

Gemeinde Wohratal, Gemarkung Wohra

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 7 und Änderung des Flächennutzungsplans

„Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 13.10.2025

Projektnummer: 25 - 3058

Projektleitung: Düber / Bekar

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Rechtlicher Hintergrund	3
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2.1 Ziele der Planung	3
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	5
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes	6
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	7
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern	7
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	8
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe	8
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	8
2.1 Boden und Fläche	8
2.2 Wasser	13
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	13
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	17
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	20
2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	21
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	22
2.8 Biologische Vielfalt	23
2.9 Landschaft	23
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	24
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	24
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	25
2.13 Wechselwirkungen	25
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	25
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zum Entwurf des Bebauungsplans im Umweltbericht ergänzt	25

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	25
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	25
6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	25
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	26
8. Zusammenfassung.....	26
9. Quellenverzeichnis.....	26
10. Anlagen und Gutachten	27

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

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

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

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohratal hat am 10.06.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohra-Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wohra, westlich der „Halsdorfer Straße“. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Netto-Markt), um ein diverses Angebot vor Ort zu schaffen sowie die Kaufkraft in der eigenen Gemeinde zu binden und damit einhergehend die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung am vorliegenden Standort zu ermöglichen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 7 „Wohra-Süd“ – 1. Änderung (1995) notwendig, der den Bereich bisher als Mischgebiet und eingeschränktes Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausweist. Planziel ist vorliegend die Ausweisung eines Sons-

tigen Sondergebietes i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie die Sicherung der dazugehörigen Erschließung. Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen im zweistufigen Regelverfahren.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 38/7 tlw., 49/5 tlw., 50/4, 51 tlw. und 52/1 tlw., jeweils Flur 9 und liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wohra, westlich der „Halsdorfer Straße“, mit einer Anbindung unmittelbar im Süden an die Landstraße L3073 / *Austraße*.

Die Fläche wird derzeit von gewerblichen Betrieben im Norden, einer Apotheke im Osten, Sportplätzen im Westen und Südwesten sowie dem Rathaus im Süden umgeben. Im Osten grenzt das Plangebiet an die *Halsdorfer Straße*.

Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich und teilweise als Grünfläche und Spielplatz genutzt und umfasst eine Fläche von rd. 0,8 Hektar.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von rd. 227 m ü NN im Westen und rd. 223 m ü NN Osten auf. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausning (1988) in der Untereinheit 345.3 „Wohratale“ innerhalb der Haupteinheit 345 „Burgwald“.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos, Zugriffsdatum 09.10.2025 eigene Bearbeitung mit QGIS)

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohra Süd“ – 1. Änderung aus dem Jahr 1995 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 fest. Zudem wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z = 1 bestimmt.

Für das Sondergebiet erfolgt die Aufnahme einer maximalen Oberkante des Gebäudes in Höhe von $OK_{\text{Geb.}} = 236$ Meter über Normalhöhennull gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte.

Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen

Innerhalb des Sondergebietes mit der lfd. Nr. 1 sind mindestens 15 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste).

Je Symbol in der Plankarte des Bebauungsplanes ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

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 Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf die hierzu ergangenen ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung wird verwiesen.

Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	8.165 m²
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	6.964 m ²
(davon Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen Zweckbestimmung „Stellplätze“	3.524 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.201 m ²

Für das vorliegende Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra-Süd“ - 1. Änderung sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ vor. Demnach sind innerhalb des Plangebietes bereits Versiegelungen zulässig. Durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf ein Maß von $GRZ = 0,8$ und damit eine Erhöhung der potenziell versiegelbaren Fläche innerhalb des Plangebietes.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 in einem *Vorranggebiet Siedlung Bestand*. Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird der Bereich weiterhin als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Mit der entsprechenden Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel bedarf es ferner einer Auseinandersetzung der im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierten Ziele und Grundsätze des Kapitels 5.4 für Einzelhandelsvorhaben. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Kapitel in den Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohratal von 1996 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen.

Es erfolgt daher die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer Sonderbaufläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Für das vorliegende Plangebiet, sowie für die umgebende Bebauung liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 vor. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra-Süd“ - 1. Änderung sieht für den Geltungsbereich ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO vor. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet sowie im Süden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung; hier: Gemeindeverwaltung“ sowie „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Bürgerhaus“ an.

Für das vorliegende Plangebiet sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = $0,4$ sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) = $0,8$ vor. Weiterhin werden in diesem Bereich eine offene Bauweise sowie eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ festgelegt. Darüber hinaus wird eine Firsthöhe mit maximal 237 m über NN festgesetzt. Im südlichen Bereich sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Mischgebiet mit den gleichen Festsetzungen vor.

Wie eingangs beschrieben ist das vorliegende Planziel die Errichtung eines Netto-Marktes. Folglich wird für die bisher als Mischgebiet festgesetzte Fläche des Planvorhabens ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung orientieren sich grundsätzlich an denen der 1. Änderung und ebenfalls an der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung im Norden und Süden, um eine städtebaulich verträgliche Ordnung für den vorliegenden Gebietscharakter beizubehalten. Die Festsetzungen werden an das Vorhaben eines Netto-Marktes angepasst, sodass die GRZ auf $0,8$ erhöht wird und somit die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse $Z = I$ beträgt.

Hinsichtlich weiterer Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes wird auf das Kapitel 2 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

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

Immissionsschutz

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

Aufgrund der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ergänzend zur im Osten befindlichen Apotheke sowie dem Gewerbe im Norden und der Fläche für den Gemeinbedarf im Süden angrenzend an das Plangebiet sowie den angrenzenden Sportstätten im Westen wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

Licht

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Licht-farbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

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

Abfälle

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

Abwässer

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die *Halsdorfer Straße* und die darin vorhandenen Leitungen. Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Für Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) gilt: Im Sondergebiet SO 1 sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche je Gebäude zu errichten. Die Kombination mit Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig.

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen. Im Kontext dessen wird die vorliegende Festsetzung getroffen.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

2.1 Boden und Fläche

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

Bestandsbeschreibung

Nach dem BodenViewer Hessens bestehen die Böden im Bereich des Plangebietes aus mächtigem Löss mit der Bodeneinheit „Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden“ (Hauptgruppe „Böden aus äolischen Sedimenten“). Des Weiteren sind Böden aus Abschwemmmassen lössbürtiger Substrate (Hauptgruppe „Böden aus kolluvialen Sedimenten“) vertreten. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Im BodenViewer Hessen liegen überwiegend keine Informationen zum Bodenfunktionserfüllungsgrad im Bereich des Plangebietes vor. Lediglich eine minimale Fläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes weist einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Die Flächen, welche im räumlichen Zusammenhang das Plangebiet westlich sowie östlich umgeben, werden mit einer sehr geringen bis max. mittleren bodenfunktionalen Gesamtbewertung bewertet. Aufgrund der anthropogenen Nutzungen im Gebiet ist davon auszugehen, dass im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden sind. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt. Natürliche Bodenfunktionen sind in diesem Bereich voraussichtlich noch vorhanden.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Der K-Faktor wird innerhalb des Plangebietes mit $0,4 \leq 0,5$ angegeben und deutet somit auf eine hohe Erosionsanfälligkeit hin. Gemäß Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf.



Abb. 2: Bewertung auf Grundlage des Bodenfunktionserfüllungsgrades; Plangebiet: blau umrandet, (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Orthofoto: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), Zugriffsdatum: 09.10.2025, eigene Bearbeitung mit QGIS)

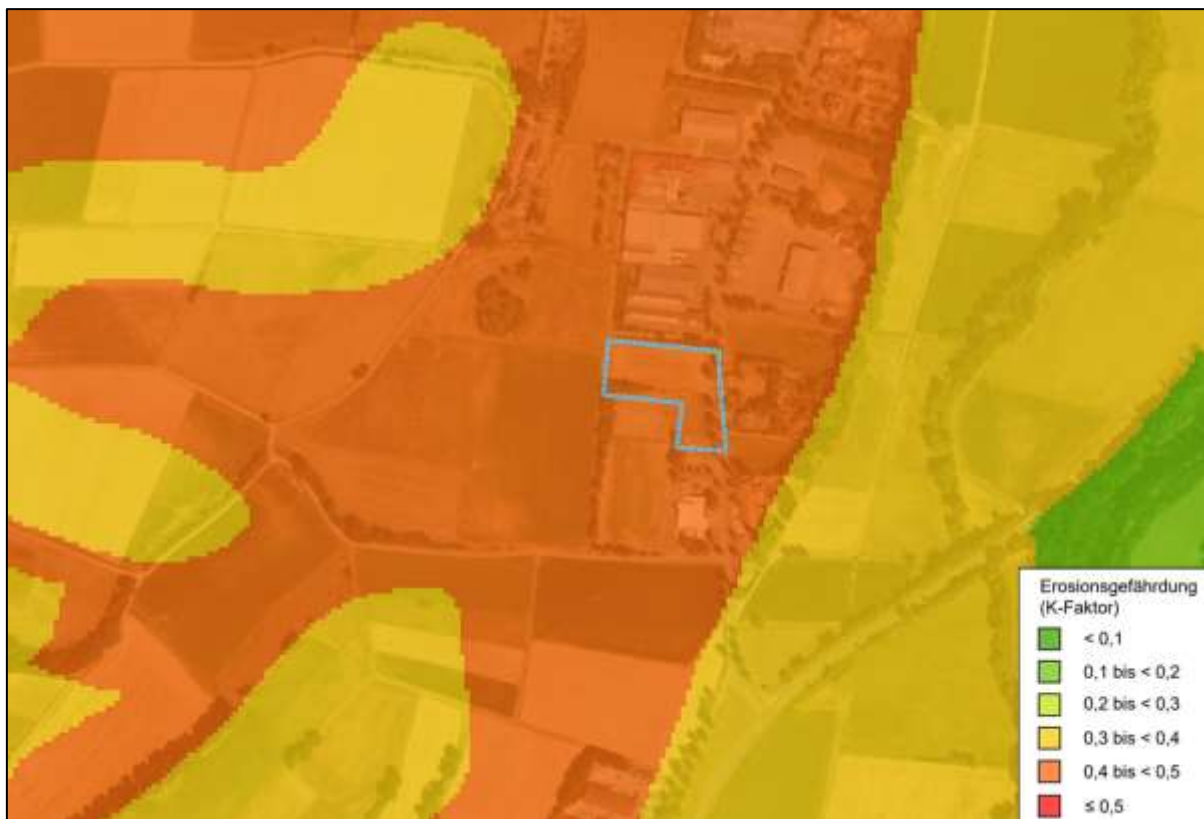


Abb. 3: Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: blau umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 13.10.2025, eigene Bearbeitung)

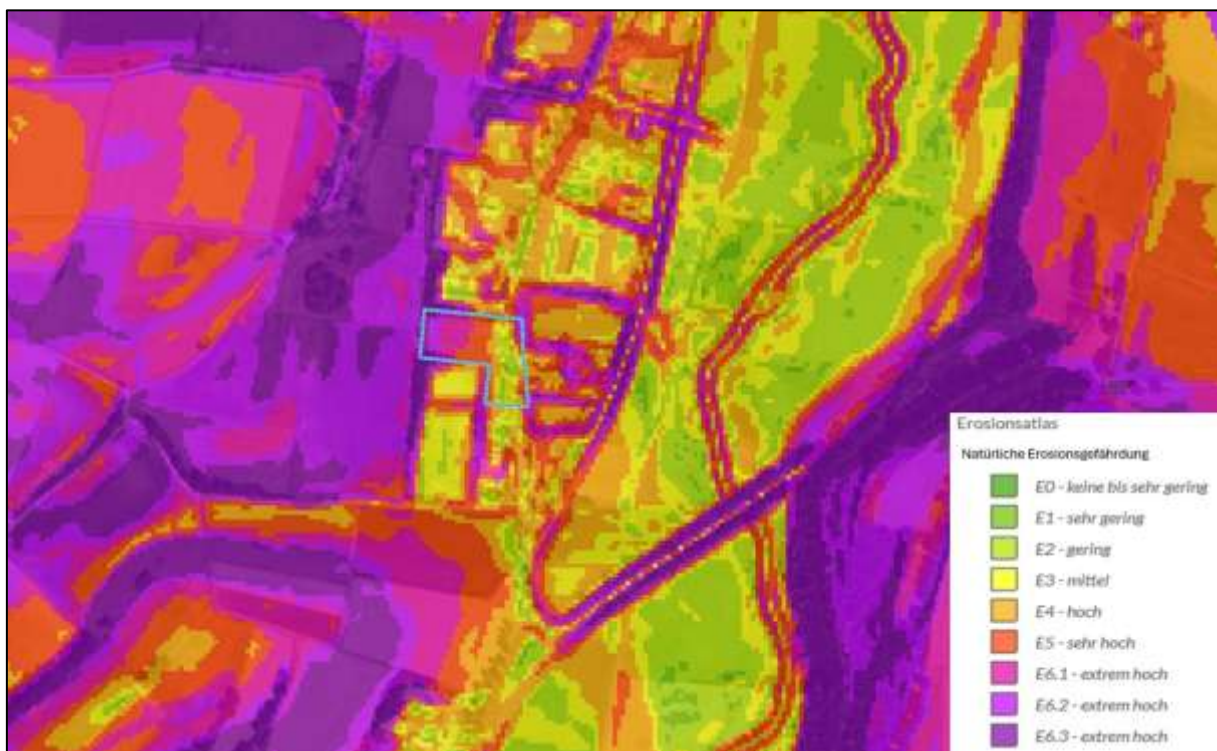


Abb. 4: Natürliche Erosionsgefährdung, Plangebiet: blau umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 13.10.2025, eigene Bearbeitung)

Altlasten und Bodenbelastungen

Der Gemeinde Wohratal sind derzeit keine Informationen hinsichtlich des Vorkommens von Altlasten im Plangebiet bekannt.

Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen der Gemeinde Wohratal zum jetzigen Zeitpunkt keine Information vor.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, beispielsweise mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, soweit es gutachterlich bestätigt wird und kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.
- 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden, Flächen für Versickerung und Retention sowie Maßnahmen für den Insektenschutz.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) – während der Bauphase – um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffs-ort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

Eingriffsbewertung

Aufgrund der anthropogenen Nutzungen im Gebiet ist davon auszugehen, dass im östlichen (versiegelte Straßenverkehrsflächen) und südlichen Teil (gärtnerisch genutzte Anlagen, Spielplatz) des Plangebietes keine bis wenige natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden sind. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt. Natürliche Bodenfunktionen sind in diesem Bereich voraussichtlich noch vorhanden.

Für das vorliegende Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra-Süd“ - 1. Änderung sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 vor. Demnach sind innerhalb des Plangebietes bereits Versiegelungen zulässig. Durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf ein Maß von GRZ = 0,8 und damit eine Erhöhung der potenziell versiegelbaren Fläche innerhalb des Plangebietes.

Insgesamt sind die Eingriffswirkungen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Wohratal jedoch als gering einzustufen.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungs- oder Abflussgebiet (HQ100). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wohratal-Stadtallendorf. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet ist größtenteils (bis auf die Straßenverkehrsfläche im Osten) unversiegelt.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzung zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen eingriffsminimierend auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekte hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

Eingriffsbewertung

Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes im Bereich der Ackerbrache im nördlichen Teil sowie im Bereich der Grünfläche im südlichen Teil die Grundwasserneubildung nahezu uneingeschränkt ist, während diese im Bereich der Straßenverkehrsfläche (versiegelt) stark eingeschränkt ist. Aufgrund der bisher fehlenden Bebauung im Bereich der Ackerbrache sowie der Grünfläche wird von einem teilflächig noch funktionsfähigen Wasserhaushalt (Infiltrationsvermögen, Grundwasserneubildung, Pufferung von Hochwasserspitzen, Wasserspeicherkapazität etc.) ausgegangen. Die mit dem Vorhaben verbundene umfangreiche Bodenversiegelung wird zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des geplanten Vorhabens werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel bewertet.

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 Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgt in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung).

sung 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.

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

Im Planungsraum bilden die Siedlungsbereiche außerhalb des Plangebietes im Norden, Osten und Süden sowie die Verkehrsflächen im Osten des Plangebietes klimatische Belastungsräume (**Abb. 5**).

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang von Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal.

Im Planungsraum bilden die umfangreichen Ackerflächen Entstehungsräume für Kalt- und Frischluft. Der Kaltluftabfluss folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von Westen nach Osten. Für den Siedlungsbereich der Gemeinde Wohra (klimatischer Belastungsraum) dienen die westlich vorhandenen ausgedehnten Freiflächen demnach als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete.



Abb. 5: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden Klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen. (Quelle: GruSchu Hessen, abgerufen am 14.10.2025, eigene Bearbeitung)

Starkregenereignisse

Mit Hinblick auf die sehr hohe Erosionsgefährdung sowie teilweise extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes werden nachfolgend die potentiellen Starkregenereignisse im Gebiet untersucht.

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

- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).
- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 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 besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet (**Abb. 6**).



Abb. 6: Starkregen-Hinweiskarte für die Gemeinde Wohratal im Bereich des Plangebietes (hellblau umrandet). (Quelle: Starkregenviewer für Hessen (HLNUG), Stand: 2025, eigene Bearbeitung)

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Im östlichen Randbereich des Plangebietes wird ein Fließpfad und dessen 20 m Pufferzone dargestellt. Das westlich angrenzende Grünland wird als Ackerland mit einer Hangneigung von 10-20 % als stark gefährdet eingestuft. Das Plangebiet ist deshalb im Hinblick möglicher Starkregenereignisse (**Abb. 6**) und in Anbetracht der gegebenen Erosionsgefahr der Böden (**Abb. 7**) potenziell erosionsgefährdet. Die Fließrichtung verläuft von Westen nach Osten in Richtung Plangebiet (**Abb. 7**).



Abb. 7: Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes rot umrandet). (Quelle: Starkregenviewer für Hessen (HLNUG), Stand: 2025, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante bauliche Entwicklung am Ortsrand von Wohra wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von erhöhter Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential besteht und im östlichen Randbereich innerhalb des Plangebietes ein Fließpfad verläuft. Im Bereich der Straße und im Norden des Plangebietes wird ein Fließpfad dargestellt. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept eine besondere Bedeutung zu. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets und seiner näheren Umgebung wurde im August 2025 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus einer Ackerbrache im Norden und einer Grünfläche im Süden zusammen. Im Osten verläuft die *Halsdorfer Straße* mit einer straßenbegleitenden Allee aus Birken (*Betula pendula*). Im Westen befinden sich weitere Gehölzstrukturen um das Plangebiet herum.

Die Ackerbrache nimmt den Großteil des Flurstücks 50/4 im Norden des Plangebietes ein und weist eine Mischung aus Grünlandarten und Ackerwildkräutern auf. Als bestandsprägende Art besitzt die Roggen-Trespe (*Bromus secalinus*) große Bestände. Darüber hinaus wurden folgende Arten erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Bromus secalinus</i>	Roggen-Trespe
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Elymus repens</i>	Quecke
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Matricaria chamomilla</i>	Echte Kamille
<i>Persicaria hydropiper</i>	Wasserpfeffer
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänsedistel
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee

Um den Acker herum befinden sich artenarme Säume frischer Standorte, in denen die nachfolgenden Arten innerhalb des Plangebietes kartiert wurden:

Art	Deutscher Name
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Elymus repens</i>	Quecke
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Stechender Hohlzahn
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im Süden des Flurstücks 50/4 ragt der nördliche Rand eines angrenzenden Sportplatzes mit Intensivrasen und einem mageren artenarmen Saum in das Plangebiet hinein. Sportplatz und Ackerbrache werden durch einen breiten Saum im Osten und ein Feldgehölz im Westen getrennt. Das Feldgehölz besitzt eine lineare Struktur und umrandet den Sportplatz im Westen und Norden, wobei sich der nördliche Teil innerhalb des Plangebietes befindet. Der Bestand beinhaltet heimische Laubbäume und Sträucher, die sich aus den folgenden Arten zusammensetzen:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Salix spec.</i>	Weide

Der südliche Teil des Plangebietes wird von intensiv gepflegtem Grünland frischer Standorte eingenommen. Im Süden des Grünlands befindet sich außerdem ein Kinderspielfeld mit Vielschnittrasen. Das Grünland ist insgesamt als sehr artenarm anzusprechen. Es wurden die nachfolgenden Arten erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke



Abb. 8: Nördlicher Teil des Plangebietes mit Ackerbrache und angrenzenden Gehölzstrukturen von der Halsdorfer Straße aus gesehen.



Abb. 9: Nördlicher Teil des Plangebietes von Nordwesten aus gesehen.



Abb. 10: Artenarme krautige Saumstruktur und angrenzende Gehölze, die teilweise in das Plangebiet hineinragen am nördlichen Rand der Ackerbrache.



Abb. 11: Breiter artenarmer Saum zwischen Ackerbrache im Norden und Sportplatz im Süden.



Abb. 12: Feldgehölz zwischen Sportplatz und Ackerbrache im Westen des Plangebietes.



Abb. 13: Nördlicher Teil des Sportplatzes mit Intensivrasen, der sich innerhalb des Plangebietes befindet.



Abb. 14: Intensiv gepflegtes Grünland im Süden des Plangebietes.



Abb. 15: Spielplatz und Vielschnittrasen im Süden des Plangebietes.



Abb. 16: Halsdorfer Straße mit straßenbegleitender Birken-Allee im Osten des Plangebietes.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist in geringem Umfang Biotoptypen geringer (Asphalt, Pflaster), überwiegend mittlerer (Säume, Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität, Hecken, Vielschnittrasen) und erhöhter (einheimische Laubbäume) ökologischer Wertigkeit auf. Trotz der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich, ist dieses verhältnismäßig struktur- und artenreich. Bei Umsetzung der Planung werden die Freiflächen des Plangebietes weitgehend überplant und versiegelt. Durch die überwiegend mittlere bis erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Flächen, aber der geringen Flächengröße sowie der Lage am Siedlungsrand, ergibt sich daher in der Zusammenschau eine mittlere Konfliktsituation.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag parallel zum Planverfahren durch ein Fachbüro erstellt. Dabei wurde ein erster Ergebnisbericht bereits erarbeitet und liegt zur Frühzeitigen Beteiligung mit aus. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz dargestellt. Der finalisierte artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird dann zur Entwurfsaufstellung als Gutachten mit ausgelegt.

Reviervögel

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum sowie im Umfeld 16 Arten mit 28 Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Der Erhaltungszustand von Elster (*Pica pica*), Feldsperling (*Passer montanus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Star (*Sturnus vulgaris*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb), der von Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) sogar als ungünstig bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Nahrungsgäste

Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen.

Hierbei konnten mit Grünspecht (*Picus viridis*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) streng geschützte Arten (BArtSchV) festgestellt werden. Zudem stellt der Rotmilan eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie dar.

Der Erhaltungszustand von Grünfink (*Carduelis chloris*), Haubenmeise (*Parus cristatus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb), der von Kuckuck (*Cuculus canorus*) sogar als ungünstig bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet.

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Fledermäuse

Im Planbereich konnten Bäume festgestellt werden, die aufgrund von Baum- und Spechthöhlen sowie abstehender Borke ein potentiell Fledermausquartier darstellen.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet konnten trotz intensiver Nachsuche keine Reptilien festgestellt werden.

2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete innerhalb oder im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ in rd. 125 m östlicher Entfernung. Dort lässt sich in rd. 195 m Entfernung auch das FFH-Gebiet Nr. 5119-302 „Wohraaue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)“ verorten. Des Weiteren befindet sich rd. 440 m westlich des Plangebietes das Vogelschutzgebiet Nr. 5018-401 „Burgwald“ (**Abb. 16**).



Abb. 16: Lage des Plangebietes (roter Pfeil) zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“, zum FFH-Gebiet Nr. 5119-302 „Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)“ und zum Vogelschutzgebiet Nr. 5218-401 „Burgwald“ (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen am 14.10.2025, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Da es durch das Vorhaben zu keiner Beanspruchung von Flächen innerhalb eines Natura 2000-Gebietes oder sonstigen Schutzgebietes kommt, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

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.

Gemäß dem NaturegViewer Hessens sind zwar keine gesetzlich geschützten Biotope oder Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet vorhanden, jedoch konnte im Rahmen einer Kartierung im östlichen Bereich des Plangebiets eine Allee als gesetzlich geschütztes Biotop festgestellt werden. Die Allee setzt sich im beidseitig der *Halsdorfer Straße* innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus mehreren Bäumen der Art Birke (*Betula pendula*) zusammen.

Eingriffsbewertung

Innerhalb des Plangebietes existiert im Bereich der *Halsdorfer Straße* eine gesetzlich geschützte Allee. Diese wird durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise zum Erhalt festgesetzt. Zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgt eine nähergehende Behandlung dieses Themas.

Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

2.8 Biologische Vielfalt

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

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

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

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

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

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

Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung, unter Vorbehalt der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung, voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist bereits anthropogen durch Bebauungen geprägt. Als landschaftsbildprägend sind die Allee im Bereich der *Halsdorfer Straße* sowie die westlich vorhandenen Gehölzstrukturen zu nennen.

Eingriffsbewertung

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Ortsbild anzunehmen, da sich die geplanten Bebauungen in den bestehenden Siedlungskörper einfügen werden.

Dementsprechend ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Die Konfliktsituation hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes wird jedoch als mittel eingestuft, da das Plangebiet bislang überwiegend unversiegelt vorliegt und einen gewissen Strukturreichtum aufweist. Die bestehende Allee entlang der *Halsdorfer Straße* wird im Bebauungsplan teilweise zum Erhalt festgesetzt.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Wohnen

Die Fläche wird derzeit von gewerblichen Betrieben im Norden, einer Apotheke im Osten, Sportplätzen im Westen und Südwesten sowie dem Rathaus im Süden umgeben. Im Osten grenzt das Plangebiet an die *Halsdorfer Straße*. Wohnbebauung schließt demnach nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

Immissionen

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

Aufgrund der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ergänzend zur im Osten befindlichen Apotheke sowie dem Gewerbe im Norden und der Fläche für den Gemeinbedarf im Süden angrenzend an das Plangebiet sowie den angrenzenden Sportstätten im Westen wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

Erholung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerbrache sowie einer intensiv genutzten Grünfläche. Im Süden des Grünlands befindet sich außerdem ein Kinderspielplatz mit Vielschnittrasen. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere ausgedehnte Freiflächen, die von Erholungssuchenden genutzt werden können.

Eingriffsbewertung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

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

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

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

2.13 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Wirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Demnach sind bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zum Entwurf des Bebauungsplans im Umweltbericht ergänzt.

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die vorhandenen Biotoptypen aller Voraussicht nach bestehen. Möglich wäre jedoch auch eine Umsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans. Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen würden in diesem Fall umgenutzt und teilweise versiegelt.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Das Plangebiet stellt für die geplante Nutzung als großflächiger Lebensmitteleinzelhandel aufgrund der zentralen Lage an der L3073, mit entsprechender Infrastruktur und Erschließung, die beste Lage im zentralen Ortsteil von Wohratal dar. An dem Standort sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Zudem ist er städtebaulich bereits durch die umliegenden Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen geprägt.

Alternative Planungsmöglichkeiten existieren derzeit nicht.

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

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

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

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

8. Zusammenfassung

Die Zusammenfassung wird zum Entwurf ergänzt.

9. Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviwer.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): GruSchuHessen: <http://gruschu.hessen.de>

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

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRL-Viewer: <http://wrrl.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/biodiversitaetsstrategie-hessenarten>

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

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

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

PlanÖ (09/2025): Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen „Netto“, Gemeinde Wohratal, Ortsteil Wohra

Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Gießen, Regierungspräsidium Kassel (01.09.2018): Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“

10. Anlagen und Gutachten

Anlage 1: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen

Planstand: 13.10.2025

Projektnummer: 25 - 3058

Projektleitung: Düber / M.Sc. Biologie

Bekar / M.Sc. Physische Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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