

Gemeinde Langgöns, Ortsteil Oberkleen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan

„Östlich der Bahnstraße“

Entwurf

Planstand: 20.10.2025

Projektnummer: 25-2983

Projektleitung: Fuchs

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. Beschreibung der Planung	3
2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	3
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes	5
4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme.....	5
4.2 Wasser.....	10
4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	12
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	16
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	21
4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	23
4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	26
4.8 Biologische Vielfalt	26
4.9 Orts- und Landschaftsbild	27
4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	28
4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	28
5. Eingriffsregelungen.....	28
6. Quellenverzeichnis.....	29

1. Beschreibung der Planung

In der Gemeinde Langgöns ist im Ortsteil Oberkleen, südlich der Straße Hofstatt, im Bereich eines bislang überwiegend als Lagerplatz mit zugehörigen Gebäuden und baulichen Anlagen genutzten und aus mehreren Flurstücken bestehenden Baugrundstückes innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung vorgesehen. In diesem Bereich ist die Errichtung von Wohnbebauung und ergänzenden nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung geplant. Der Bereich des Baugrundstückes liegt im Geltungsbereich eines annähernd die gesamte Ortslage umfassenden Bebauungsplanes von 1964, der im Bereich des Lagerplatzes bislang Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 und unmittelbar nördlich davon Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.d.F. von 1962 festsetzt. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Umsetzung der vorgesehenen Planung soll der Bebauungsplan von 1964 teilräumlich durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden. Zur Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit werden zudem die unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Zwar sind diese Flächen bislang als Dorfgebiet ausgewiesen, eine landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich findet jedoch nicht statt. Darüber hinaus werden im Süden Teilabschnitte der Wegeparzelle des inzwischen funktionslos gewordenen Wirtschaftswegs des seit längerer Zeit nicht mehr trassierten Bahndamms in den Geltungsbereich einbezogen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Bahnstraße“ sollen demnach vor allem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit einer das nähere Umfeld ergänzenden gemischten Nutzung geschaffen werden, jedoch dient der Bebauungsplan ebenfalls der Anpassung der Festsetzungen an die bereits gegenwärtigen Nutzungen.

Entsprechend der geplanten und bereits vorhandenen Nutzungen ist das Planziel des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Oberkleen, Flur 1, die Flurstücke 106/1 teilweise, 111/1, 113/3, 114/5, 114/6, 115, 116, 116/1, 116/2 und 117 und somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,7 ha (6.823 m²). Hiervon entfallen rd. 0,6 ha (5.800 m²) auf das Mischgebiet. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---|
| Norden: | Verlauf der Straße Hofstatt, Wohnnutzungen und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkleen von 1964 (Verkehrsflächen) und des Änderungs- und Ergänzungsplanes zu den Bebauungsplänen "Ortslage Oberkleen" und "Innerortslage" von 2002 (Dorfgebiet § 5 BauNVO ₁₉₉₀) |
| Osten: | Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet und Sportanlage Brühl, Pfingstweide und Brunkel“ von 1994 (Öffentliche Grünfläche) |
| Süden: | Gehölzflächen des Böschungsbereiches des nicht mehr trassierten Bahndamms sowie die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkleen von 1964 (Gewerbegebiet § 8 BauNVO ₁₉₆₂) und des Änderungs- und Ergänzungsplanes zu den Bebauungsplänen "Ortslage Oberkleen" und "Innerortslage" von 2002 (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“) |

Westen: Gemischte Nutzungen sowie Geltungsbereich des Änderungs- und Ergänzungsplanes zu den Bebauungsplänen "Ortslage Oberkleen" und "Innerortslage" von 2002 (Dorfgebiet § 5 BauNVO₁₉₉₀)

Das Plangebiet umfasst entlang der Straße Hofstatt drei Grundstücke mit gemischten Nutzungen, im südlichen Bereich eine Lagerfläche mit Unterständen und kleineren Gebäuden und Teilflächen der angrenzenden Gehölzgruppen sowie im Westen ein Teilabschnitt der Bahnstraße und im Osten einen Grasweg. Zudem umfasst das Plangebiet im Süden Teilabschnitte einer Wegeparzelle.



Abb. 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Haupteinheit Nr. 302 „Östlicher Hintertaunus“ (Haupteinheitengruppe „Taunus“) im Naturraum Nr. 302.0 „Wetzlarer Hintertaunus“. Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände von etwa 233 m über NHN im Norden auf rund 238 m über NHN im Süden an, wodurch sich ein deutliches Gefälle in nördlicher Richtung ergibt. Darüber hinaus liegt das Gelände im südlichen Bereich des Plangebietes rund 4 m unterhalb der Höhenlage der ehemaligen Bahntrasse. Dies zeigt sich auch am ausgeprägten Böschungsbereich des ehemaligen Bahndamms, der im Süden unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

3. Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Langgöns stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen Bestand“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes demnach nicht entgegen.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkleen von 1964**, der im Umfeld des Plangebietes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.d.F. von 1962 und Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO₁₉₆₂ sowie Verkehrsflächen festsetzt. Für den Bereich der Baugrundstücke wird im südlichen Bereich bislang Gewerbegebiet und nördlichen Bereich Dorfgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,9 und für das Dorfgebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 fest. Zudem ist für beide Baugebiete einheitlich die maximale Zahl der Vollgeschosse von Z = II und eine offene Bauweise festgesetzt. Die Mindestgröße der Bauplätze ist auf 500 m² festgelegt. Schließlich wird für das Dorfgebiet zeichnerisch festgesetzt, dass die Firstrichtung der Hauptgebäude parallel zu der Straße Hofstatt auszurichten ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Östlich der Bahnstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkleen von 1964 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

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 die 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.

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe sowie der Bodeneinheit bestehen keine Angaben zu den Böden innerhalb des Plangebietes, da diese bereits anthropogen überprägt sind. Gemäß BodenViewer Hessen wurden die Böden in ihrer potenziell natürlichen Verbreitung den „äolischen Sedimentböden“ sowie der Bodeneinheit der „Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden“ zugeordnet.

Lediglich für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Osten und Nordosten sind Angaben der Bodenhauptgruppen vorhanden. Die östlich angrenzende Grünlandfläche wird der Bodenhauptgruppe „Böden aus äolischen Sedimenten“ sowie der Bodeneinheit „Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden“ zugeordnet. Die nordöstlich angrenzenden Grünlandflächen sind der Bodenhauptgruppe „Böden aus fluvialen Sedimenten“ sowie der Bodeneinheit „Auengley mit Gelyen“ zugeordnet.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Böden des Grünlandes wurden mit einer mittleren Bodenfunktion, einem hohen Ertragspotenzial, einer geringen Feldkapazität und einem geringen Nitratrückhaltevermögen bewertet. Die nordöstlich gelegenen Böden wurden mit einer mittleren Bodenfunktion, einer mittleren Feldkapazität und einem mittleren Nitratrückhaltevermögen bewertet. Das Ertragspotenzial der Böden wurde als hoch eingestuft. Die Bodenart wurde für die Böden innerhalb des Plangebietes nicht angegeben. Auf dem östlich angrenzenden Grünland wird die Bodenart als sandiger Lehm und auf dem nordöstlich angrenzenden Grünland als Lehm angegeben. Auch existieren keine Angaben zur Acker-/Grünlandzahl. Diese beträgt auf dem östlich angrenzenden Grünland > 50 bis <= 55 und auf dem nordöstlich angrenzenden Grünland > 55 bis <= 60.

Das Plangebiet ist überwiegend nahezu vollständig bis vollständig versiegelt. Es befinden sich spärlich bewachsene Schotterflächen im Süden des Plangebietes auf Höhe des Baustoffhofes. Im Osten befindet sich ein Wiesensaum frischer Standorte. Im Süden sowie Südwesten des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine größeren unversiegelten Flächen vorzufinden. Der nördliche Teil des Plangebietes besteht überwiegend aus versiegelten Flächen in Form von Wohnbebauung mit arten- und strukturarmen Hausgärten.

Bodenempfindlichkeit

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Der K-Faktor innerhalb des Plangebietes nimmt sehr hohe Werte ein (> 0,4 - 0,5), weshalb das Gefährdungspotenzial der Böden bezogen auf die Erosionsanfälligkeit als sehr hoch eingestuft wird. Gemäß BodenViewer Hessen wird die natürliche Erosionsgefährdung für den westlichen bis nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes als sehr hoch angegeben. Für einen kleinflächigen Bereich im Nordwesten des Plangebietes gilt eine hohe natürliche Erosionsgefährdung. Für die restliche Fläche innerhalb des Plangebietes wird die natürliche Erosionsgefährdung als extrem hoch angegeben. Die überwiegenden Bereiche sind aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebietes durch bereits versiegelte Flächen vorliegend nicht von Erosion betroffen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen sowie Hinweise zur Eingriffsminimierung:

- Oberirdische Pkw-Stellplätze sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.

- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.
- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je fünf oberirdische Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.
- Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung 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, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) 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 Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet umfasst rd. 0,7 ha (6.823 m²) und ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung sowie die vorhandene Bebauung mit entsprechender Flächenversiegelung bereits erheblich vorbelastet. Für das geplante Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese entspricht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans aus dem Jahr 1964 für das bestehenden Gewerbegebiets und entspricht zugleich dem Orientierungswert für Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete. Die zulässige Grundfläche darf vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan der Gemeinde Oberkleen von 1964 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 fällt demnach weniger restriktiv aus, da keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl von maximal 0,6 kann durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Darüber hinaus sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets bereits umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden. Im Bereich der südlich an die Straße „Hofstatt“ angrenzenden Baugrundstücke wird die zulässige GRZ durch den vorliegenden Bebauungsplan von 0,4 auf 0,6 angehoben. Gleichwohl ist durch Anwendung der aktuell rechtsgültigen Fassung der Baunutzungsverordnung die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nun mehr durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen auf 0,8 beschränkt. Mit Umsetzung der Planung werden überwiegend bereits versiegelte Flächen in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich beansprucht. Die vorhandenen Freiflächen sind durch gärtnerische Nutzung bereits anthropogen vorgeprägt. Aufgrund der Lage und der bestehenden Überprägung des Plangebiets sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Positiv wirkt sich die geplante Anlage naturnaher Grünflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sowie die Erhaltung der Gehölze im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets aus. Insgesamt ist in Bezug auf das Schutzgut Boden lediglich ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial zu erwarten.

4.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Heilquellenschutzgebietes oder Trinkwasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Im Loch, Oberkleen“ mit der Schutzzone III liegt in rd. 110 m südlicher Entfernung vom Plangebiet. Die Schutzzone II des genannten Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in rd. 415 m südwestlicher Entfernung. Ein weiteres Trinkwasserschutzgebiet ist das in rd. 600 m südöstlicher Richtung vom Plangebiet „WSG Butzbach, Brunnen Ebersgöns“ mit der Schutzzone III und in rd. 760 m mit der Schutzzone II. Das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Br. I „Auf der Hohewies“ und Br. II „Am Seegrund“ befindet sich in rd. 1,3 km südwestlicher Richtung vom Plangebiet mit der Schutzzone III.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Plangebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Gewässers „Kleebach“ mit der Gewässerkennzahl 258396. In rd. 8 m nördlicher Entfernung vom Plangebiet beginnt das Überschwemmungsgebiet „Kleebach“. Das Fließgewässer „Kleebach“ verläuft in rd. 35 m nördlicher Entfernung vom Plangebiet.



Abb. 2: Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) (Quelle: WRRL-Viewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

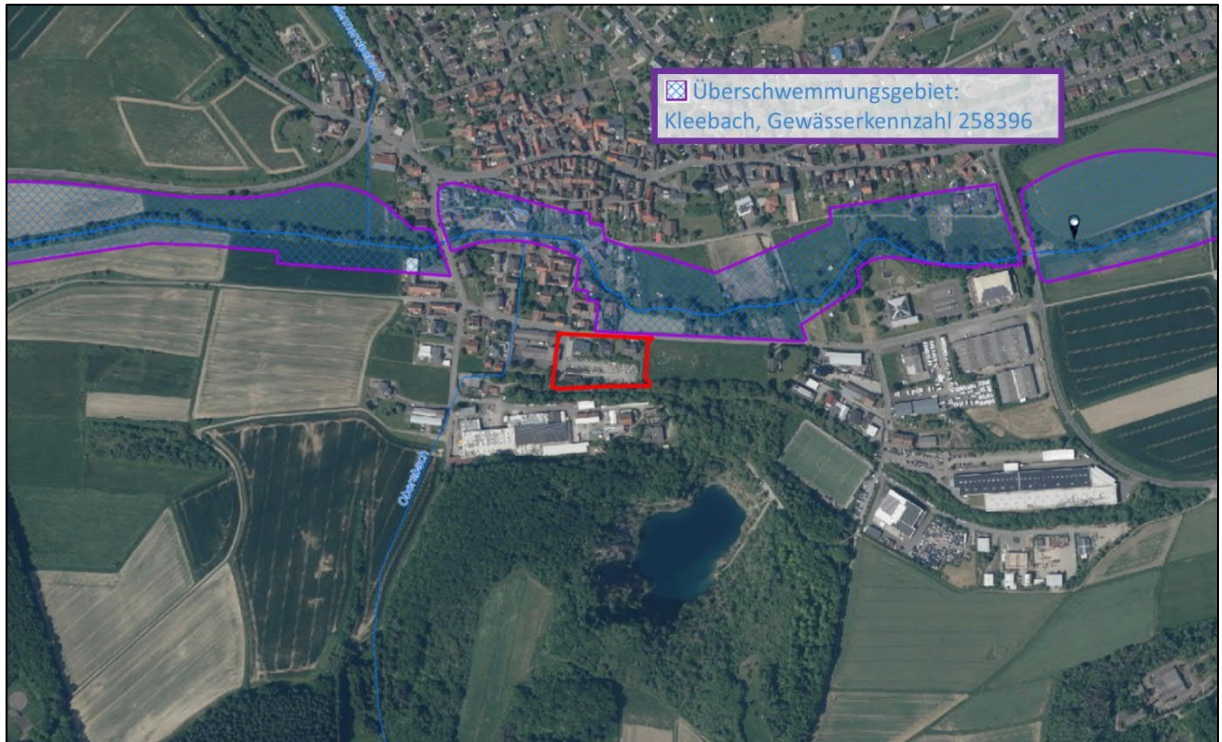


Abb. 3: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu dem Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Kleebach“ (Quelle: WRRL-Viewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die im vergangenen Kapitel aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt. Der Bebauungsplan beinhaltet zusätzlich folgende Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- 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 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass der Großteil des Plangebietes bereits versiegelt ist. Topographisch liegt das Plangebiet oberhalb des nördlich angrenzenden Überschwemmungsgebiets (HQ 100). Daher ist im Falle von Hochwasserereignissen nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Insgesamt ist bei Durchführung der Planung mit einem geringen bis maximal mittleren Konfliktpotenzial in Bezug auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bestandsaufnahme

Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungs- sowie Bebauungsgrades und der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum, sind die kleinklimatischen Auswirkungen bei Durchführung der Planung vernachlässigbar, da die Fläche bereits nahezu vollständig versiegelt ist. Kaltluft wird vor allem in den westlich und östlich angrenzenden Offenlandbereichen sowie in den südlich gelegenen Waldflächen gebildet. Die Gehölzstrukturen und Freiflächen innerhalb des Plangebiets leisten lediglich einen geringen Beitrag zur klimatischen Ausgleichsfunktion.

Der Kaltluftabfluss folgt dem natürlichen Geländeverlauf von Südwesten in Richtung (Nord-)Osten.

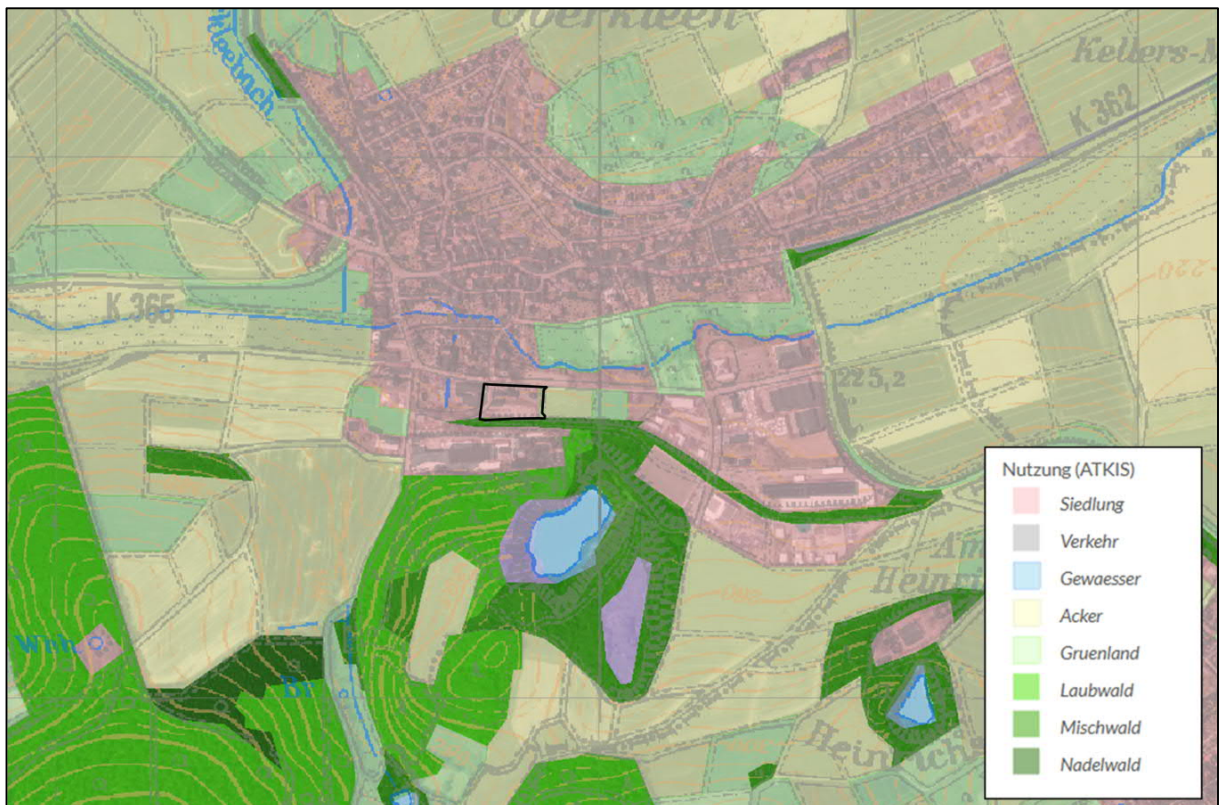


Abb. 4: Nutzung der umliegenden Flächen sowie des Plangebietes (schwarz umrandet) nach ATKIS (Quelle: Grunsch Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Fließpfade

Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell 5 m² und 1 m²) 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.

Anhand der kommunalen Fließpfadkarte ist ersichtlich, dass ein Fließpfad mit einem Einzugsgebiet von mindestens 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite durch den östlichen Bereich des Plangebietes verläuft. Insofern liegt für das Plangebiet ein Gefährdungspotential vor, dass es bei Starkregenereignissen zu einer Überflutung von Teilbereichen des Plangebietes kommen kann. Dieses Gefährdungspotential begründet sich anhand des südlich an das Plangebiet angrenzenden Böschungsbereiches des ehemaligen Bahndammes und der im Wesentlichen nach Norden ausgerichteten Hangneigung. Der Fließpfad bildet sich südöstlich außerhalb des Plangebietes auf Höhe der Gehölzstrukturen und verläuft im östlichen Bereich auf Höhe des Baustoffhofes entlang des nordöstlich gelegenen Grundstücks in die Straße Hofstatt, um im Anschluss über die weiter nördlich gelegenen Ackerflächen in den Kleebach zu münden. Auf dem nordöstlich gelegenen Grundstück befindet sich ein Gebäude, das gemäß den Angaben des StarkregenViewers Hessen innerhalb des definierten Gefährdungsbereichs von 5 Metern liegt und ein signifikant erhöhtes Risiko aufweist. Grundsätzlich korreliert die Abflussmenge und -geschwindigkeit bei Starkregenereignissen mit der Länge und der Dichte der Fließpfade, was hier ein gewisses Gefährdungspotential durch Erosionen in Folge großer Wassermassen oder Überflutungen der Flächen im Plangebiet vermuten lässt. Ein weiterer Fließpfad verläuft südwestlich und nordwestlich angrenzend zum Plangebiet. Im südwestlichen Randbereich auf Höhe des Böschungsbereiches befindet sich der 10 m breite Pufferstreifen des Fließpfades teilweise innerhalb des Plangebietes. Der Fließpfad verläuft westlich entlang der bebauten Wohnsiedlung und tangiert das Plangebiet im nordwestlichen Randbereich. Der 10 m breite Pufferstreifen des Fließpfades befindet sich innerhalb des Plangebietes auf Höhe der Ortsstraße „Bahnstraße“. Im Fall eines Starkregenereignisses würde das anfallende Niederschlagswasser diesem Bereich entlang der Bahnstraße abgeleitet werden. Demnach würde das Niederschlagswasser in dem Bereich überwiegend am Plangebiet vorbeigeleitet werden.

Vor Ort konnten im Plangebiet keine Fließpfade festgestellt werden. Zudem konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden.

Unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten und der konkreten Planung besteht die Vermutung, dass im Zuge weiterer Versiegelungen der östlich innerhalb des Plangebietes verlaufender Fließpfad seinen Verlauf ändern könnte. Zudem besteht für das nordöstlich gelegene Gebäude ein hohes Risiko in Folge von Überflutungen. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen und dem Verlauf der Fließpfade besteht ein mittleres Gefährdungspotenzial. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich dieses Potenzial durch unvorhersehbare Ereignisse künftig erhöht.



Abb. 5: Fließpfade innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: Starkregen Viewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Starkregenergebnisse

Mit Hinblick auf die hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes werden nachfolgende potenzielle Starkregenergebnisse im Bereich des Plangebietes betrachtet.

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 Ortslegenden).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

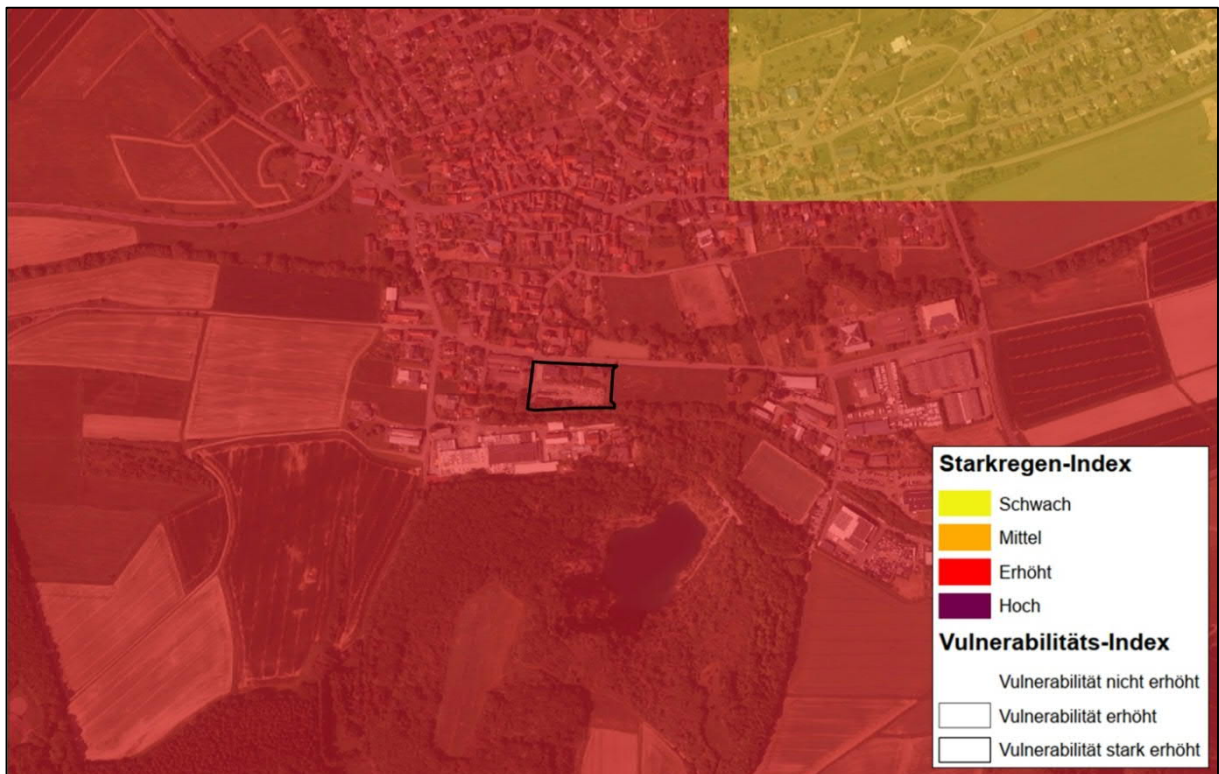


Abb. 6: Starkregen-Hinweiskarte innerhalb des Plangebietes (schwarz umrandet) sowie im Umfeld (Quelle: StarkregenViewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

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

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

Für den Ortsteil Oberkleen besteht im Bereich des Plangebietes ein erhöhter Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die zuvor in den Kapiteln 4.1 Boden und 4.2 Wasser aufgeführten eingriffsminimierenden Maßnahmen können ebenfalls positive Effekte auf die Schutzgüter Luft und Klima haben (wasserdurchlässige Befestigungen, nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind als naturnahe Grünfläche anlegen und Gehölzerhaltung).

Eingriffsbewertung

Mit Umsetzung der Planung werden lediglich versiegelte Flächen in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich beansprucht. Durch die bereits vorhandene anthropogene Überprägung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht gesteigert. Die Auswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst. Mit einer erheblichen Einschränkung der Verdunstung oder Steigerung des Oberflächenabflusses durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu rechnen. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung erwarten. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Eingriffsminimierend wirkt sich zudem der Erhalt sowie die Anpflanzung von Laubgehölzen aus.

Im Hinblick auf die Fließpfadkarte und die potenziellen Auswirkungen von Starkregenereignissen ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplans – unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelungen und des bestehenden Verlaufs der Fließpfade – ein mittleres Gefährdungspotenzial. Innerhalb des nordöstlichen Bereichs des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, das ein erhöhtes Risiko hinsichtlich Überflutungen aufweist. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich dieses Gefährdungspotenzial durch unvorhersehbare Ereignisse künftig erhöht.

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Bestandsbeschreibung

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im April 2025 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet umfasst im Norden drei Grundstücke, die wohnlich und gewerblich genutzt werden. Im zentralen Bereich befindet sich ein Bauhof, der zum Zeitpunkt der Begehung als Lagerfläche genutzt wird. Die Flächen des Bauhofes sind überwiegend geschottert und stellenweise ruderal bewachsen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit Gehölzen, die sich aus Laub- und Obstbäumen zusammensetzt sowie von Gebüsch frischer Standorte im Unterwuchs begleitet wird. Im westlichen Bereich innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teilabschnitt der asphaltierten Ortsstraße „Bahnstraße“. Diese ist beidseitig mit gepflasterten, geschotterten und stellenweise asphaltierten Gehwegen abgegrenzt. Im Norden des Plangebietes umfassen die wohnlich- sowie gewerblich genutzten Grundstücke jeweils Bestandsgebäude, gepflasterte Pkw-Stellplatzbereiche sowie Hausgärten. Im Bereich der Hausgärten befinden sich heimischen Laub- und Obstbäume sowie kleinflächig Hecken bestehend aus diversen Sträuchern und Zierpflanzen. Der Unterwuchs der Hausgärten ist mit Vielschnittrasen versehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein als Vielschnittrasen ausgeprägter Grasweg. Dieser verläuft im östlichen Randbereich und geht auf Höhe des Baustoffhofes über in einen Wiesensaum frischer Standorte.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich im Norden und Westen die weitere Wohnsiedlung vom Ortsteil Oberkleen. Im Osten und Nordosten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie kleinere Gehölzflächen. Im Süden und Südosten grenzt ein kleinflächiger Gehölzbestand an das Plangebiet. Inmitten des Gehölzbestandes befindet sich eine weitere gewerblich genutzte Fläche.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnsiedlungen, Gewerbeflächen sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Süden des Plangebietes befinden sich weitere Misch- und Laubwaldflächen sowie ein Stehgewässer.



Abb. 7: Bahnstraße sowie Gehölzstrukturen, die kleinflächig innerhalb des Plangebietes liegen und zum Erhalt festgesetzt wurden (Aufnahme 04/2025).



Abb. 8: Bauhof innerhalb des Plangebietes (Aufnahme 04/2025).



Abb. 9: Gehölze sowie Sträucher im südlichen Bereich des Plangebietes (Aufnahme 04/2025).



Abb. 10: Gehölze sowie spärlich bewachsener Saum innerhalb des Plangebietes (Aufnahme 04/2025).



Abb. 11: Geschotterte Fläche sowie Lagerungsflächen des Bauhofes (Aufnahme 04/2025).



Abb. 12: Geschotterte Fläche innerhalb des Plangebietes (Aufnahme 04/2025).



Abb. 13: Geschotterter Bauhof sowie bebaute Flächen im Norden des Plangebietes (Aufnahme 04/2025).



Abb. 14: Wiesensaum im östlichen Randbereich des Plangebietes (Aufnahme 04/2025).



Abb. 15: Bahnstraße sowie bebaute Grundstücke im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (Aufnahme 04/2025).



Abb. 16: Bebaute Grundstücke im nördlichen Teilbereich des Plangebietes und angrenzende außerhalb des Plangebietes gelegene Straße „Hofstatt“ (Aufnahme 04/2025).

Zum Zeitpunkt der Begehung im April 2025 wurden im Bereich des Bauhofes ruderal bewachsene Flächen identifiziert. Folgende Pflanzenarten wurden dabei festgestellt:

Art:

Acer campestre
Achillea millefolium
Alliaria petiolata
Arabis thaliana
Artemisia annua
Barbarea vulgaris
Bellis perennis
Betula pendula
Capsella bursa-pastoris
Chelidonium majus
Cirsium spec.
Eranthis hyemalis
Fragaria vesca

Deutscher Name:

Feld-Ahorn
Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Knoblauchsrauke
Acker-Schmalwand
Einjähriger Beifuß
Echtes Barbarakraut
Gänseblümchen
Hänge-Birke
Gewöhnliches Hirtentäschel
Schöllkraut
Kratzdistel
Winterling
Wald-Erdbeere

<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Gallium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storcheschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus auricomus</i>	Gold-Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Valeriana officinalis</i>	Arznei-Baldrian
<i>Valerianella locusta</i>	Gewöhnlicher Feldsalat
<i>Veronica arvensis</i>	Feld-Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn

Innerhalb der südlich gelegenen Gehölzstrukturen wurden folgende Pflanzenarten sowohl im Ober- als auch im Unterwuchs festgestellt:

Art:	Deutscher Name:
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Gallium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storcheschnabel
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apple
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pteridium aquilinum</i>	Adlerfarn
<i>Ranunculus auricomus</i>	Gold-Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich
<i>Valeriana officinalis</i>	Arznei-Baldrian
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke
<i>Viola spec.</i>	Veilchen

Im Bereich des Wiesensaumes im östlichen Randbereich des Plangebietes wurden folgende Pflanzenarten festgestellt:

Art:	Deutscher Name:
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Gallium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storachschnabel
<i>Ranunculus auricomus</i>	Gold-Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Valeriana officinalis</i>	Arznei-Baldrian
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Die nördlich gelegenen Hausgärten weisen zum Zeitpunkt der Begehung Gehölze sowie weitere Pflanzenarten im Unterwuchs auf:

Art:	Deutscher Name:
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Forsythia × intermedia</i>	Forsythie
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Gallium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Lavandula angustifolia</i>	Schmalblättriger Lavendel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Narcissus pseudonarcissus</i>	Gelbe Narzisse
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Rosa spec.</i>	Rose

<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Spiraea spec.</i>	Spierstrauch
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Eingriffsbewertung

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (Versiegelte sowie nahezu versiegelte Flächen, Schotterflächen, artenarme Ruderalvegetation, Hausgärten, bewachsene unbefestigte Feldwege, einen artenarmen Wiesensaum frischer Standorte, Gebüsche frischer Standorte und Gehölzgruppen). Die zu überplanende Fläche ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von geringer (versiegelte und nahezu versiegelte Bereiche) bis mittlerer (Hausgärten, artenarmer Wiesensaum frischer Standorte, artenarme Ruderalvegetationen, bewachsene unbefestigte Feldwege) sowie erhöhter (Gebüsche frischer Standorte, Gehölzstrukturen) Bedeutung. In der Zusammenfassung ist durch die zusätzliche Bebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten. Ein wesentlicher Eingriff in die bestehenden Gehölzbereiche ist nicht geplant. Zudem ist vorgesehen die Gehölze im südlichen Bereich des Plangebietes zu erhalten.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Für nähergehende Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Östlich der Bahnstraße“ (Planungsbüro Gall, 09/2025) verwiesen.

Freilanduntersuchungen erfolgten zu den Brutvögeln, den Fledermäusen sowie den Reptilien. Während der Begehungen wurde zudem auf andere, ggf. planungsbedeutsame Arten geachtet.

Dem Geltungsbereich kommt nur eine geringe vogelkundliche Bedeutung zu. Hier brütende Vögel gehören den allgemein häufigen Arten an. Im nahen Umfeld – insbesondere auch am benachbarten ehemaligen Bahndamm – ist die Vielfalt der nachgewiesenen Brutvogelarten weitaus höher. Hier konnten auch Brutvogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen festgestellt werden. Fledermäuse queren den Geltungsbereich nur transferfliegend, gelegentlich auch nahrungssuchend. Hinweise auf Quartierfunktionen ergaben sich nicht. Relevante Arten aus anderen Gruppen wurden nicht beobachtet. Insbesondere gelangen auch keine Beobachtungen der Zauneidechse, deren Vorkommen möglich erschien.

Ergebnis der Konfliktanalyse:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse werden vier Prüfschritte durchlaufen.

- In der Abschichtung der potenziell relevanten Artengruppen wurde herausgearbeitet, dass durch das geplante Vorhaben nur wenige Vogelarten relevant betroffen sein können.
- Die Relevanzprüfung ergab, dass die benachbart brütenden Arten Girlitz, Grünfink und Heckenbraunelle einer Einzelartenprüfung zu unterziehen sind. Alle übrigen Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand brüten deutlich entfernt vom Geltungsbereich und sind durch die möglichen

Wirkungen des Vorhabens nicht relevant betroffen. Gleiches gilt für nur nahrungssuchend und transferfliegend auftretende Fledermäuse.

- Die vereinfachte Prüfung der Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand zeigte, dass die Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand - auf Basis von Vermeidungsmaßnahmen - abgeschichtet werden konnten.
- Im Rahmen der einzelartenbezogenen Prüfung der drei geprüften Arten zeigte sich, dass nur für die Heckenbraunelle eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme vorzusehen ist.
- Generell ist festzuhalten, dass neben dem Erhalt der Gehölze im Südwesten des Geltungsbereichs (Maßnahme AV 3) unter Vorsorgegesichtspunkten folgende optionale Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen sind:
 1. Vermeidungsmaßnahme AV 1: Bauzeitenregelung für Rodungs- und Fällarbeiten;
 2. Vermeidungsmaßnahme AV 2: Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen.
 3. Vermeidungsmaßnahme AV 4: Bauzeitenregelung für den Abriss von Gebäuden auf der Lagerfläche.

Hinweise zur Eingriffsminimierung

- Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Eingriffsbewertung

Die vorliegende Planung lässt sich unter Einhaltung der benannten Vermeidungsmaßnahmen und Hinweisen zur Eingriffsminimierung mit den Anforderungen des Artenschutzes vereinbaren. Auf Basis der genannten Maßnahmen verbleiben somit keine relevanten Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich bedeutsame Arten in Bezug auf die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Natura-2000-Gebiet oder sonstigen Schutzgebiet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet Nr. 5414-450 „Steinbrüche in Mittelhessen“, welches sich in rd. 110 m südlicher Entfernung zum Plangebiet befinden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5517-303 „Ackergrundbachtal nördlich Cleeberg“ befindet sich in rd. 1,5 km westlicher Entfernung zum Plangebiet. Zudem befindet sich in rd. 750 m südlicher Entfernung zum Plangebiet das Naturschutzgebiet „Kümmelberg“. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“.



Abb. 17: Lage des Plangebietes (gelb markiert) zu den im NaturegViewer verzeichneten Natura-2000-Gebieten und weiteren Schutzgebieten (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Vogelschutzgebiet Nr. 5414-450 „Steinbrüche in Mittelhessen“

Gemäß der Natura-2000-Verordnung, die beim Regierungspräsidium Gießen gelistet ist, beträgt die Größe des Vogelschutzgebietes Nr. 5414-450 „Steinbrüche in Mittelhessen“ ca. 328 ha und liegt innerhalb des Landkreises Gießen, Lahn-Dill, Limburg-Weilburg, Marburg-Biedenkopf. Das Schutzgebiet kann naturräumlich dem Westhessischen Bergland, Amöneburger Becken, Hoher Vogelsberg, Westerwald, Gladenbacher Bergland, Oberwesterwald, Lahntal und Limburger Becken, Limburger Becken, Weilburger Lahntal, Taunus und dem Östlichen Hintertaunus eingeordnet werden. Es setzt sich aus 15 Teilgebieten zusammen: Steinbruch Dornburg-Dorndorf, Steinbruch Dornburg – Langendernbach, Steinbruch Elbtal - Elbgrund (Mühlbach) („Buschberg“), Steinbruch Runkel – Steeden, Steinbruch Besele – Schubach, Steinbruch Villmar – Villmar, Steinbruch Weinbach – Gräveneck, Steinbruch Leun – Leun, Steinbruch Braunfels-Philippstein, Steinbruch Biebertal – Königsberg, Steinbruch Langgöns – Oberkleen, Steinbruch Buseck – Alten-Buseck, Steinbruch Allendorf an der Lumda, Steinbruch Ebsdorfergrund – Roßberg, Steinbruch Rabenau-Londorf. Das Teilgebiet 11 „Steinbruch Langgöns – Oberkleen“ des VSG ist 13,1 ha groß und liegt südlich der Ortschaft Oberkleen.

Die Leitziele der Steinbrüche Mittelhessens sollen ausreichend hohe Felswände mit Bermen, Bändern oder Nischen, die dem Uhu als ungestörter Brutplatz dienen können, aufweisen. Es finden keinen störenden Aktivitäten innerhalb der Brutzeit des Uhus statt, so dass die Brut ungefährdet aufgezogen werden kann. Der Uhu findet vielfältig gegliederte, abwechslungsreiche Biotopstrukturen mit reichhaltigem Nahrungsangebot auch im Winter im Gebiet in ausreichender Menge vor (RP Gießen, 2021).

Erhaltungsziele der Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie

Brutvogel (B) - Uhu (*Bubo bubo*)

- In Habitaten sekundärer Ausprägung Erhaltung von Felswänden mit Brutnischen in Abbaubieten
- Erhaltung zumindest störungsarmer Brutgebiete

Erhaltungszustand Uhu: B

Zielvorgaben für den Erhaltungszustand der Population der FFH- Anhang I- Art Uhu: Ziel ist der Erhaltungszustand B mit der Option der Verbesserung auf A.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der fehlenden räumlichen Strukturen innerhalb des Plangebietes, die dem Uhu (*Bubo bubo*) als Lebensraum dienen (Felswände) wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Nr. 5414-450 „Steinbrüche in Mittelhessen“ entstehen werden. Durch die Umsetzung der Planung sind vor allem baubedingte Störungen durch Lärm, Staub, Licht und Bewegung zu erwarten. Diese Störwirkungen sind lediglich auf die direkte Umgebung des Eingriffsbereichs begrenzt und wirken sich nur innerhalb der Bauphase aus. Zudem sind bereits aufgrund der anthropogenen Überprägung des Bereiches Störungen vorhanden, die sich bei Umsetzung der Planung nicht erheblich verändern. Die Durchführung einer Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

FFH-Gebiet „Ackergrundbachtal nördlich Cleeberg“

Das FFH-Gebiet Nr. 5517-303 „Ackergrundbachtal nördlich Cleeberg“ mit einer Flächengröße von rd. 38,3 ha befindet sich in rd. 1,5 km westlicher Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs wird das FFH-Gebiet nicht beeinträchtigt.

Naturschutzgebiet „Kümmelberg“

In rd. 750 m südlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet „Kümmelberg“ mit einer Flächengröße von rd. 12,4 ha. Aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs wird das Naturschutzgebiet nicht beeinträchtigt.

Naturpark Hochtaunus

Das Plangebietes liegt vollständig innerhalb des Naturparkes „Hochtaunus“. Das Gebiet des Naturpark Hochtounus umfasst eine Größe von circa 134.775 Hektar (Staatsanzeiger, 29/2006).

Nach § 27 BNatSchG gilt für Naturparks Folgendes:

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

1. großräumig sind,
2. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
3. sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
4. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
5. der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
6. besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt abseits touristisch erschlossener Bereiche in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks zu rechnen. Zudem sind aufgrund der bereits versiegelten und bebauten Fläche keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, ersichtlich. Insgesamt ist demnach bei Umsetzung der Planung von keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturparks „Hochtaunus“ auszugehen.

4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope

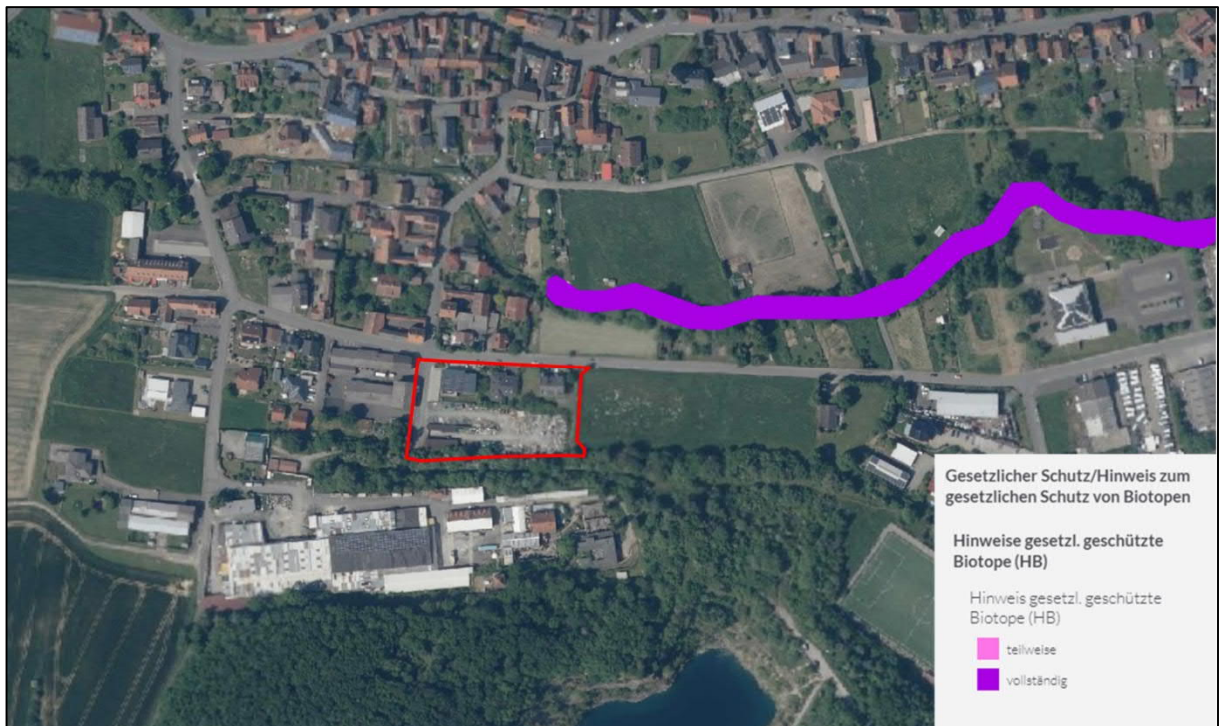


Abb. 18: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den im NaturegViewer verzeichneten gesetzlich geschützten Biotopen (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriff: 09/2025, eigene Bearbeitung).

Im Plangebiet und direkt angrenzend befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, so dass negative Beeinträchtigungen durch die Planung diesbezüglich ausgeschlossen werden können. In rd. 40 m nördlicher sowie nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Biotop „Kleeback bei Oberkleen“ (Biotoptyp: „Kleinere bis mittlere Mittelgebirgsbäche“). Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß NaturegViewer Hessen Hinweise auf weitere geschützte Biotope.

Flächen mit rechtlichen Bindungen

Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Eingriffsbewertung

Bei der Umsetzung der Planung werden keine Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen und/oder Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert.

4.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit einer nachteiligen Wirkung auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Da das Plangebiet insgesamt keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Grundsätzlich sind zur Förderung der biologischen Vielfalt naturnahe Gartenelemente wie einheimische Gehölze, blütenreiche Stauden oder artenreiche Blumenwiesen geeignet. Auch extensive Dachbegrünungen können z.B. verschiedenen Insekten eine Nahrungsgrundlage bieten.

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Oberkleen. Das Gebiet umfasst die Flächen eines Bauhofes, die nahezu vollständig versiegelt und stellenweise ruderal überwachsen sind sowie nördlich gelegene Grundstücksflächen, die derzeit bereits wohnlich und gewerblich genutzt werden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ befindet sich in rd. 2,7 km nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der bereits anthropogenen Überprägung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der optischen und räumlichen Trennung des Plangebietes und des Landschaftsschutzgebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld sind durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen sowie Wohnsiedlungen geprägt und weisen demnach viel Versiegelungen auf. Im Bereich der südlich an die Straße Hofstatt angrenzenden Baugrundstücke wird die zulässige Grundflächenzahl gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von 1964 angehoben. Gleichwohl ist durch Anwendung der aktuell rechtsgültigen Fassung der Baunutzungsverordnung die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nun mehr durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen auf 0,8 beschränkt. Eine grundlegende Änderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes wird durch die Planung dadurch nicht vorbereitet. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet weist derzeit bereits anthropogene Überprägungen auf und besitzt keine Erholungsqualität. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Bahnstraße“ sollen vor allem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit einer das nähere Umfeld ergänzenden gemischten Nutzung geschaffen werden, jedoch dient der Bebauungsplan ebenfalls der Anpassung der Festsetzungen an die bereits gegenwärtigen Nutzungen.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des geschlossenen Bebauungszusammenhangs des Ortsteils Oberkleen und grenzt an die bestehenden gemischten Nutzungen mit zum Teil landwirtschaftlich geprägten Wohnnutzungen an. Darüber hinaus verläuft südlich des Plangebietes zunächst der ehemalige Bahndamm, der beidseitig mit Gehölzen gesäumt wird. Südlich des ehemaligen Bahndamms schließt sich daraufhin ein Gewerbebetrieb innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes an. Im Hinblick auf die von dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb ausgehenden bzw. zulässigen Gewerbelärmeinträge in das Plangebiet und der vorgesehenen Umwidmung der südlichen Flächen des Plangebietes von Gewerbegebiet in Mischgebiet ist hervorzuheben, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine erstmalige Ausweisung städtebaulicher Entwicklungsflächen in unmittelbarer Nähe zu den relevanten Emissionsquellen handelt. Vielmehr erfolgt eine bestandsorientierte Überplanung bestehender Bebauung und Nutzungen, die auf eine städtebaulich geordnete Fortentwicklung des Ortsteils abzielt. Bereits durch den Änderungs- und Ergänzungsplan zu den Bebauungsplänen „Ortslage Oberkleen“ und „Innerortslage“ aus dem Jahr 2002 wurden Flächen westlich und südlich des Plangebietes von Gewerbegebiet in Dorfgebiet sowie in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ umgewidmet, sodass im Zuge der vorliegenden Planung kein neuer schutzbedürftiger Immissionsort geschaffen wird, der räumlich näher an die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen und die ausgeübte gewerbliche Nutzung rückt. Demnach wird durch die vorliegende Planung kein planinduzierter Immissionskonflikt geschaffen oder ein bestehender Konflikt verschärft und es erfolgt auch keine Einschränkung angrenzender gewerblicher Nutzungen.

In der Zusammenschau sind somit keine Auswirkungen auf die Aspekte Mensch, Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten.

4.11 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).

5. Eingriffsregelungen

Bei der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich. Davon unberührt bleiben die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die im Bedarfsfall auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. durch die Bereitstellung von Nisthilfen) beinhalten können. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Die Eingriffswirkungen der Planung wird auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering angesehen. Es wird hier vorwiegend auf Nutzungstypen geringer ökologischer Wertigkeit (Gebäude, nahezu bis vollständig versiegelte Flächen) und kleinflächig auf Nutzungstypen mittlerer ökologischer Wertigkeit (artenarme Ruderalvegetationen, artenarme Wiesensäum frischer Standorte, bewachsene unbefestigte Feldwege) zurückgegriffen. Die ökologisch hochwertigen Gehölze im Süden des Plangebietes werden im Zuge des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt.

6. Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, (Zugriffsdatum: 09/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu): <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, (Zugriffsdatum: 09/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2025): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; (Zugriffsdatum: 09/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): StarkregenViewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriffsdatum: 09/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2023): WRRL-ViewerHessen: www.wrrl.hessen.de. (Zugriffsdatum: 09/2025)

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

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

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Planungsbüro Gall – Landschaftsplanung und Ökologie (09/2025): Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „Östlich der Bahnstraße“.

RP Gießen (o.J.): Natura 2000-Verordnung zum Vogelschutzgebiet Nr. 5414-450 „Steinbrüche in Mittelhessen“: <https://natura2000-verordnung.rp-giessen.de/Anlagen1-3-4/VSG/5414-450.html> (Zugriffdatum: 09/2025).

RP Gießen (11/2021): Maßnahmenplan für das Vogelschutzgebiet „Steinbrüche in Mittelhessen“ (5414-450): <https://natureg.hessen.de/resources/recherche/Schutzgebiete/GI/MPL/5571.pdf> (Zugriffdatum: 09/2025).

Planstand: 20.10.2025

Projektnummer: 25-2983

Projektleitung: Franziska Fuchs, M.Sc. Nutzpflanzenwissenschaften.

Projektleitung:

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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