streuobstbestand, der sich aus 10 Hochstammobstbäume zusammensetzt. Der Streuobstbestand ist ebenfalls als gesetzlich geschütztes

Biotop zu werten. Da Die Streuobstwiese bei Umsetzung der Planung nicht tangiert wird, ist auch hier nicht mit einer Beeinträchtigung des geschützten Biotops zu rechnen.

Im Rahmen der Kartierung konnten im Eingriffsbereich keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope erfasst werden. Die Frischwiese im Plangebiet weist zwar bereichsweise Magerkeitszeiger auf, kann aber aufgrund der eher intensiven Nutzung, der nur vereinzelt auftretenden Magerkeitszeiger und der zu geringen Artenanzahl, um die Schwellenwerte der Einstufung als Magere Flachland-Mähwiese zu erreichen, nicht als solche und damit nicht als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft werden.

#### Flächen mit rechtlicher Bindung

Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vorhanden.

In rd. 60 m nördlicher Entfernung vom Plangebiet befindet sich eine Fläche mit der Ökokontomaßnahme „Fließgewässer Renaturierung“.

#### *Eingriffsbewertung*

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) tangiert bzw. beeinträchtigt. Die bestehende Baumreihe entlang der Feldbergstraße wird im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der nahegelegenen Streuobstwiese sowie des Gehölzgürtels entlang der Weil ist nicht ersichtlich.

## **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 ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

## **2.9 Landschaft**

Der Weilmünsterer Hintertaunus ist ein Landschaftsraum, welcher für den Taunus relativ waldarm ist. Er zeichnet sich durch ein stark bewegtes Relief mit tief eingekerbten Tälern und Erosionsrinnen aus. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Weiltals am südlichen Rand von Weilmünster. Das direkte Umfeld ist von Laubgehölzen geprägt, weshalb die Sichtbeziehungen stark eingeschränkt sind. Das Blickfeld reicht über die im Plangebiet vorhandene Mähwiese und endet je nach Standpunkt an den Ufergehölzen der Weil, des südlich gelegenen Gehölzsaums, der bewaldeten Trasse oder an der Streuobstwiese nordwestlich des Plangebietes mit anschließenden Eingrünungen der weiter nordwestlich gelegenen gewerblichen und gemischten Nutzungen.

### *Eingriffsbewertung*

Die geplante Wohnbebauung wird sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. In der Zusammenschau ist insgesamt von einer geringen Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen der Umgebung werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Zudem schirmen die vorhandenen Gehölze den Blick auf das Plangebiet ab. Die geplanten Baumpflanzungen im Süden des Plangebietes sowie der Erhalt der Laubbäume im Bereich der Feldbergstraße wirken sich eingriffsminimierend aus.

## **2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

### Wohnen

Entlang des Plangebiets verläuft der Weitalradweg, ein 48 km langer Rad- und Wanderweg parallel zum Fließgewässer Weil. Nördlich der Feldbergstraße befindet sich ein separater Radweg mit Verweilmöglichkeiten. Auch ist davon auszugehen, dass Spaziergänger das Plangebiet aufgrund des gut ausgebauten Weges nördlich des Plangebiets frequentieren können. Zudem stellt sich das Plangebiet und seine Umgebung als naturnah dar. Insgesamt wird dem Planungsraum somit eine erhöhte Erholungsfunktion zugeschrieben. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Rad- und Wanderweg nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen einer Immissionsberechnung des SCHALLTECHNISCHEN BÜROS A. PFEIFFER vom 02.04.2025 wurden zudem die vom südlich des Plangebietes bestehenden Landhandel und den gewerblich genutzten Flächen nordwestlich des Plangebietes ausgehenden Schallemissionen bewertet. Weiterhin wurden die durch den Straßenverkehr der Feldbergstraße einwirkenden Geräusche wie auch die Immissionen des Gewerbes berechnet und geprüft, ob die in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen erfordern. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe durch die vorliegende Planung nicht über das jetzt schon bestehende Maß der Beschränkung der Lärmemission weiter eingeschränkt werden. Zudem werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionswerte der TA Lärm (L=55/40 dB(A)) durch den Gewerbelärm an den Immissionsorten im Plangebiet unterschritten. In Bezug auf den in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm entstehen im Ergebnis Anforderungen an die Schalldämmung der zur Straße zugewandten Gebäudefassaden, die jedoch von üblicher Bauweise erfüllt werden. Somit sind keine immissionsschutzbezogenen Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

### Erholung

Bei Durchführung der Planung wird der innerhalb des Plangebietes vorhandene Offenlandcharakter verloren gehen. Allerdings stehen in der unmittelbaren Umgebung weitere umfangreiche Offenlandflächen sowie Wander- und Radwege zur Verfügung. Insgesamt sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

### *Eingriffsbewertung*

Das geplante Wohngebiet wird sich in den bereits nördlich sowie nordwestlich bestehenden Siedlungsbereich einfügen. Alternative Möglichkeiten für die Naherholung bleiben erhalten. Das Waldgebiet und das umliegende Offenland sind weiterhin für Erholungssuchende erreichbar.

Derzeit sind keine nachteiligen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ersichtlich.

## **2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2023 darauf hin, dass in den Luftbildern sowie im Höhenmodell Auffälligkeiten in der Geländestruktur zu erkennen sind. 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

#### 3.1 Eingriffsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung im Plangebiet wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Westlich der Feldbergstraße“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei vorerst insgesamt ein naturschutzrechtliches **Defizit von -133.192 Ökopunkten**. Zur Verdeutlichung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt nachstehend eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (Tab. 1).

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand gemäß Bestandskarte</b>						
04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume ab 3 Bäumen	34	5		170	
06.340	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich	35	4.427		154.945	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	1.087		3.261	
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird inkl. Gleisanlagen im Schotterbett	6	82		492	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend	14	280		3.920	
Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:						
04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot als Planung nur im besiedelten Bereich	23	180		4.140	
Zusatzbewertung Bodenfunktion:						
Zusatzbewertung gemäß KV Anlage 2 Abs. 2.2.5 und 2.3: Aufgrund der vorhandenen Acker- und Grünlandzahl von >=65 bis <=70 im zentralen Bereich des Plangebietes erfolgt eine Aufwertung um 3 BWP/m <sup>2</sup>		3	2.868		8.604	
<b>Planung</b>						
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3		2.608		7.824
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend	14		1.739		24.346
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3		1.534		4.602

Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:					
04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot als Planung nur im besiedelten Bereich (Erhalt)	23		180	4.140
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (Anpflanzung)	34		42	1.428
Summe			5.881	5.881	175.532
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-133.192</b>

### Besonders geschützte Arten

Es konnte das Vorkommen der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten besonders zu prüfen sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten) ist die Blindschleiche im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter zu berücksichtigen. Deren Belange sind jedoch im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten. Hierbei sind Maßnahmen zu ergreifen, die Beeinträchtigungen vermeiden. Da die Blindschleiche außerhalb des Geltungsbereiches erfasst wurde und diese Flächen im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt werden, ist die Blindschleiche vorliegend nicht weiter zu berücksichtigen. Sobald ein Bebauungsplan im Bereich der nachgewiesenen Vorkommen der Blindschleiche aufgestellt wird, so sind die Belange der Art im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten.

Im Untersuchungsgebiet konnte innerhalb der frischen bis feuchten Mähwiese die nach BArtSchV besonders geschützte Art Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) nachgewiesen werden. Um Beeinträchtigungen der Art Knöllchen-Steinbrech zu vermeiden, ist die Art vor Baubeginn durch eine geeignete Person fachgerecht an eine geeignete Stelle in das nähere Umfeld umzusiedeln. Weitere geschützte oder besonders geschützte Arten wurden nicht erfasst

## 3.2 Ausgleichsplanung

### 3.2.1 Zuordnung von Ökokontomaßnahmen und weiteren Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden 121.333 Ökopunkte aus der städtischen Ökokontomaßnahme Umwandlung Acker in Grünland (Gemarkung Rohnstadt, Flur 6, Flurstück 9) und 11.859 Ökopunkte aus der städtischen Ökokontomaßnahme Entnahme der Fichten an dem Bachlauf in der Gemeindewaldabteilung 103 E 1 (Gemarkung Langenbach, Flur 5, Flurstück 62) zugeordnet.

#### Ökokontomaßnahme Umwandlung Acker in Grünland

Die Ökokontomaßnahme (AZ: 71.34/240567, anerkannt am 04.10.2007 durch die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Limburg-Weilburg) befindet sich in der Gemarkung Rohnstadt, Flur 6 auf Flurstück 9. Auf der Maßnahmenfläche wurde im Jahr 2007 auf einem vormaligen Ackergrundstück mittels einer kräuterreichen Wiesenmischung eine naturnahe Grünlandanlage durchgeführt.

Insgesamt wurden durch die Umwandlung von Acker in Grünland 220.088 Biotopwertpunkte erzielt. Dem bei Umsetzung des Bebauungsplanes „Westlich der Feldbergstraße“ resultierenden naturschutzrechtlichen Defizit werden 121.333 Ökopunkte aus der genannten Ökokontomaßnahme zugeordnet.

#### *Ökokontomaßnahme Entnahme der Fichten an dem Bachlauf in der Gemeindewaldabteilung 103 E 1*

Die Ökokontomaßnahme (AZ: 30.73-140712, anerkannt am 09.11.2016 durch die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Limburg-Weilburg) befindet sich in der Gemarkung Langenbach, Flur 5 auf Flurstück 62. Auf der Maßnahmenfläche wurde im Jahr 2016 ein rd. 0,4 ha großer und ca. 40 Jahre alter Fichtenbestand am Bachlauf in einem Seitental des Leistenbachs in der Gemeindewaldabteilung 103 E 1 entnommen. Nach Entnahme der Fichten wurde die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen, sodass sich langfristig ein standortgerechter Laubholzbestand entwickelt.

Insgesamt wurden durch die Entnahme von Fichten 32.000 Biotopwertpunkte erzielt. Dem bei Umsetzung des Bebauungsplanes „Westlich der Feldbergstraße“ resultierenden naturschutzrechtlichen Defizit werden 11.859 Ökopunkte aus der genannten Ökokontomaßnahme zugeordnet.

#### *Fazit*

Das Gesamtdefizit für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Westlich der Feldbergstraße“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft beläuft sich auf **-133.192 Biotopwertpunkte**. Das Defizit wird durch die Zuordnung von 121.333 Ökopunkte aus der Maßnahme Umwandlung Acker in Grünland (Gemarkung Rohnstadt, Flur 6, Flurstück 9) und 11.859 Ökopunkte aus der Maßnahme Entnahme der Fichten an dem Bachlauf in der Gemeindewaldabteilung 103 E 1 (Gemarkung Langenbach, Flur 5, Flurstück 62) aus dem Ökokonto des Marktfleckens Weilmünster kompensiert. Das durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans entstehende Defizit von -133.192 Biotopwertpunkten kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Je nach Intensivierung oder Extensivierung der Nutzung der Flächen kann es zu einer Verschlechterung oder Verbesserung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie der Flora und Fauna kommen.

#### **5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

#### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Im Zeitraum von 2014 bis 2016 wurde das gesamte Gemeindegebiet des Marktfleckens Weilmünster in das hessische Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen, um im Anschluss ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) als zentrales Steuerungselement im Rahmen der Dorfentwicklung zu erstellen. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm der hessischen Dorfentwicklung hat sich die Gemeinde dazu verpflichtet, für den Förderzeitraum bis 31.12.2023 keine Baugebiete auszuweisen, die in Konkurrenz zur Innenentwicklung stehen. Dieser Selbstverpflichtung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kommt die Gemeinde konsequent nach, sodass in den folgenden Jahren nach der Aufnahme

in das Programm bereits verschiedene Entwicklungspotenziale im Innenbereich mobilisiert und die Leerstandsquote reduziert werden konnten.

In der Umsetzung des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes IKEK wurde ein **Baulückenkataster** erstellt, das bestehende Baulücken des gesamten Gemeindegebietes erfasst und deren Verfügbarkeit und städtebauliche Entwicklungsfähigkeit abbildet.

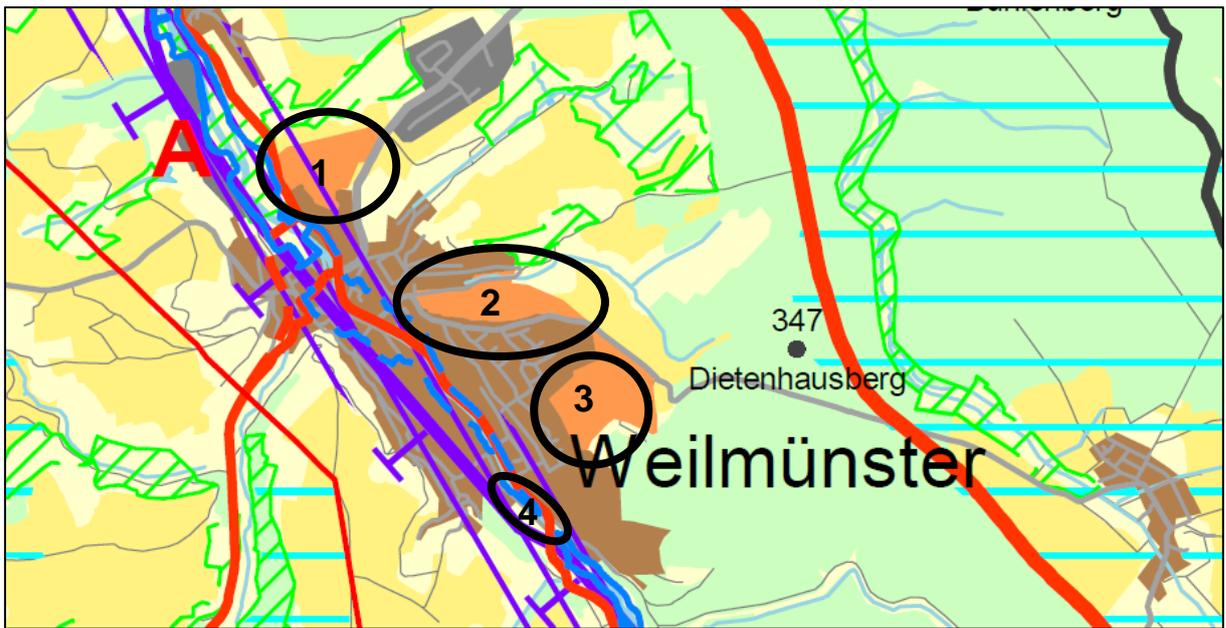
In der Gesamtschau gibt es hierbei einen großen Anteil an bauplanungsrechtlich kurzfristig bebaubaren, jedoch unbebauten Grundstücken im Innenbereich, die sich in Privateigentum befinden. Die Eigentümer dieser Grundstücke sind auf Nachfrage der Gemeinde jedoch entweder nicht verkaufswillig oder aber nicht an einer baulichen Entwicklung interessiert, sodass diese Potenzialflächen seitens der Gemeinde städtebaulich nicht mobilisiert werden können. Zur städtebaulichen Entwicklung anderer sowohl gemeindlicher als auch privater Baulücken im Innenbereich wurden in der Vergangenheit projektbezogene Bauleitplanverfahren durchgeführt, die jedoch von Seiten der genehmigenden Behörden als Innenentwicklung nicht mitgetragen wurden. Somit ist ein weiterer größerer Anteil der bestehenden Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Diese Freiflächen können demnach nur mit einer Bauleitplanung städtebaulich entwickelt werden, was bislang jedoch der Selbstverpflichtung der Gemeinde im Rahmen des IKEK entgegenstand. Andere Flächen sind gewidmete Grünflächen oder Freiflächen, die zur Sicherung der städtebaulichen Freiraumqualität wichtig sind, oder aber liegen im Überschwemmungsgebiet der Weil und sind somit nicht oder nur begrenzt bebaubar. An mehreren Stellen ist auch festzustellen, dass viele der als Baulücken betrachteten Grundstücke zwischenzeitlich bebaut worden sind. Schließlich sind manche Flächen mit Lagernutzung oder als Parkplätze Bestandteil von Betriebsflächen oder sie sind als betriebsnotwendige Erweiterungsflächen gesichert. Zudem haben viele der als „unbebaute Grundstücke“ aufgenommenen Baulücken in den Ortslagen auch städtebaulich wichtige Freiraumfunktionen, auch ohne ausdrückliche planungsrechtliche Widmung als Freifläche oder Grünfläche. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist deshalb nicht jede Freifläche unbedingt einer Bebauung zuzuführen. Insgesamt ist das Angebot an Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang der Gemeinde sehr beschränkt, gleichwohl ist die Gemeinde weiterhin bemüht, baureife, jedoch unbebaute Grundstücke im Innenbereich verfügbar zu machen. Dem begrenzten Flächenangebot im Innenbereich steht jedoch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber. Der Gemeindeverwaltung liegen derzeit rund 75 Bewerbungen bauwilliger Familien vor, wohingegen keine kurzfristig bebaubaren Baugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen.

Die letzten größeren Siedlungserweiterungen in der Kerngemeinde fanden Ende der 1990er Jahre südlich der Diethäuser Straße in den Bereichen „Allwies“, „Seifenheck“ und „Verlängerte Sudetenstraße“ statt. Die Baugebiete sind bereits vollständig entwickelt und bebaut, sodass für Bauinteressenten gegenwärtig kein adäquates Angebot an Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Die Notwendigkeit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen ist somit offenkundig, weswegen die Gemeinde aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich nunmehr Neuentwicklungen im Außenbereich anstrebt, zumal der Förderzeitraum des IKEK seit Ende 2023 abgelaufen ist und der Gemeinde somit die Selbstverpflichtung im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms nicht mehr entgegensteht. Hierzu wurden bereits größere Potenzialflächen im baulichen Außenbereich für eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Kernort Weilmünster untersucht.

Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden dabei in den im Regionalplan Mittelhessen 2010 festgelegten „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ vollziehen (vgl. Grundsatz 5.2-2 des Regionalplans Mittelhessen 2010). Der zentrale Ortsteil Weilmünster verfügt über mehrere großflächige „Vorranggebiete Siedlung Planung“, die zum Teil auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als geplante „Wohnbauflächen“ dargestellt sind. Innerhalb dieser Bereiche wurden seitens der Gemeinde drei weitere Potenzialflächen für eine Siedlungsentwicklung geprüft.

### Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010, markierte Potenzialflächen



genordet, ohne Maßstab

Die **Potenzialfläche 1** („Auf Gewann“) liegt mit einer Größe von rd. 5,3 ha am nördlichen Ortsrand von Weilmünster im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt einen Teil dieser Fläche bereits als „Wohnbaufläche Planung“ dar. Bei einer städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche wäre aufgrund der Topografie grundsätzlich mit einem erhöhten Erschließungsaufwand zu rechnen und durch die Lage an der Landesstraße L 3025 außerhalb der Ortsdurchfahrt auch mit einer aufwendigen verkehrlichen Anbindung. Zudem befinden sich größere Gehölzbestände auf der Fläche, welche landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet wird. Durch die Lage der Fläche unmittelbar östlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2531018 „Auenverbund Lahn-Dill“ wären zudem auch die Auswirkungen einer baulichen Entwicklung auf das Schutzgebiet näher zu untersuchen. Bei einer Entwicklung dieser Fläche ist daher insgesamt mit einem erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft sowie mit einer Betroffenheit der Landwirtschaft in nicht unerheblichem Maße zu rechnen.

Die **Potenzialfläche 2** („Auf der Hohl, Obig Höll“) befindet sich zwischen zwei Ausläufern des Siedlungszusammenhangs am östlichen Ortsrand von Weilmünster auf einer Fläche von rd. 7,4 ha. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche hier ebenfalls bereits größtenteils als „Wohnbaufläche Planung“ dar. Auch hier ist bei einer städtebaulichen Entwicklung aufgrund der bewegten Geländetopografie mit einem sehr hohen Erschließungsaufwand zu rechnen und durch die Lage an der Kreisstraße K 426 außerhalb der Ortsdurchfahrt zudem auch mit einer aufwändigen verkehrlichen Anbindung. Die Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich als Ackerflächen bewirtschaftet, sodass im Zuge einer Entwicklung auch der Belang der Landwirtschaft betroffen und in die Abwägung einzustellen wäre. Zudem wären aufgrund der Lage an der Kreisstraße und dem Betrieb des benachbarten Schützenhauses auch immissionsschutzrechtliche Konflikte zu behandeln.

### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan 2003

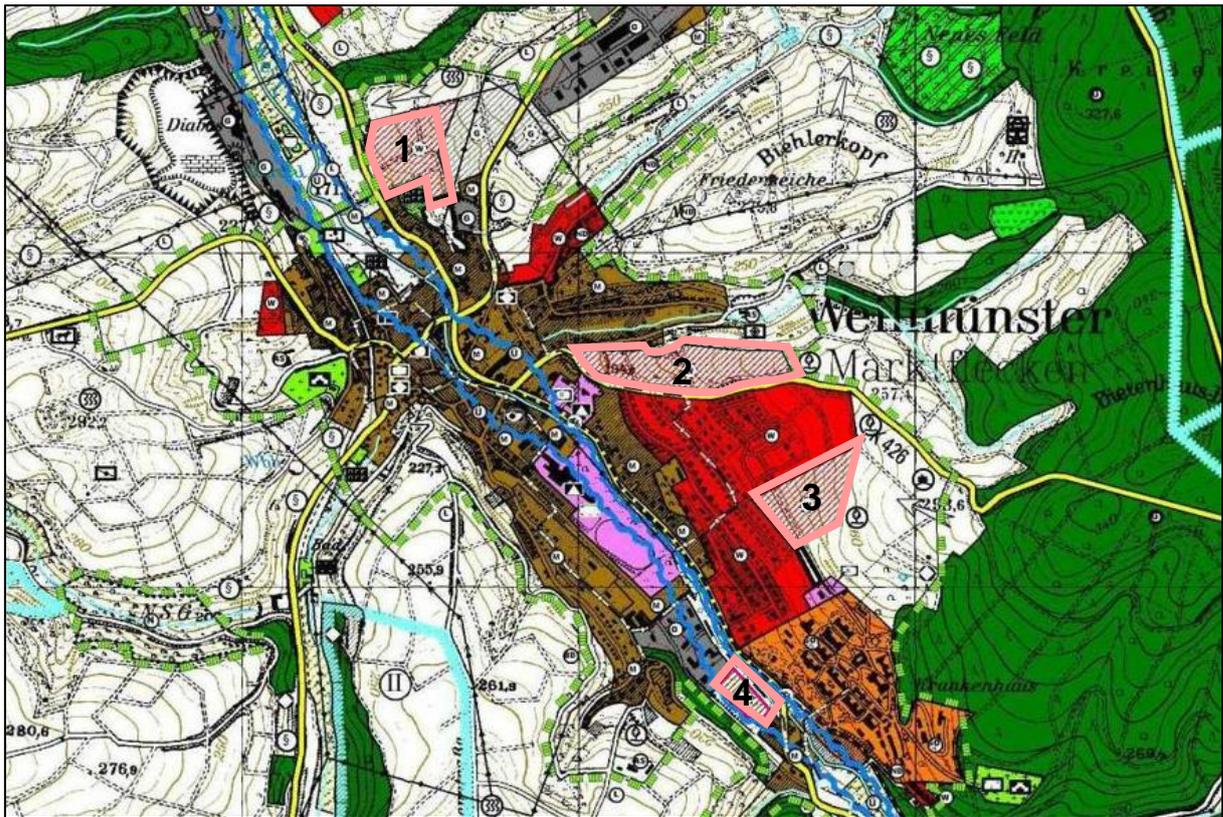


Abbildung geordnet, ohne Maßstab

Die **Potenzialfläche 3** ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde zum Teil bereits als „Wohnbaufläche Planung“ dargestellt und liegt am südöstlichen Ortsrand von Weilmünster auf einer Fläche von rd. 5,2 ha. Bei einer städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen wäre aufgrund der topografischen Verhältnisse grundsätzlich mit einem hohen Erschließungsaufwand zu rechnen. Zudem werden die Flächen landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet, wodurch mit einer Betroffenheit der Landwirtschaft in nicht unerheblichem Maße zu rechnen ist. Weiterhin befinden sich größere Gehölzbestände auf der Fläche, wodurch es insgesamt zu einem erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft käme.

Für die in Rede stehende Fläche im Bereich des vorliegenden Plangebietes (**Potenzialfläche 4**) legt der Regionalplan Mittelhessen 2010 „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich des Plangebietes als von der Genehmigung ausgenommene Fläche dar. Im Jahr 2004 wurde zwar gemäß der Abweichungsentscheidung vom 01.12.2004 die Ausweisung einer Siedlungsfläche im Bereich der Feldbergstraße zugelassen, die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ wurde jedoch nicht durchgeführt. Somit gilt die Darstellung des am 12.07.1988 genehmigten Flächennutzungsplanes, der für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Bei einer städtebaulichen Entwicklung dieser rd. 2 ha großen Gesamtfläche wären grundsätzlich neue Straßen und Erschließungsmaßnahmen erforderlich, jedoch mit kurzer Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen, was sich im Vergleich zu den anderen Potenzialflächen als deutlich weniger aufwendig darstellt. Zudem handelt es sich um eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die für die Landwirtschaft und Agrarstruktur auch aufgrund der Größe und Lage der Fläche nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Topografie des Geländes ist weitestgehend eben und es befinden sich keine Gehölze auf der Fläche. Aufgrund der vorgenannten günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen, des aktuellen Bedarfs und der bestehenden Nachfrage an Bauplätzen sowie zur Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsentwicklung hat der Marktflecken Weilmünster bereits im Jahr 2021 diese Potenzialfläche hinsichtlich der Möglichkeiten einer entsprechenden Erschließung und Bebauung mittels einer Machbarkeitsstudie geprüft. Darin wurden die entsprechenden planerischen Rahmenbedingungen dargestellt und Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt. Zudem wurde für die Fläche bereits eine städtebauliche Konzeption erarbeitet. Die Verträglichkeit der geplanten städtebaulichen Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich mit den Rahmenbedingungen des Dorfentwicklungsprogramms wurde seinerzeit im Vorfeld beantragt und geprüft. Mit Schreiben vom 20.04.2023 lag der Gemeinde hierzu ein positiver Bescheid seitens des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vor. Mit dem ursprünglich geplanten Wohnquartier sollte in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Als Ergebnis der zwischenzeitlich erfolgten Untersuchungen des Baugrundes und der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Plangebietes hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante städtebauliche Entwicklung des zunächst vorgesehenen Gesamtbereiches, aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse, wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Der Geltungsbereich wurde daher zum Entwurf des Bebauungsplanes verkleinert, sodass nunmehr nur noch eine Bauzeile entlang der Feldbergstraße für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll. Die übrigen rückwärtigen Flächen verbleiben weiterhin als landwirtschaftliche Flächen und sollen im Zuge der weiteren Planung keiner Erschließung und städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen reduzieren sich infolgedessen auf die Verbreiterung des Straßenraumes zur Schaffung eines Gehweges zu Lasten der Baugrundstücke und den unmittelbaren Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Feldbergstraße. Die vorliegende Planung dient somit nunmehr der kurzfristigen Bereitstellung von Bauplätzen, um die anhaltende Nachfrage Bauwilliger in einem ersten Schritt bedienen zu können. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage Weilmünster zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer offenen Bebauung südlich der Feldbergstraße, zumal an dieser Stelle sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen gegeben sind.

## **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 der Marktflecken Weilmünster 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 den Marktflecken).

## 8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für das geplante Wohngebiet darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Boden: Das Plangebiet weist eine Fläche von rd. 0,58 ha (5.881 m<sup>2</sup>) auf. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine Fläche von rd. 0,4 ha versiegelt bzw. in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes existieren hochwertige Böden, die aus Auengley bestehen und aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe anthropogene Vorbelastung aufweisen. Die Bodenfunktionen im Naturhaushalt sind weitestgehend ungestört. Der Standort für die Landwirtschaft sowie die teilweise hochwertigen Bodenfunktionen entfallen vollständig und irreversibel bei Umsetzung der Planung. Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zur befestigen sind. Zudem ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen sowie die Anlage von Kunstrasen sind unzulässig. Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung der Planung ein geeigneter Standort für die Landwirtschaft entfällt und die vorhandenen Böden auf Dauer irreversibel beeinträchtigt werden. Aufgrund der vergleichsweise kleinflächigen Ausdehnung des Vorhabens wird das Konfliktpotenzial in Bezug auf das Schutzgut Boden insgesamt als mittel bis leicht erhöht bewertet. Um den grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten weitestgehend entgegenzuwirken, sind die zuvor genannten Festsetzungen und Hinweise zu beachten und umzusetzen.

Wasser: Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Darüber hinaus werden keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, Quellen oder quellige Bereiche durch das Plangebiet berührt. Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Durch das Vorhaben kommt es im Plangebiet zu Bodenabtrag- und -auftrag, zu Flächenneuversiegelungen und Bodenverdichtung. Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Die geplanten Baumpflanzungen sowie die Grundstücksfreiflächen können den Oberflächenabfluss verlangsamen und die Bodenerosion mindern. In der Zusammenschau wird die Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Wassers zum derzeitigen Kenntnisstand als insgesamt mittel bis leicht erhöht eingestuft. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nachzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Klima und Luft: Die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich auf das Kleinklima der Umgebung auswirken. Aufgrund der Größe des Vorhabens, werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die Versiegelung bzw. Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zu einer Aufheizung am Tag führen, wodurch die nächtliche Abkühlung geringer ausfallen wird. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in Erhalt und Schaffung von Vegetationsflächen, insbesondere hinsichtlich der Anpflanzung schattenspendender Bäume. Eingriffsminimierend wirkt sich zudem die Schaffung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes aus. Grundsätzlich erhöht der Neubau von Gebäuden und der Betrieb die Freisetzung von Treibhausgasemissionen und den Ressourcenverbrauch. Insgesamt tragen die mit der Flächenneuversiegelung einhergehenden, negativen Effekte (Treibhausgase, Verlust der Speicherfunktion des Bodens, Wärmeentwicklung vor Ort) zum fortschreitenden Klimawandel bei. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabensbereiches und der vorgesehenen aufgelockerten Bebauung, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar. Östlich des Plangebietes parallel zur Feldbergstraße verläuft der Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung und Abflussklasse 2). Das zugehörige Abflussgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) erstrecken sich jedoch nicht auf das Plangebiet. Dennoch wird auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen hingewiesen. Die oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen, wasserdurchlässigen Befestigungen, Grünflächen sowie zum Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen wirken sich eingriffsminimierend aus und dienen dazu das Entwässerungssystem auch in Hinblick auf Starkregen zu entlasten. In der Zusammenschau ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand eine mittlere Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft.

Biotop- und Nutzungstypen: Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen setzen sich derzeit überwiegend aus einer großflächigen Mähwiese frischer bis feuchter Standorte zusammen. Dieser Biotop- und Nutzungstyp weist eine erhöhte ökologische Wertigkeit auf, wird jedoch aufgrund der eher intensiven Nutzung, der nur vereinzelt auftretenden Magerkeitszeiger und der zu geringen Artenanzahl, um die Schwellenwerte der Einstufung als Magere Flachland-Mähwiese zu erreichen, nicht als solche eingestuft. Innerhalb der frischen bis feuchten Mähwiese wurde die nach BArtSchV besonders geschützte Art Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) erfasst. Die ökologische Wertigkeit der Straßenverkehrsfläche wird als gering und die der vorhandenen Baumreihe als erhöht bewertet. Die Baumreihe entlang der Feldbergstraße wird als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG eingestuft. Der Bebauungsplan sieht eine Überplanung des frischen bis feuchten Grünlands vor. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gehen Flächen mit einer erhöhten ökologischen Wertigkeit verloren. Die vorhandene Baumreihe wird im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt ergibt sich aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabensbereiches ein mittleres bis erhöhtes Konfliktpotenzial hinsichtlich der vorhandenen Pflanzen sowie der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Artenschutzrecht: Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Grünfink, Stieglitz, Waldkauz, Wintergoldhähnchen, Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Flughautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Amphibien, Reptilien oder *Maculinea*-Arten wurden nicht

nachgewiesen. Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Schutzgebiete: Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung weder tangiert noch beeinträchtigt. Der Schutzstatus des Naturparks ergibt sich vor allem aus der hohen Erholungseignung sowie aufgrund der vorhandenen landschaftlichen Strukturen. Diesbezüglich stehen die Schutzziele des Naturparks nicht im Widerspruch zur Überplanung des durch die Gehölze abgeschirmten Plangebietes. Negative Auswirkungen auf den Naturpark sind bei Umsetzung der Planung nicht anzunehmen.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) tangiert bzw. beeinträchtigt. Die bestehende Baumreihe entlang der Feldbergstraße wird im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der nahegelegenen Streuobstwiese sowie des Gehölzgürtels entlang der Weil ist nicht ersichtlich.

Landschaft: Die geplante Wohnbebauung wird sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. In der Zusammenschau ist insgesamt von einer geringen Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen der Umgebung werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Zudem schirmen die vorhandenen Gehölze den Blick auf das Plangebiet ab. Die geplanten Baumpflanzungen im Süden des Plangebietes sowie der Erhalt der Laubbäume im Bereich der Feldbergstraße wirken sich eingriffsminimierend aus.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Das geplante Wohngebiet wird sich in den bereits nördlich sowie nordwestlich bestehenden Siedlungsbereich einfügen. Alternative Möglichkeiten für die Naherholung bleiben erhalten. Das Waldgebiet und das umliegende Offenland sind weiterhin für Erholungssuchende erreichbar. Derzeit sind keine nachteiligen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ersichtlich.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Westlich der Feldbergstraße“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei vorerst insgesamt ein naturschutzrechtliches Defizit von -133.192 Biotopwertpunkten. Das Defizit wird durch die Zuordnung von 121.333 Ökopunkte aus der städtischen Ökokontomaßnahme Umwandlung Acker in Grünland (Gemarkung Rohnstadt, Flur 6, Flurstück 9) und 11.859 Ökopunkte aus der städtischen Ökokontomaßnahme Entnahme der Fichten an dem Bachlauf in der Gemeindewaldabteilung 103 E 1 (Gemarkung Langenbach, Flur 5, Flurstück 62) kompensiert. Das durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans entstehende Defizit von -133.192 Biotopwertpunkten kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

Monitoring: In eigener Zuständigkeit kann der Marktflecken Weilmünster 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 den Marktflecken).

## 9. Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum 02/2025)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): BodenViewerHessen: <http://bodenvierer.hessen.de> (Zugriffsdatum: 02/2025).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): HitzeViewerHessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hitzeviewer/index.html?lang=de> (Zugriffsdatum: 02/2025).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): NaturegHessen: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de). (Zugriffsdatum: 02/2025).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): WRRL-ViewerHessen: <http://wrrl.hessen.de> (Zugriffsdatum: 02/2025).
- 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.
- Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Baugrund und Bodenmanagement mbH (09/2023): Baugrundgutachten mit straßenbau-/ erdbau-/ tiefbautechnischer Beurteilung und abfalltechnischem Prüfbericht
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

## 10. Anlagen und Gutachten

1. Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 11.02.2025

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Jessica Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung  
Franziska Fuchs, M.Sc. Nutzpflanzenwissenschaften

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)