PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster

Umweltbericht

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Westlich der Feldbergstraße“

Entwurf

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Düber, Staaden

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1 Einleitung 4
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 4
1.2.3 Inhalt und Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans 5
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung 6
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden 6
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes 7
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen 8
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern 9
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 9
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe 9
2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 10
2.1 Boden und Fläche 10
2.2 Wasser 15
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels 15
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen 21
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange 25
2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete 27
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope 28
2.8 Flächen mit rechtlichen Bindungen 30
2.9 Biologische Vielfalt 30
2.10 Landschaft 31
2.11 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität 31
2.12 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz 32
2.13 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen 32
2.14 Wechselwirkungen 33
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung 33
4 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung 33
5 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 33
6 Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl 33

7 Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 37

8 Zusammenfassung 38

9 Quellenverzeichnis 40

10 Anlagen und Gutachten 41

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. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

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

Das Planziel der vorliegenden 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 im Südosten des Plangebietes 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 „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst in der Gemarkung Weilmünster Flächen in der Flur 28 und 29 und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Verlauf der Feldbergstraße
Osten:	Verlauf der Feldbergstraße mit Grünstreifen und straßenbegleitendem Fußweg sowie Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung)
Süden:	Liegenschaften und Freiflächen des sogenannten Blumenhofes mit Wohnnutzung sowie unter anderem kulturellen Angeboten in Form von Kindertheater
Westen:	Wegeparzelle und Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,8 ha. Der Bereich des Plangebietes umfasst eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche sowie weitere Grün- und Freiflächen mit vorhandenem Obstbaumbestand und eine Halle als Unterstand für Schafe. Hinzu kommen die bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im

Norden und Nordwesten des Plangebietes einschließlich der vorhandenen Wohngebäude sowie das Feuerwehrhaus und der Bauhof des Marktfleckens Weilmünster.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Teileinheit 302.3 „Hasselbacher Hintertaunus“ im Östlichen Hintertaunus (302).

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, Süden und Nordwesten jeweils leicht an.

Abb. 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriffsdatum: 02/2025, eigene Bearbeitung).

1.2.3 Inhalt und Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich des Plangebietes als von der Genehmigung ausgenommene Fläche sowie im nordwestlichen Bereich als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ 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 vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Bereich der vorhandenen Bebauung im Norden und Nordwesten des Plangebietes und von „Wohnbauflächen“ im Bereich des geplanten Wohngebietes im Südosten des Plangebietes jeweils zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Büros A. Pfeiffer vom 12.09.2023 konnte hierzu nachgewiesen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe durch die neuen geplanten Wohnnutzungen nicht über das jetzt schon bestehende Maß der Beschränkung der Lärmemission weiter eingeschränkt werden. Darüber hinaus werden bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

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.

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.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan Mittelhessen 2010

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Für den Bereich der bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes wird hingegen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und ebenfalls überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt. 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.

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 der Umfang der konkret geplanten städtebaulichen Entwicklung insgesamt begrenzt ist und zudem eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich des eigentlichen Plangebietes als von der Genehmigung ausgenommene Fläche sowie im nordwestlichen Bereich als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ 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 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. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert.

Das Planziel der vorliegenden 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 im Südosten des Plangebietes 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

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 geplanten Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ im Kontext der im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes 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 vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für diesen Bereich 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.

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 eigentlichen Plangebietes des Bebauungsplanes 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 eigentliche Plangebiet des Bebauungsplanes einwirkenden Verkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen

erfordern. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung durch die Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 eigentlichen Plangebiet des Bebauungsplanes unterschritten. In Bezug auf den in das eigentliche Plangebiet des Bebauungsplanes einwirkenden Verkehrslärm entstehen im Ergebnis Anforderungen an die Schalldämmung der zur Straße zugewandten Gebäudefassaden, die jedoch von üblicher Bauweise erfüllt werden.

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.

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

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

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

2.1 Boden und Fläche

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

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011) sowie mittels des BodenViewers Hessen. Der BodenViewer des Landes Hessen stellt flächenhafte Bodeninformationen zum Thema Bodenschutz in Hessen zur Verfügung.

Bestandsaufnahme, Bodenvorbelastung, -empfindlichkeit und -bewertung

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe setzen sich die Böden innerhalb des südlichen Teils des Plangebiets aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten, wobei der vorherrschende Bodentyp Auengley ist. Aufgrund der Nutzung sind weitestgehend ungestört Bodenprofile mit einem funktionsfähigem Bodenwasserhaushalt zu erwarten. Im nördlichen Teil des Plangebietes 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 nördlichen Teil des Plangebietes existieren keine Daten hinsichtlich des Bodenfunktionserfüllungsgrades. Die übrigen Böden innerhalb des südlichen Teils des Plangebiets weisen stellenweise einen geringen bis hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf **(Abb. 2)**. Auch die Acker- und Grünlandzahl stellt sich in diesem Bereich ähnlich different dar und reicht von > 35 bis 70. Im Gegensatz dazu, liegt die Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Agrarplans Hessen bei Stufe 1a.

Grundsätzlich ist im südlichen Teil des Plangebietes aufgrund der Nutzung als Grünland lediglich von einer geringen Veränderung der Bodenstrukturen und des natürlich Bodenprofils durch Bodenverdichtung, -versiegelung, -ab- und -auftrag und Bodendurchmischung auszugehen. Dementsprechend ist anzunehmen, dass der Boden- und Wasserhaushalt überwiegend uneingeschränkt ist. Die vorwiegend funktionsfähigen Bodenfunktionen sind u. a. wie folgend:

- Lebensraumfunktion
- Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts
- Abbau- Ausgleichs- und Aufbaumedium
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Für die Böden im nördlichen Teil des Plangebietes ist anzunehmen, dass funktionsfähige Bodenfunktionen weitestgehend nicht mehr vorhanden sind.

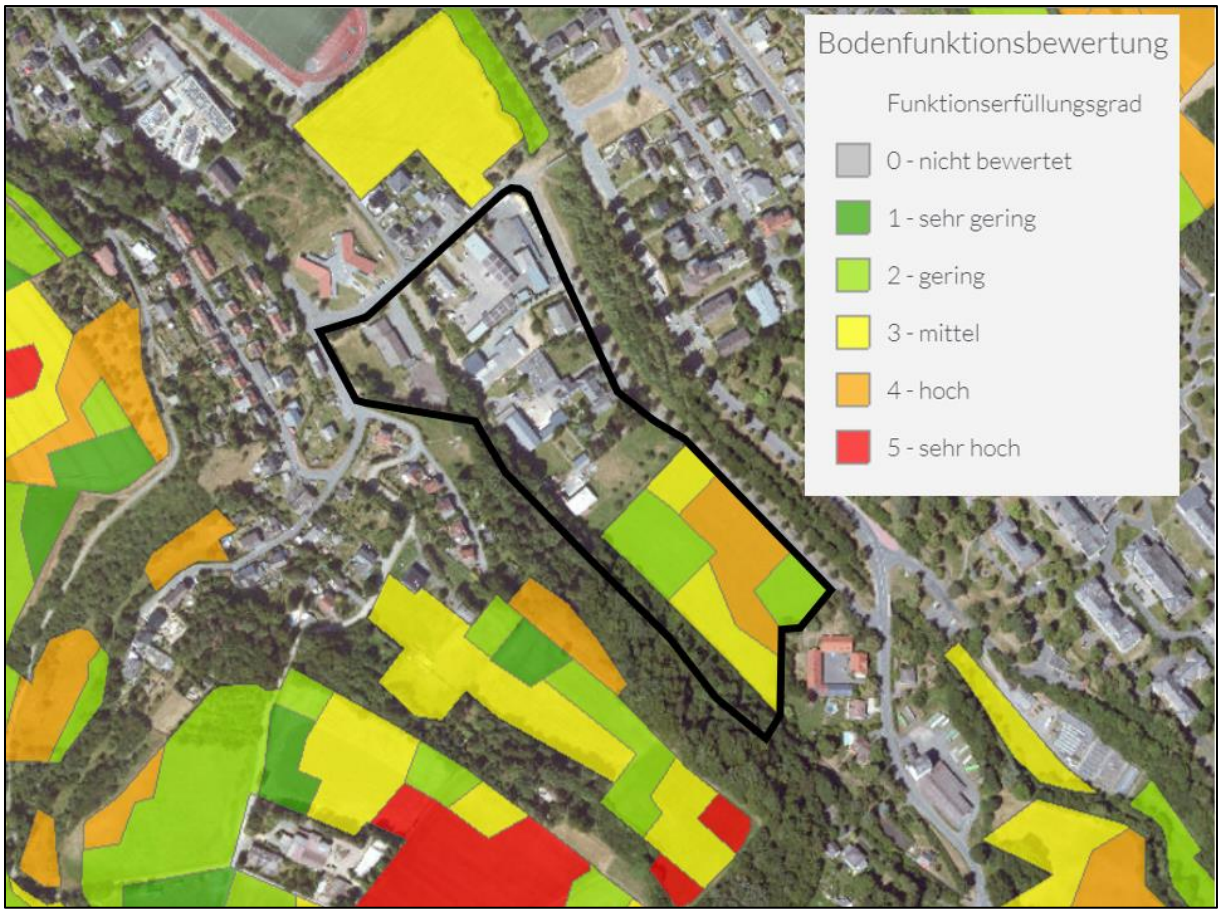


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 02/2025, eigene Bearbeitung).

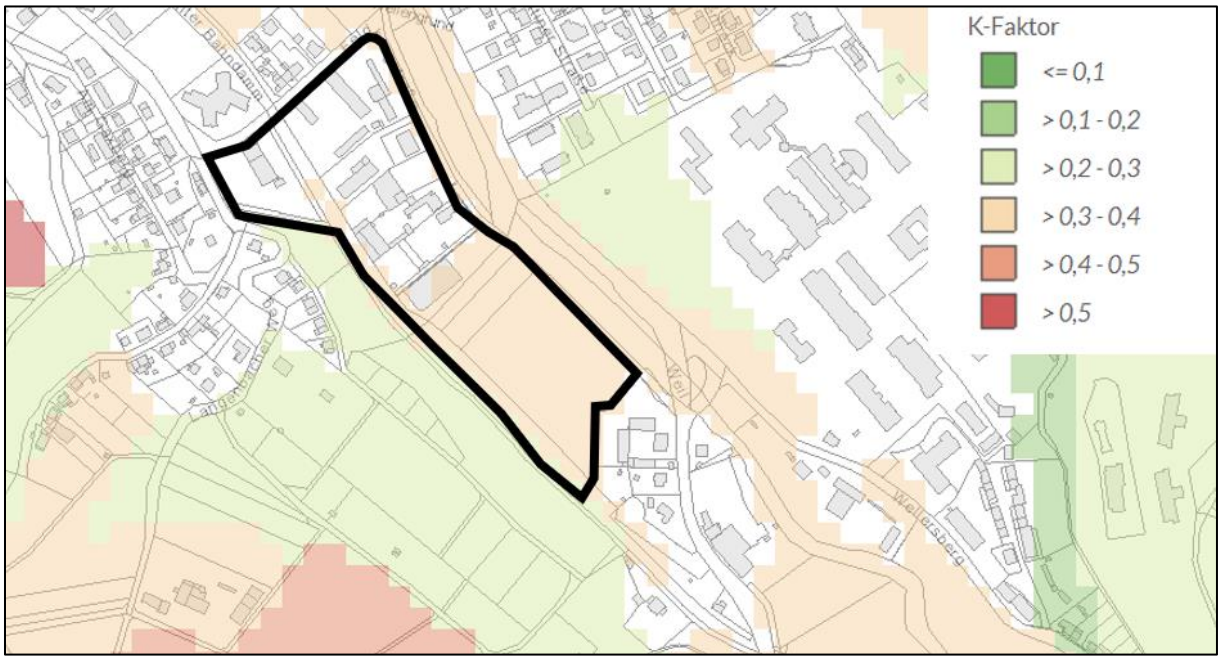


Abb. 3: Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 02/2025, eigene Bearbeitung).

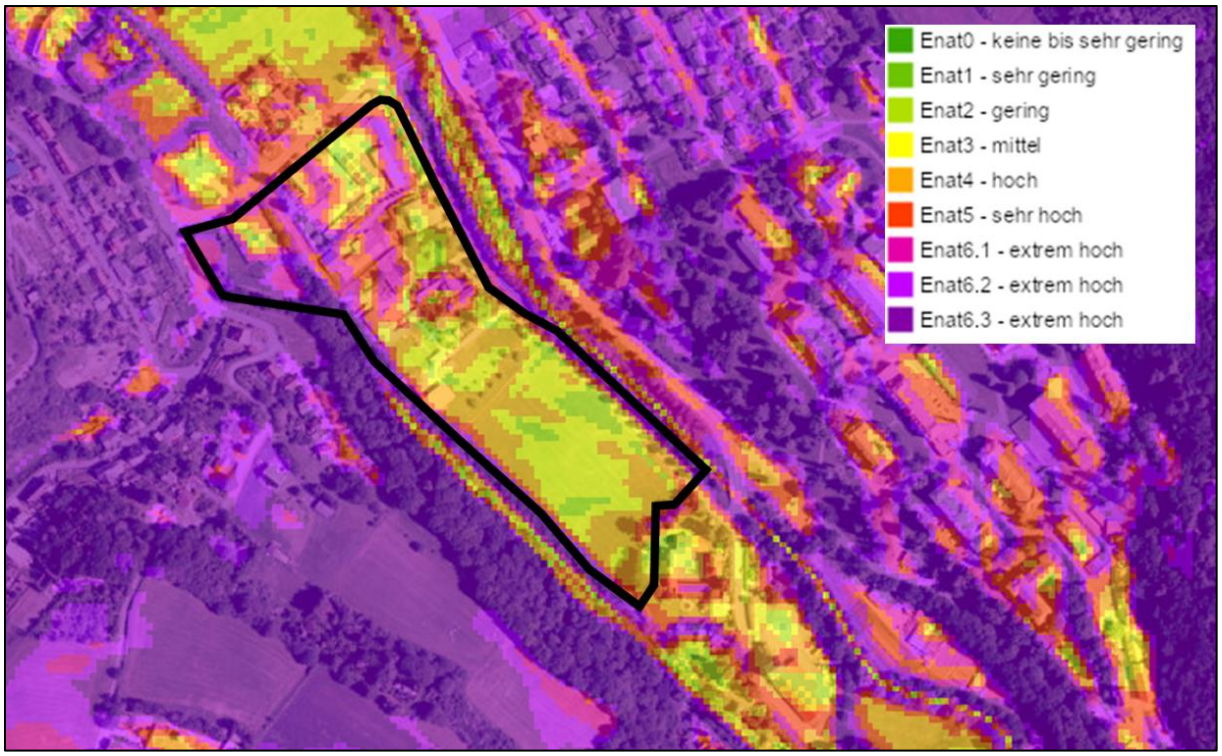


Abb. 4: Natürliche Erosionsgefährdung gemäß Bodenerosionsaltlas 2023 (ABAG); Eingriffsbereich schwarz umrandet (Quelle: Boden-Viewer Hessen, abgerufen am 25.02.2025, eigene Bearbeitung).

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 südlichen Teils des Plangebietes nimmt hierbei zum Großteil mittlere Werte ein (> 0,3 - 0,4) **(Abb. 3)**. Die natürliche Erosionsgefährdung wird überwiegend als gering bis hoch eingeschätzt **(Abb. 4)**. Im nördlichen sowie nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird die natürliche Erosionsgefährdung als überwiegend extrem hoch angegeben. Die Böden im nördlichen Teil des Plangebietes sind jedoch bereits zum überwiegenden Teil stark versiegelt und somit nicht mehr von Erosion betroffen.

Baugrund

Von Seiten des Büros GEO-CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH (Büdingen) 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 Felszersatz-/Felsverwitterungsmassen des Devons (Ton- und Grauwackenschiefer), mit eingelagerten Quarzitfragmenten/-bänken, eingenommen. Die natürlichen Bodenabfolgen werden lokal von Auffüllungen überlagert. An der GOK liegen zumeist Oberböden und lokal auch Asphaltversiegelungen vor.

Altlasten und Bodenbelastungen

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2023 darauf hin, dass für den Planungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung (Feldbergstraße 6) ein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist. 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 Flächennutzungsplanänderung wurde festgehalten, dass die ehemalige Bahntrasse grundsätzlich als altlastenverdächtige Fläche einzustufen ist. Der ansässige Klima-, Heizungs- und Sanitärbetrieb auf dem Grundstück Feldbergstraße 8 wird gemäß Branchenkatalog der Branchenklasse 3 (Branchencode F 45.33.0 – Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation) zugeordnet. Es liegt ein mäßiges Gefährdungspotential vor. Der Zimmereibetrieb auf den Grundstücken Feldbergstraße 6, bzw. 6a wird gemäß Branchenkatalog der Branchenklasse 3 (Branchencode F 45.22.3 – Zimmerei und Ingenieurholzbau) zugeordnet. Es liegt hier ebenfalls ein mäßiges Gefährdungspotential vor. Das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr, Feldbergstraße 2, kann gemäß Branchenkatalog der Branchenklasse 4 (Branchencode G 50.20.5 – Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)) zugeordnet werden. Es liegt hier ein hohes Gefährdungspotential vor. Der Bauhof des Marktfleckens Weilmünster, Feldbergstraße 4, kann gemäß Branchenkatalog der Branchenklasse 4 (Branchencode G 50.20.5 – Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) sowie Branchencode F – 45.21.1 Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt) zugeordnet werden. Es liegt hier ebenfalls ein hohes Gefährdungspotential vor.

Nach Auskunft durch den Leiter des Baubauhofs Weilmünster wurde 2022 der Waschplatz des Bauhofs mit Betondecke und Ölabscheider erneuert. Bei der Erneuerung des Waschplatzes wurden keine schädlichen Bodenverunreinigungen festgestellt. Gemäß der Auskunft durch den Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz 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. Laut der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen zur Flächennutzungsplan-Änderung liegt in der Altflächendatei folgender Eintrag zu den untersuchten Flächen vor:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen-klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
533.018.110-001.057	Weilmünster / Weilmünster	Feldbergstr. 6/ UTM-Ost: 456292,762 UTM-Nord: 5586070,911	Altstandort / Steinbildhauerei und Steinmetzerei	2	Fläche nicht bewertet

Nach Auskunft des Gewerbeamtes liegen keine Informationen über eine Steinbildhauerei und Steinmetzerei an der Adresse Feldbergstraße 6 vor.

Im Ergebnisbericht 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, da das Flurstück 41/1 nicht für eine Bebauung vorgesehen ist und in ihrer Nutzung erhalten bleibt. Die ehemalige Bahntrasse entlang der südwestlichen Grenze des Bebauungsplans liegt außerhalb der für eine Bebauung vorgesehen Flächen, daher ergibt sich hier aus gutachterlicher Sicht ebenfalls kein Handlungsbedarf. Für die übrigen Grundstücke der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus gutachterlicher Sicht ebenfalls kein Handlungsbedarf. Die bisherige Nutzung der Flächen besteht fort und aus der historischen Erkundung ergaben sich keine Hinweise auf konkrete Belastungen oder Schadensfälle. Für weitergehende Ausführungen wird auf die Historische Recherche verwiesen, welche der Begründung 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.

Schließlich weist das Regierungspräsidium Gießen auf die nordwestlich angrenzende Altlast Nr. 533.018.110-000.001 hin. Diese liegt auf dem Flurstück 6/5 der Flur 30. Die Fläche ist bereits teilsaniert, die übrige Teilfläche ist weiterhin ein Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG eingetragen. Sie ist in der Altflächendatei mit dem Status „Fläche teilsaniert“ registriert. Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen – auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen sowie im näheren Umfeld punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür ggf. eine Nachuntersuchung notwendig werden kann.

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.

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung der Planungen bleiben die wenig vorbelasteten Bodenfunktionen im südlichen Teil des Plangebietes voraussichtlich erhalten und werden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der Nutzung verschlechtern bzw. verbessern.

Eingriffsbewertung

Im südlichen 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 teilweise und irreversibel bei einer potenziellen Überbauung durch ein Wohngebiet. Darüber hinaus werden im Süden und Südwesten des

Plangebietes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt. Somit bleiben die hier vorhandenen Bodenfunktionen voraussichtlich weiterhin erhalten.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei potenzieller Überbauung des südlichen Teils des Plangebietes ein geeigneter Standort für die Landwirtschaft entfällt und die vorhandenen Böden auf Dauer irreversibel beeinträchtigt werden. Jedoch werden im Süden des Plangebietes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt, wodurch die hier vorhandenen Bodenfunktionen voraussichtlich weiterhin erhalten bleiben. Das Konfliktpotenzial in Bezug auf das Schutzgut Boden wird insgesamt als mittel bis leicht erhöht bewertet.

2.2 Wasser

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche auf. Es liegt weder in einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Jedoch befindet sich östlich 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.

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist ein intakter Bodenwasserhaushalt und ein tendenziell hohes Wasserspeichervermögen zu erwarten. Es handelt sich um einen Standort mit potenzieller Auendynamik und oberflächennahem Grundwassereinfluss. Die Böden im nördlichen Teil des Plangebietes sind bereits zum überwiegenden Teil stark versiegelt, wodurch hier nicht mehr von einem intakten Bodenwasserhaushalt auszugehen ist.

Eingriffsbewertung

Im Bereich der bisher unbebauten Mähwiese im südlichen Teil des Plangebietes ist im Rahmen einer potenziellen Anlage eines Wohngebietes aufgrund der räumlichen Ausdehnung der zu erwartenden Neuversiegelung mit einer Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser bzw. des Bodenwasserhaushalts zu rechnen. Allerdings sind keine Wasserschutzgebiete oder Gewässer im räumlichen Umfeld betroffen. Zudem bleiben im südlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes weiterhin „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Wald“ erhalten. Die Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Wassers wird zum derzeitigen Kenntnisstand als insgesamt mittel eingestuft.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte 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.

Hintergrund und Bestandsaufnahme

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

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, wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Eine hohe Kaltluftproduktivität des vegetationsbedeckten Freilandes besteht zudem in Strahlungsnächten. Gehölze besitzen zahlreiche Klimafunktionen. Sie tragen u.a. zur Frischluftbildung bei, indem sie Sauerstoff produzieren, Staub aus der Luft filtern sowie Kohlenstoff speichern. Kaltluftbahnen folgen annähernd der Geländeneigung entsprechend.

Die vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden des Plangebiets können als klimatische Belastungsräume gewertet werden. Das Grünland und die Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes stellen einen klimatisch wirksamen Bereich dar **(vgl. Abb. 5)**. 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. Der südlichere Bereich des Grünlandes hingegen wird als Cold Spot mit einer bis zu 5 °C kälteren mittleren Oberflächentemperatur als im Gemeindegebiet angegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Frisch- und Kaltluftbahnen der Topografie entsprechend entlang des Fließgewässers Weil verlaufen. Demnach trägt das Plangebiet in Teilen 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. 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.

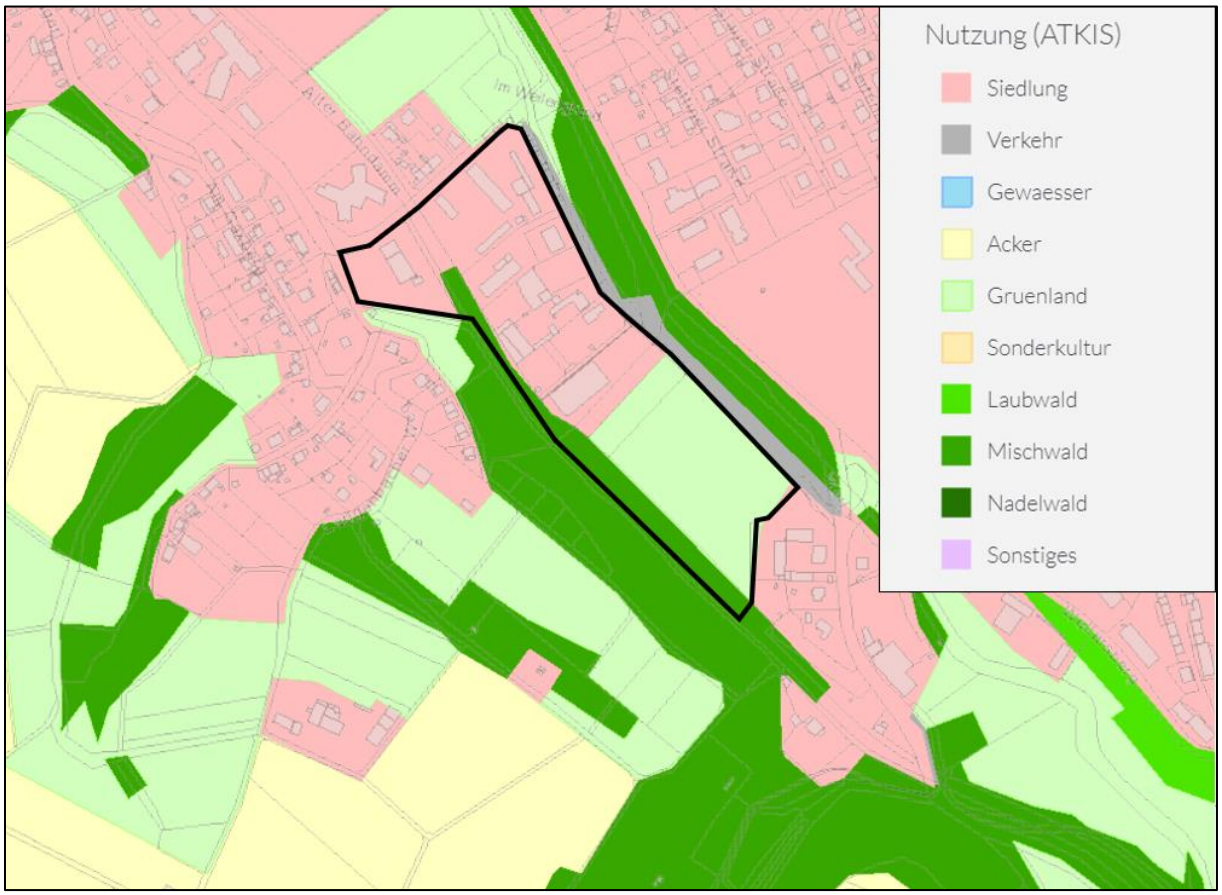


Abb. 5: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen. (GruSchu – Hessen, HLNUG 2017, eigene Bearbeitung, Zugriff: 31.01.2023.)

Starkregenereignisse

Mit Hinblick auf die bereichsweise 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 km² Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- sowie ATKIS Ortslagendaten).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

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

Folgende Informationen gehen in den Index ein:

- Bevölkerungsdichte der gesamten Gemeindefläche (Einwohner pro km²)
- Anzahl Krankenhäuser pro km²
- Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen mit Gefahrstoffeinsatz pro km²
- Bodenerosionsgefahr im Bereich hydrologischer Einzugsgebiete, die in urbane Räume entwässern

Für das Plangebiet wird ein hoher Starkregen-Index angegeben. Der Vulnerabilitätsindex wird im südlichen Teil des Plangebietes als erhöht und im nördlichen Teil des Plangebietes als nicht erhöht bewertet.

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 nördlichen Teil des Plangebietes verlaufen an den nördlichen, westlichen und östlichen Randbereichen jeweils Fließpfade entlang versiegelter Verkehrsflächen angrenzend an das Plangebiet. Bereichsweise (Norden) ragen diese in das Plangebiet hinein. Die dort befindlichen Gebäude befinden sich innerhalb des Gefährdungsbereiches für Überflutung. Zudem findet sich im mittleren Bereich des Plangebietes ein Fließpfad im Bereich der Grünflächen nördlich der Obstwiese. Die hier angrenzenden Gebäude befinden sich ebenfalls innerhalb des Gefährdungsbereiches. Auch im südwestlichen Randbereich des Plangebietes findet sich ein Fließpfad im Bereich der Waldfläche (Waldweg).

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf der unbebauten Mähwiese am nordöstlichen Randbereich ein Fließpfad. 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)**. Lediglich im Zentrum des Plangebietes fließen teilweise längere Fließpfade von außen in das Plangebiet hinein.

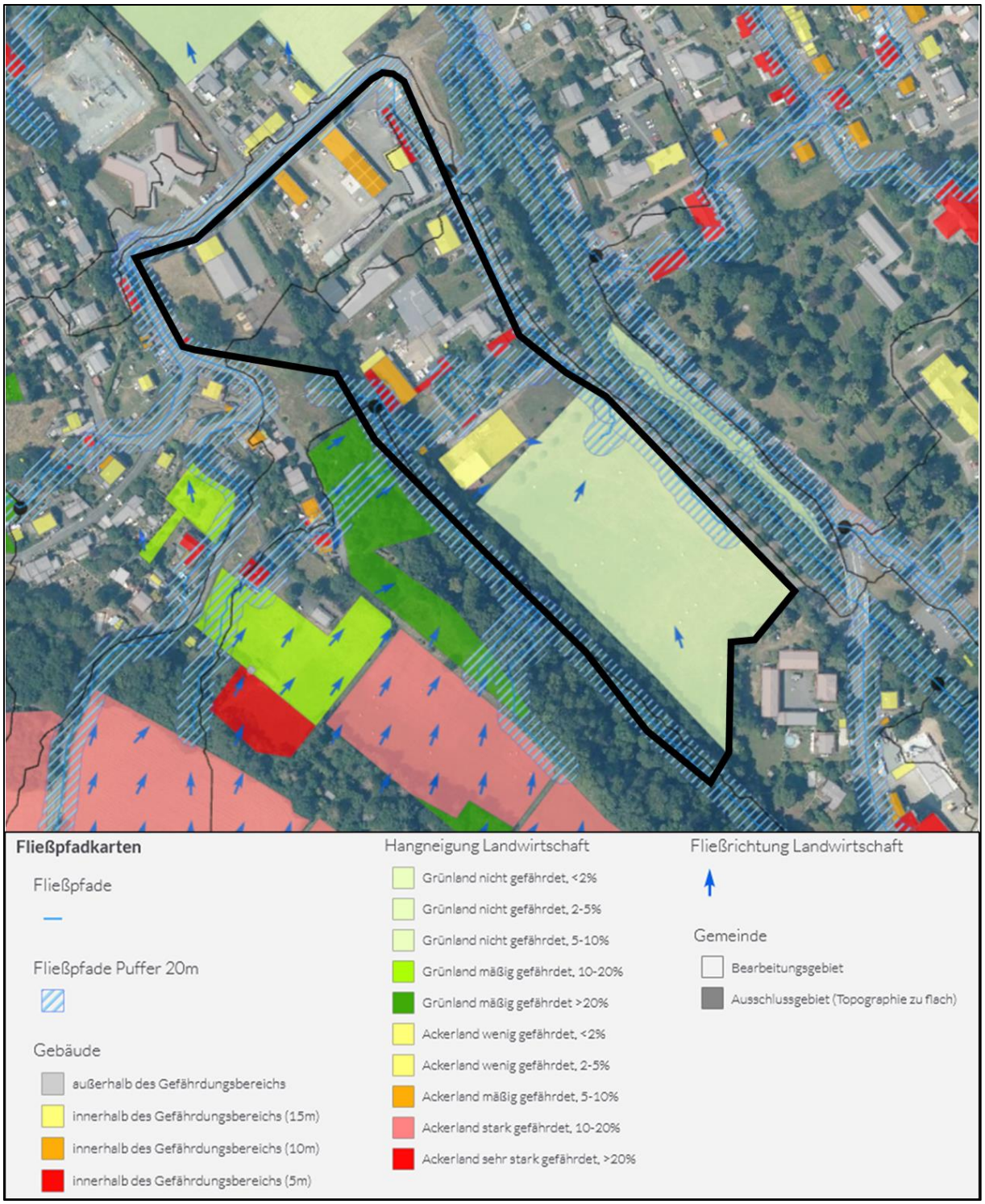


Abb. 6: Fließpfade im Plangebiet (Quelle: Starkregenviewer Hessen, abgerufen am 25.02.2025, eigene Bearbeitung).

Grundsätzlich korreliert die Abflussmenge und -geschwindigkeit bei Starkregenereignissen mit der Länge und der Dichte der Fließpfade. Das Gefährdungspotenzial, dass es 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 der Mähwiese in Richtung der Feldbergstraße bereichsweise feuchtezeigende Vegetation (z. B. Binsen) nachgewiesen werden. Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag wurden nicht festgestellt.

Eingriffsbewertung

Das Planziel der vorliegenden 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 im Südosten des Plangebietes jeweils zulasten der bisherigen Darstellungen. Darüber hinaus werden bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt. Da auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine konkreten Eingriffe auf das Schutzgut Klima vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil des Plangebietes 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. Da die Größe des geplanten Wohnquartiers insgesamt begrenzt ist und zudem eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Darüber hinaus werden im Süden und Südwesten des Plangebietes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt. Somit bleiben die hier vorhandenen klimatischen Ausgleichsfunktionen voraussichtlich weiterhin erhalten. 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 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.

Das Plangebiet umfasst in seinem südlichen Teil überwiegend ein frisches bis feuchtes Grünland sowie eine eher intensiv von Schafen beweidete Streuobstwiese. 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. Die Streuobstwiese wird mit Schafen beweidet und setzt sich insgesamt aus 10 Obstbäumen zusammen. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich gewerbliche und gemischte Nutzungen mit Häusern und Hallen sowie Hausgärten inklusive geschotterter sowie gepflasterter Auffahrten. Entlang des westlichen Randes innerhalb des Plangebiets verläuft ein Waldsaum.

Östlich des Plangebiets liegt die mit Rot-Eichen (*Quercus rubra*) bestückte Feldbergstraße sowie hieran anschließend der Ufergehölzgürtel des Fließgewässers Weil. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein dichter Laubgehölzsaum und westlich grenzt Laubwald an. Der innerhalb des östlichen Teils des Plangebietes vorhandene Waldsaum geht direkt in diesen über.

Der südliche Teil des Plangebietes wird von einer frischen bis feuchten Mähwiese dominiert. Hier wurden folgende Arten vorgefunden:

Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Argentina anserina	Gänsefingerkraut
Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer
Campanula alliariifolia	Raukenblättrige Glockenblume
Campanula rapunculus	Rapunzel-Glockenblume
Cardamine pratensis	Wiesen- Schaumkraut
Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel (vereinzelt)
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras
Equisetum arvense	Acker-Schachtelhalm
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Galium mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Geranium molle	Weicher Storchschnabel
Geranium pyrenaicum	Pyrenäen-Storchschnabel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Heracluem sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Juncus effusus	Flatter-Binse
Lamium purpureum	Purpurrote Taubnessel
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerie (vereinzelt)

Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Lysimachia nummularia	Pfennig-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Gewöhnlicher Blutweiderich
Malva moschata	Moschus-Malve
Medicago lupulina	Hopfen-Klee
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle 8vereinzelt)
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus auricomus agg.	Gold-Hahnenfuß
Ranunculus flammula	Brennender Hahnenfuß (vereinzelt)
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Scirpus sylvatica	(vereinzelt)
Taraxacum sect*. Ruderalia*	Gewöhnlicher Löwenzahn
Trifolium pratense	Rot-Klee
Trifolium repens	Weiß-Klee
Urtica dioica	Große Brennnessel
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Veronica serpyllifolia	Quendel-Ehrenpreis
Vicia hirsuta	Rauhaarige Wicke
Vicia segetalis	Korn-Wicke
Vicia sepium	Zaun-Wicke

Innerhalb des Waldsaums im westlichen Teil des Plangebietes konnten folgende Gehölzarten festgestellt werden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Picea abies	Gemeine Fichte
Prunus avium	Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus spec*.*	Eiche
Rosa agrestis	Feld-Rose
Rubus sectio *Rubus*	Brombeerstrauch

Salix spec.	Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

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

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

Im Bereich der gewerblichen und gemischten Nutzungen im nördlichen Teil des Plangebietes konnten neben vereinzelten Obstbäumen Vorkommen der folgenden Arten festgestellt werden:

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

Abb. 7: Blick über den südlichen Teil des Plangebiets von Süden in Richtung Norden (eigene Aufnahme 21.09.2021).

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

Abb. 9: Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sangusiorba 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).

Abb. 11: Gebäudebestand mit Grünstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 26.01.2023).

Abb. 12: Gebäudebestand und versiegelte Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 26.01.2023).

Abb. 13: Gebäudebestand mit Grünstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 26.01.2023).

Abb. 14: Waldsaum im westlichen Randbereich des Plangebiets (eigene Aufnahme 26.01.2023).

Bestands- und Eingriffsbewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen setzen sich derzeit überwiegend aus einer großflächigen Mähwiese frischer bis feuchter Standorte und einem beweideten Streuobstbestand im südlichen sowie aus gemischten und gewerblichen Nutzungen (Gebäude, versiegelte Bereiche, gärtnerisch genutzte Grünstrukturen) im nördlichen Teil des Plangebietes zusammen. Hinzu kommt ein

Waldsaum entlang der westlichen Grenze des Plangebietes. Die Mähwiese, die Streuobstwiese sowie der Waldsaum weisen eine erhöhte und die gemischten und gewerblichen Nutzungen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Der Streuobstbestand sowie die Baumreihe entlang der Feldbergstraße werden als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG eingestuft. Die Mähwiese 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.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Bereich der Streuobstwiese sowie im südwestlichen Teil des Grünlandes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Bereich des Waldes „Flächen für Wald“ dargestellt. Demnach bleiben die hier vorhandenen und hochwertigen Strukturen grundsätzlich erhalten. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Baumreihe im Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“ entsprechend zum Erhalt festgesetzt wird. Der südliche Teil des Plangebietes wird bereichsweise als Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Bereich wird demnach potenziell ein Wohngebiet entstehen. Der nördliche Teil des Plangebietes wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche dargestellt. Für diesen Bereich sind demnach keine grundsätzlichen Änderungen anzunehmen.

In der Zusammenschau ergibt sich ein mittleres 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 im Südwesten des Plangebietes nachgewiesen. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden hier bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Demnach bleiben die hier vorhandenen und hochwertigen Strukturen grundsätzlich erhalten. Da diese Flächen im Zuge der vorliegenden Planung weiterhin erhalten 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 Plangebietes 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*) das Plangebiet 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.

2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete tangiert. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5516-302 „Waldgebiete südwestlich von Weilmünster“ befindet sich in mehr als 1.000 m westlicher Entfernung. Aufgrund fehlender Vernetzungsstrukturen sowie aufgrund der gegebenen Entfernung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebietes zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Hochtaunus, der ein fast 1.350 km² großes Gebiet innerhalb des Mittelgebirges Taunus umfasst. 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.

Anderweitige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

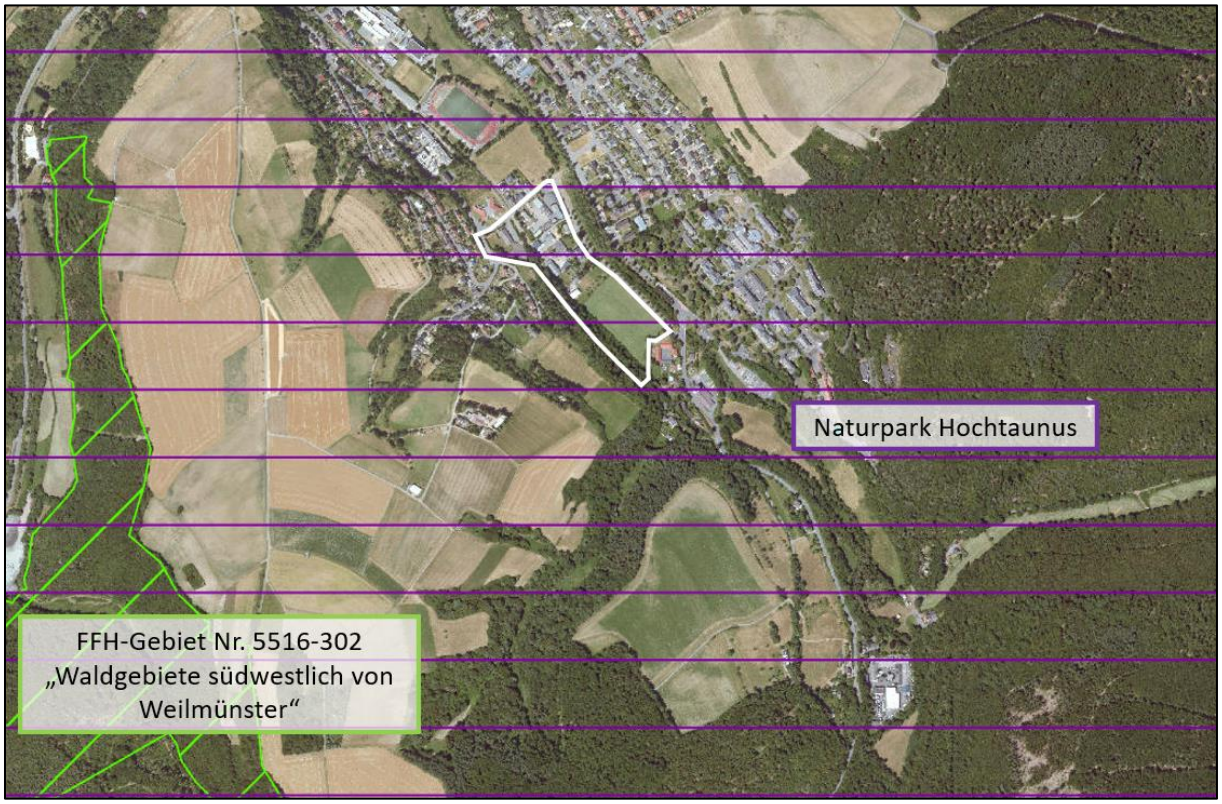


Abb. 15: Lage des Plangebietes zu Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten, Plangebiet: weiß umrandet (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen am 13.02.2023, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete zu erwarten.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) 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.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet 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“.

Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes besteht ein Streuobstbestand, der sich aus 10 Hochstammobstbäume zusammensetzt. Der Streuobstbestand ist als gesetzlich geschütztes Biotop zu werten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Eine Ausnahme bzgl. des Zerstörungsverbotes von gesetzlich geschützten Biotopen kann auf Antrag zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

Im Rahmen der Kartierung konnte östlich der Feldbergstraße eine einseitige Baumreihe entlang von Straßen festgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende und im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzte Baumreihe 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. Da die Baumreihe erhalten bleibt, ist nicht mit einer Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops zu rechnen.

Die nordöstlich des Plangebietes lokalisierten Ufergehölze des Fließgewässers Weil werden zudem im NaturegViewer Hessen als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG dargestellt.

Im Rahmen der Kartierung konnten 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.

Eingriffsbewertung

Der Bereich der Streuobstwiese wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und bleibt dadurch grundsätzlich bestehen. Die Baumreihe entlang der Feldbergstraße wird im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt und bleibt ebenfalls bestehen. Eine Beeinträchtigung des nahegelegenen Gehölzgürtels entlang der Weil ist nicht ersichtlich.

2.8 Flächen mit rechtlichen Bindungen

Bestandsbeschreibung

Nördlich außerhalb des Plangebiets existiert gemäß NaturegViewer Hessen ein Bereich, in dem eine Ökokontomaßnahme durchgeführt wurde (Fließgewässerrenaturierung). Weitere Flächen mit rechtlicher Bindung (z.B. Kompensations- und Ökokontomaßnahmen) befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder innerhalb noch im direkten Umfeld des Plangebietes.

Eingriffsbewertung

Durch die vorliegende Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen mit rechtlicher Bindung tangiert bzw. negativ beeinträchtigt.

2.9 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 im vorhergehenden Kapitel kann im Bereich des Grünlands und der Streuobstwiese von einer leicht erhöhten Artenvielfalt ausgegangen werden. Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

2.10 Landschaft

Bestandsbeschreibung

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 den Eingrünungen der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden 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. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Streuobstwiese sowie im südwestlichen Teil des Grünlandes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Bereich des Waldes „Flächen für Wald“ dargestellt. Demnach bleiben die hier vorhandenen und hochwertigen Strukturen grundsätzlich erhalten.

2.11 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Bestandsbeschreibung

Entlang des Plangebiets verläuft der Weiltalradweg, ein 48 km langer Rad- und Wanderweg entlang des Verlaufes des Fließgewässers Weil. Dementsprechend befindet sich nördlich der Feldbergstraße 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 wesentliche 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. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Erholung

Bei Durchführung der Planung wird der im Süden des Plangebietes vorhandene Offenlandcharakter teilweise verloren gehen. Allerdings werden sowohl die Streuobstwiese als auch ein Teilbereich des Grünlandes sowie die angrenzende Waldfläche im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt und bleiben demnach grundsätzlich bestehen. Weiterhin 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

Insgesamt ist von einer geringen Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Mensch-, Wohn- und Erholungsqualität auszugehen.

2.12 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

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

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

Diesbezüglich sind keine Risiken im gesamten Plangebiet ersichtlich. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

2.14 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammen-hängen 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

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

4 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im südlichen Teil des Plangebietes in Form von Grünland weiterhin bestehen bleiben. Je nach Intensivierung oder Extensivierung der Nutzung verschlechtern bzw. verbessert sich der Umweltzustand dieser Biotop- und Nutzungstypen.

5 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

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.

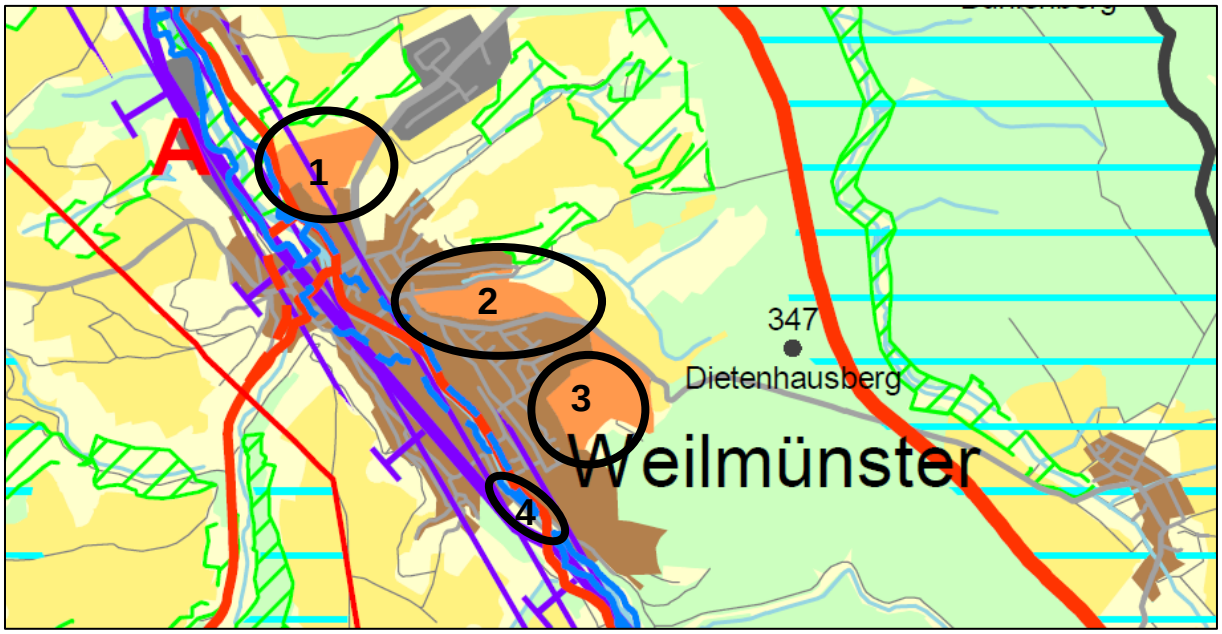
In der Gesamtschau gibt es hierbei einen großen Anteil an bauplanungsrechtlich kurzfristig bebaubaren, jedoch unbebauten Grundstücken im Innenbereich, die sich in Privateigentum befinden. Die Eigentümer dieser Grundstücke sind auf Nachfrage der Gemeinde jedoch entweder nicht verkaufswillig oder aber 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 Dietenhäuser 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

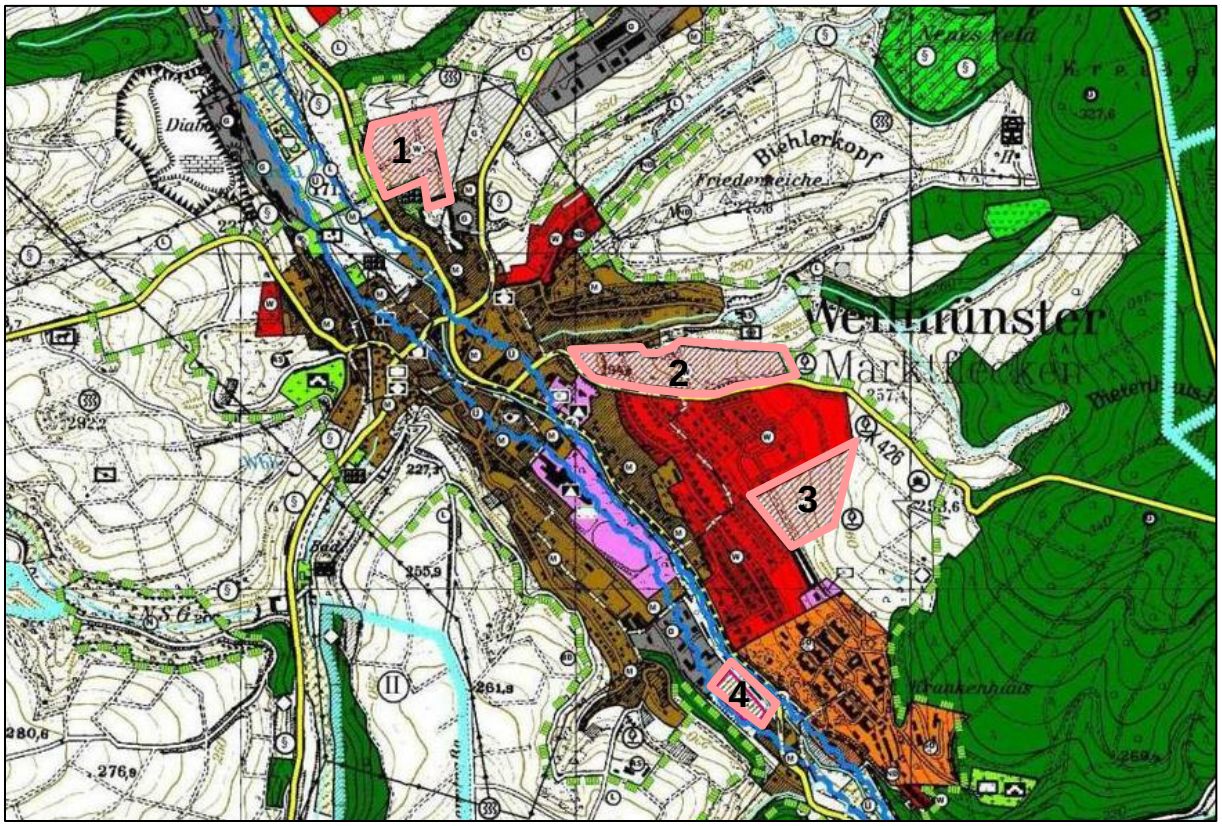


Abbildung genordet, ohne Maßstab

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 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

8 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel der vorliegenden 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 im Südosten des Plangebietes 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 „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

Boden: Im südlichen 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 teilweise und irreversibel bei einer potenziellen Überbauung durch ein Wohngebiet. Darüber hinaus werden im Süden und Südwesten des Plangebietes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt. Somit bleiben die hier vorhandenen Bodenfunktionen voraussichtlich weiterhin erhalten. Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei potenzieller Überbauung des südlichen Teils des Plangebietes ein geeigneter Standort für die Landwirtschaft entfällt und die vorhandenen Böden auf Dauer irreversibel beeinträchtigt werden. Jedoch werden im Süden des Plangebietes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt, wodurch die hier vorhandenen Bodenfunktionen voraussichtlich weiterhin erhalten bleiben. Das Konfliktpotenzial in Bezug auf das Schutzgut Boden wird insgesamt als mittel bis leicht erhöht bewertet.

Wasser: Im Bereich der bisher unbebauten Mähwiese im südlichen Teil des Plangebietes ist im Rahmen einer potenziellen Anlage eines Wohngebietes aufgrund der räumlichen Ausdehnung der zu erwartenden Neuversiegelung mit einer Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser bzw. des Bodenwasserhaushalts zu rechnen. Allerdings sind keine Wasserschutzgebiete oder Gewässer im räumlichen Umfeld betroffen. Zudem bleiben im südlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes weiterhin „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Wald“ erhalten. Die Eingriffswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Wassers wird zum derzeitigen Kenntnisstand als insgesamt mittel eingestuft.

Klima und Luft: Da auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine konkreten Eingriffe auf das Schutzgut Klima vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil des Plangebietes 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. Da die Größe des geplanten Wohnquartiers insgesamt begrenzt ist und zudem eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Darüber hinaus werden im Süden und Südwesten des Plangebietes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und

„Flächen für Wald“ dargestellt. Somit bleiben die hier vorhandenen klimatischen Ausgleichsfunktionen voraussichtlich weiterhin erhalten. 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 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 und einem beweideten Streuobstbestand im südlichen sowie aus gemischten und gewerblichen Nutzungen (Gebäude, versiegelte Bereiche, gärtnerisch genutzte Grünstrukturen) im nördlichen Teil des Plangebietes zusammen. Hinzu kommt ein Waldsaum entlang der westlichen Grenze des Plangebietes. Die Mähwiese, die Streuobstwiese sowie der Waldsaum weisen eine erhöhte und die gemischten und gewerblichen Nutzungen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Der Streuobstbestand sowie die Baumreihe entlang der Feldbergstraße werden als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG eingestuft. Die Mähwiese 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. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Bereich der Streuobstwiese sowie im südwestlichen Teil des Grünlandes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Bereich des Waldes „Flächen für Wald“ dargestellt. Demnach bleiben die hier vorhandenen und hochwertigen Strukturen grundsätzlich erhalten. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Baumreihe im Bebauungsplan „Westlich der Feldbergstraße“ entsprechend zum Erhalt festgesetzt wird. Der südliche Teil des Plangebietes wird bereichsweise als Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Bereich wird demnach potenziell ein Wohngebiet entstehen. Der nördliche Teil des Plangebietes wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche dargestellt. Für diesen Bereich sind demnach keine grundsätzlichen Änderungen anzunehmen. In der Zusammenschau ergibt sich ein mittleres 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“, Rauhautfledermaus, 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 Ver-meidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Schutzgebiete: Durch die Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes besteht ein Streuobstbestand, der sich aus 10 Hochstammobstbäume zusammensetzt. Der Streuobstbestand ist als

gesetzlich geschütztes Biotop zu werten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Eine Ausnahme bzgl. des Zerstörungsverbotes von gesetzlich geschützten Biotopen kann auf Antrag zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Im Rahmen der Kartierung konnte östlich der Feldbergstraße eine einseitige Baumreihe entlang von Straßen festgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende und im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzte Baumreihe 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. Da die Baumreihe erhalten bleibt, ist nicht mit einer Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops zu rechnen. Die nordöstlich des Plangebietes lokalisierten Ufergehölze des Fließgewässers Weil werden zudem im NaturegViewer Hessen als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG dargestellt. Im Rahmen der Kartierung konnten 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. Der Bereich der Streuobstwiese wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt und bleibt dadurch grundsätzlich bestehen. Die Baumreihe entlang der Feldbergstraße wird im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt und bleibt ebenfalls bestehen. Eine Beeinträchtigung des nahegelegenen Gehölzgürtels entlang der Weil ist nicht ersichtlich.

Flächen mit rechtlicher Bindung: Durch die vorliegende Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) mit rechtlicher Bindung tangiert bzw. negativ beeinträchtigt.

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. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Streuobstwiese sowie im südwestlichen Teil des Grünlandes bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Bereich des Waldes „Flächen für Wald“ dargestellt. Demnach bleiben die hier vorhandenen und hochwertigen Strukturen grundsätzlich erhalten.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Insgesamt ist von einer geringen Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Mensch-, Wohn- und Erholungsqualität auszugehen.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird an dieser Stelle auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird der Marktflecken Weilmünster die Umsetzung der Bauleitplanung begleiten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

9 Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz: https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html (Zugriffsdatum: 02/2025).

Bundesamt für Naturschutz: https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/uebereinkommen-ueber-die-biologische-vielfalt-cbd.html (Zugriffsdatum: 02/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): BodenViewerHessen: http://bodenviewer.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. (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, 02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 03/2017) Bodenschutz in Hessen - Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen.

10 Anlagen und Gutachten

Anlage 1: Bestandskarte zum Umweltbericht

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Düber, Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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