

Stadt Büdingen, Kernstadt

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 52

„Am Lipperts“ 4. Änderung

Entwurf

Planstand: 20.08.2025

Projektnummer: 24-2858

Inhalt

1. Beschreibung der Planung.....	3
2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes.....	5
4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme	5
4.2 Wasser	7
4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	9
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	11
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	14
4.5.1 Ergebnisse.....	14
4.5.2 Maßnahmen	17
4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	20
4.7 Orts- und Landschaftsbild	20
4.8 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	21
4.9 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	21
5. Eingriffsregelungen.....	21
6. Monitoring	22
7. Quellenverzeichnis.....	22

1. Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat den Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ in ihrer Sitzung am 07.10.2016 als Satzung beschlossen und am 19.01.2017 öffentlich bekannt gemacht. Bei dem rd. 18,0 ha großen Areal der ehemaligen amerikanischen Armstrong-Barracks handelt es sich um einen in den Jahren von 1935 bis 1939 entwickelten Kasernenstandort. Die Kaserne wurde 1945 von den amerikanischen Streitkräften übernommen.

Im nördlichen Bereich, entlang der Orleshäuser Straße, waren Wartungs- und Lagerhallen, Mannschaftsunterkünfte, Sporteinrichtungen, großzügige Parkplatzflächen und ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Im südlichen Bereich, an der Lorbacher Straße, liegen zwei Wohnareale. Ziel des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 2016 ist die Schaffung des Bauplanungsrechts für eine zivile Nachfolgenutzung des Kasernenareals. Das Nutzungskonzept umfasst die Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern ebenso wie die Umnutzung bestehender Gebäude. Der Bebauungsplan ist hier weitgehend vollzogen.

Entlang der Orleshäuser Straße weist der Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Dessen östlicher Teil wurde im Zuge der 2. Änderung in ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung umgewidmet, um das Bauplanungsrecht für einen Nahversorgungsstandort zu schaffen. Die drei Märkte sind im Bau.

Im Zuge der bisherigen Erschließungsmaßnahmen hat sich gezeigt, dass auch der westliche Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes und dessen Anbindung an die Orleshäuser Straße einer Neubewertung bedarf, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht. Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes sind

- der verkehrsgerechte Ausbau der bisherigen Behelfszufahrt an der Orleshäuser Straße,
- die Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens,
- die Umwidmung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet und
- die Umwidmung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ erfolgt im Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet mit einem Umgriff von rd. 3,45 ha befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Büdingen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Lipperts“ vorgenommen.

Nördlich des Plangebietes folgen entlang der Orleshäuser Straße eine geschlossene Bauzeile mit gewerblichen Nutzungen. Östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ 2. Änderung, der planungsrechtlich einen Nahversorgungsstandort darstellt. Südlich des Plangebietes liegen Mischgebietsflächen mit folgegenutzten Gebäuden der ehem. Kaserne (u.a. Hessische Erstaufnahme Einrichtung).

Das Plangebiet selbst stellt sich als baulich vorgeprägte Fläche mit Rasen, Stellplätzen, Regenrückhaltebecken, Ruderal- und Brachflächen, Gehölzstrukturen und Abbruchmaterialien dar.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988) in der Untereinheit 233.00 „Ronneburger Bergrücken“ (Haupteinheit 233 Büdingen-Meerholzer Hügelland). Die Fläche liegt auf ca. 135 bis 140 m ü. NHN und ist leicht nach Norden exponiert.



Abb. 1: Lage des Plangebiets im Luftbild (12/2024, eig. Bearb.).

3. Übergeordnete Planungen

Der Planstandort liegt gemäß den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand. Diese dienen der bauleitplanerischen Darstellung bzw. Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und auch kleineren gewerblichen Bauflächen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist insoweit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen stellt gewerbliche und gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan „Am Lipperts“ aus dem Jahr 2016 weist unter anderem südlich entlang der Orleshäuser Straße ein Gewerbegebiet aus, innerhalb dessen nur Gewerbebetriebe zulässig sind. Nach einem sogenannten Abstandsgrün folgte im südlichen Anschluss ein Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet im Süden und Osten (Abb. 2).

Nördlich der Orleshäuser Straße grenzt das Gewerbegebiet „In der Etwiese“ an. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.01.1994 als Satzung beschlossen, der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung datiert auf den 14.11.1997, der Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 30.06.1999 genehmigt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Etwiese“ 1. Änderung umfasst auch den südlich angrenzenden Abschnitt der Orleshäuser Straße. Soweit die Orleshäuser Straße auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Lipperts“ 4. Änderung liegt, ändert dieser auch den Bebauungsplan „In der Etwiese“ / „In der Etwiese“ 1. Änderung.

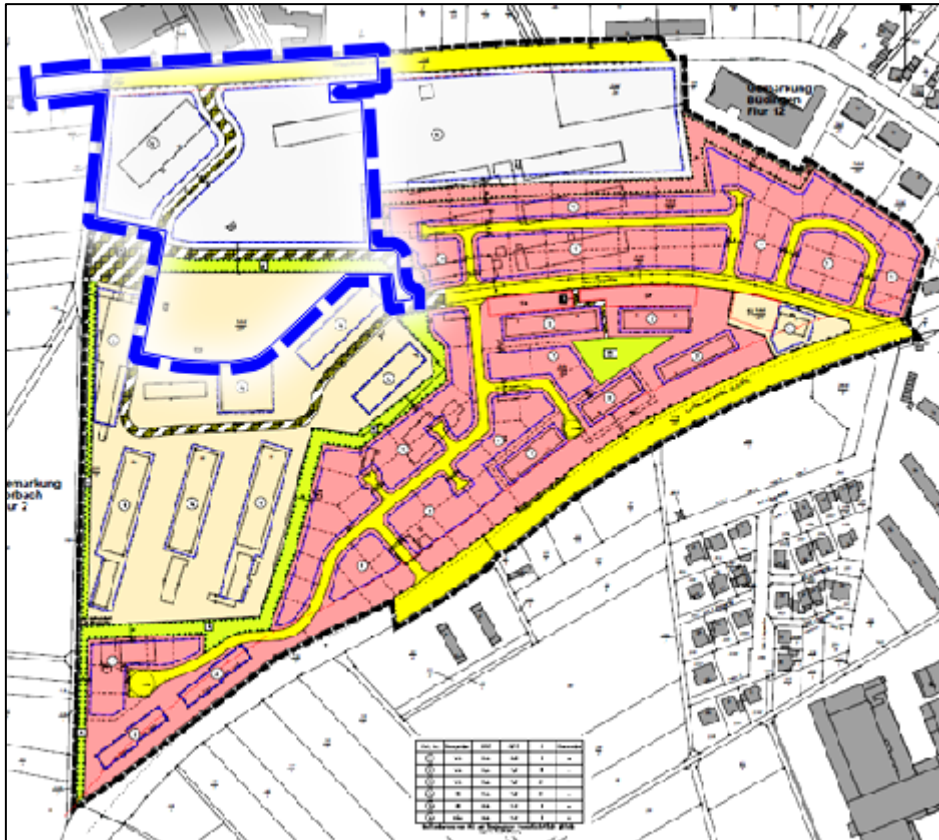


Abb. 2: Bebauungsplan „Am Lipperts“ 2016 und vorliegender Änderungsbereich (blau)

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von 34.500 m² und ist baulich stark vorgeprägt, da es sich um einen Bereich der ehemaligen Armstrongkaserne handelt. Dementsprechend sind die Böden durch Versiegelung, Bodenverdichtung, Bodenauf- und -abtrag sowie -durchmischung bereits beeinträchtigt. Ursprünglich kann von Auengleye mit Naßgleyen oder Pseudogley-Auengleyen mit Gleyen aus fluviatilen Sedimenten ausgegangen werden. Der BodenViewer des Landes Hessen enthält aufgrund der anthropogenen Überprägung keine Angaben über die Bodenfunktionen des Plangebiets. Westlich angrenzend besitzen die Flächen einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad.

Durch die Vornutzung der Fläche sind die Bodenfunktionen bereits stark beeinträchtigt. Hierzu zählen u. a. die folgenden Funktionen:

- Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)



Abb. 3: Die natürlich vorkommenden Bodengruppen und Gewässer im Bereich des Plangebietes (eigene Bearbeitung 12/2024).

Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung.

Die Erosionsgefahr ist im Allgemeinen als leicht erhöht (0,4 bis < 0,5) klassifiziert (Klassifizierung anhand des K-Wertes, Erosionsatlas 2018, aus HLNUG 2024A).

Bei der Geländebegehung waren jedoch keine erheblichen Erosionserscheinungen im Plangebiet ersichtlich. Auf Grund der prognostizierten Erosionsgefahr im Plangebiet sind bei Umsetzung von Bau- maßnahmen bauzeitliche Verhinderungsmaßnahmen zu beachten (z.B. Bodeneingriffe sind bei feuchten Bodenbedingungen zu vermeiden).

Altlasten und Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Außerdem liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem Kampfmittel zurückgelassen wurden. Zur Beachtung im Vollzug findet daher der folgende Hinweis Eingang in die Plankarte zum Bebauungsplan:

In seiner Stellungnahme vom 26.04.2016 weist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und in einem Bereich, in dem Kampfmittel zurück gelassen wurden befindet. Daher ist vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das geplante Vorhaben mit einer Fläche von rd. 3,45 ha sieht die Umstrukturierung und Nutzungsänderungen im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung „Am Lipperts“ vor. Die Böden des Plangebietes sind bereits weitgehend anthropogen überprägt. Durch den bestehenden Bebauungsplan „Am Lipperts“ sind bereits Bodeneingriffe durch Versiegelung, Verdichtung, Abtrag, Auftrag und Durchmischung zulässig. Eine Beanspruchung von bislang unbebauten Böden im Außenbereich wird vorliegend nicht vorbereitet.

Insgesamt birgt der geplante Eingriff ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Fläche und Boden.

4.2 Wasser

Durch das Plangebiet werden keine Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, Quellen oder quellige Bereiche berührt.

Das Plangebiet beinhaltet im Norden Regenrückhalträume in Form von betonierten Wasserbecken.

Entlang der westlichen Plangeietsgrenze verläuft das Fließgewässer Lorbach. Im weiteren Gewässerverlauf verläuft der Lorbach verrohrt unter der Orleshäuser Straße (Teil des Plangebietes) und mündet weiter nördlich in den Seemenbach. Der Gewässerrandstreifen von 5 m, der in das Plangebiet reicht, ist aktuell weitestgehend unbebaut und als Grünstreifen vorhanden.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt des Plangeiets ist je nach Versiegelungs- bzw. Beeinträchtigungsgrad von einem stark bis leicht eingeschränktem Bodenwasserhaushalt auszugehen.

Eingriffsmindernde Maßnahmen und Empfehlungen

Folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen sind im Bebauungsplan integriert, um den mit der Bodenveränderung verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken:

- Das Regenrückhaltebecken bleibt im Norden erhalten.
- Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Gehwege und Stellplätze i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Dachflächen sind zu mind. 70% dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 8 cm betragen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Dächer, auf denen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie installiert werden. Ausgenommen sind zudem Dächer von Werk- und Lagerhallen.
- Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Gem. § 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.

- Der Gewässerrandstreifen von 5 m wird durch die festgesetzten Baugrenzen (3 m Abstand von der Plangebietsgrenze) eingehalten.
 - Maßnahmenempfehlung: Zu Schutz des Lorbaches sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes entlang des Gewässerrandstreifens die Grundstücksfreiflächen und die Gehölzpflanzungen zu platzieren.

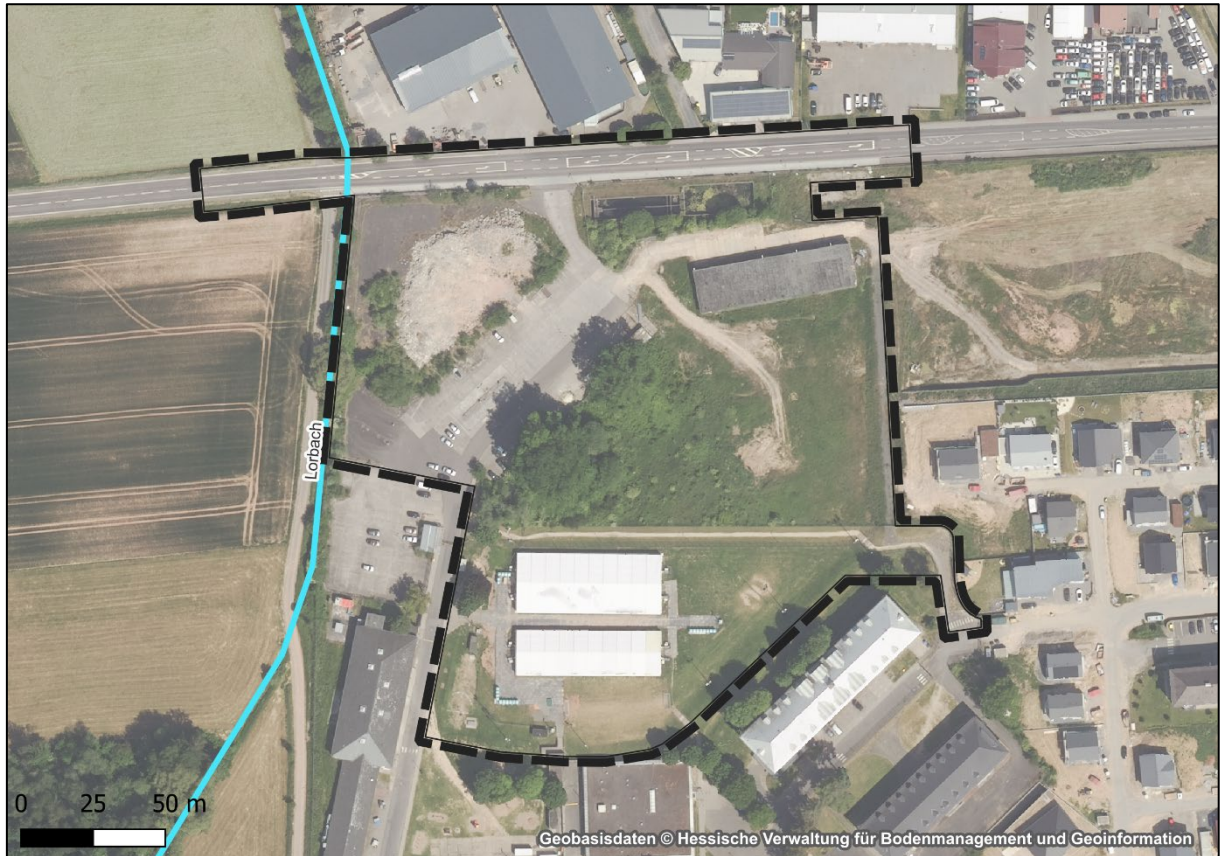


Abb. 4: Fließgewässer im Bereich des Plangebietes (eigene Bearbeitung 12/2024).

Eingriffsbewertung:

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Quellen oder quellige Bereichen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) verläuft der Lorbach und teilweise verrohrt unter der Orleshäuser Straße (Teilbereich des Plangebietes). Das Plangebiet ist bereits baulich überprägt und der bestehende Bebauungsplan erlaubt bereits den weiteren Ausbau des Geländes. Folglich ist der Wasserhaushalt im Plangebiet bereits weitestgehend stark beeinträchtigt. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, um negative Effekte auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) im Plangebiet zu mindern. Der Wasserschutzstreifen von 5 m entlang des Lorbaches wird durch die festgesetzten Bebauungsgrenzen eingehalten. Das Vorhaben birgt aufgrund der bereits bestehenden baulichen Überprägung ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Wasser.

4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Luft und Klima

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019).

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Büdingen. Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Das Plangebiet kann aufgrund der vorherrschenden Strukturen den klimatischen Belastungsräumen zugeordnet werden.

Durch den bestehenden Bebauungsplan ist ein weiterer Ausbau des Geländes bereits zulässig, wodurch der „Wärmeinsel-Effektes“ zunehmen wird.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen.

Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal.

Die bestehenden Grünflächen und die teils großkronigen Gehölze innerhalb des Plangebiets bilden kleinflächige klimatische Ausgleichsflächen, die die Aufheizung aktuell etwas mindern. Sie bilden jedoch keine relevanten Kalt- und Frischluftentstehungsflächen für die Umgebung.

Die umliegenden Acker- und Grünflächen bilden potenzielle Entstehungsflächen für Frisch- und Kaltluft. Kaltluftabfluss folgt im groben der Geländeneigung entsprechend nach Norden / Nordwesten.

Für den Siedlungsbereich Büdingen (klimatischer Belastungsraum) sind vor allem die umliegend angrenzenden Freiflächen sowie die naheliegenden Waldgebiete für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig.

Folgen des Klimawandels

Starkregenereignisse bringen in kürzester Zeit große Mengen an Niederschlag mit sich. Insbesondere nach einer sommerlichen Trockenperiode führt dies zu einem erhöhten Oberflächenabfluss, da die Böden in ihrer Aufnahmefunktion beeinträchtigt sind. In besiedelten Bereichen stoßen Entwässerungssysteme an ihre Kapazitätsgrenzen („urbane Sturzfluten“). Die Auswirkungen korrelieren mit dem Grad der Versiegelung des besiedelten Raumes. Je höher dieser Teil ist, desto mehr Oberflächenwasser muss in kürzester Zeit abgeführt werden. Im Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen, besonders im Bereich von Ackerflächen, kann es durch Starkregenereignisse zu Erosionserscheinungen kommen, wodurch Böden in Bereiche des besiedelten Gebietes abgeschwemmt werden können. Die Erosionsgefahr steigt mit der Hangneigung, den angebauten Feldfrüchten sowie der Beschaffenheit des anstehenden Bodens.

Für das Plangebiet zeigt die Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen eine hohe Gefährdung durch Starkregenereignisse und eine erhöhte Vulnerabilität gegenüber Starkregenereignissen an.

Ein Teil der Oberflächenabflüsse fließt nach Starkregenereignissen im Plangebiet in den angrenzenden Lorbach zu einem Fließpfad zusammen. Ein weiterer Fließpfad verläuft entlang der Straße „Im Lipperts“ von Süden zur Orleshäuser Straße und zum bestehenden Wasserbecken im Norden des Plangebietes.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Da die Ausbildung von klimatischen Belastungsräumen überwiegend auf der Umwandlung von Vegetationsflächen zu versiegelten bzw. bebauten Flächen beruht, liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation ein Maßnahmenswerpunkt, um eine mögliche Wärme- und Luftschadstoffbelastung durch das Vorhaben zu mindern. Nachfolgend werden allgemeine klimaschonende Maßnahmen aufgezählt, die teilweise im vorliegenden Bebauungsplan beachtet wurden:

- Versiegelung vermeiden bzw. auf das Nötigste reduzieren
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Pflaster mit 30% Fugen, Rasensteine, etc.)
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhalt und Anpflanzung schattenspenden Bäumen, z.B. entlang von Verkehrs- und Stellflächen
- Auswahl geeigneter Pflanzenarten für Neupflanzungen, z.B. hitze- und schadstoffresistente Arten
- Erhalt bzw. Schaffung von oberirdischen Gewässern
- Der Bebauungsplan setzt unter anderem aus gestalterischen und stadtklimatologischen Gründen fest, dass die Freiflächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen unzulässig ist.

Eingriffsbewertung:

Durch die vorhandenen Nutzungstypen und durch den bereits zulässigen hohen Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad sind bereits nachteilige klimatische Effekte (Wärmeinsel-Effekt) im Plangebiet vorhanden. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich auf das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche konzentrieren, wo mit einer geringen Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur sowie ggf. mit erhöhter Staubbelastung zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem im Erhalt und Wiedergewinnung von Vegetationsflächen, insbesondere von schattenspendenden Bäumen. Dahingehend beinhaltet der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes (z.B. Anpflanzung großkroniger Bäume, Anpflanzung von Laubgehölzen, Dachbegrünung).

Für das Plangebiet wird eine hohe Gefährdung durch Starkregenereignissen und eine erhöhte Vulnerabilität gegenüber Starkregenereignissen dargestellt. Bei Starkregenereignissen kann sich insbesondere entlang der Straße „Im Lipperts“ ein Abflussweg (Fließpfad) von Süden nach Norden zur Orleshäuser Straße und zum bestehenden Wasserbecken bilden. Die vorgesehenen Nutzungsflächen sind hiervon jedoch nicht betroffen. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Im Lipperts“ wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung geringfügig erhöht. Durch die geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit keiner wesentlichen Erhöhung der Gefahr gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.

Das Vorhaben birgt aufgrund der bereits bestehenden Überprägung und der bereits zulässigen Bebauung ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Klima.

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden im Juli und August 2023 und im Mai 2024 Geländebegehungen durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Gesetzlich geschützte Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Lebensraumtypen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Innerhalb des nördlichen Plangebiets befinden sich zwei eingezäunte Wasserbecken, in welchen Schilf (*Phragmites australis*), Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*), Gewöhnlicher Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*) und Kleiner Wasserlinse (*Lemna minor*) vorkommen. Hinzu kommt ein umliegender magerer Saum trockener Standort, wobei das dort befindliche Straßenbegleitgrün eingeschlossen ist. Südlich des Beckens verläuft ein Gehölzsaum aus Weiden (*Salix spec.*), Eichen (*Quercus spec.*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Walnuss (*Juglans regia*). Die nachfolgende Artenliste ergibt sich aus der zu den Wasserbecken umliegenden Vegetation:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnliche Natternkopf
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Linaria vulgaris</i>	Echtes Leinkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost
<i>Pilosella spec.</i>	Habichtskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Verbascum spec.</i>	Königskerze



Abb. 5: Blick von Nordwesten in den Bereich der Regenrückhaltebecken.



Abb. 6: Blick von Westen in die Regenrückhaltebecken.

Im Nordosten des Plangebiets besteht eine langgezogene Lagerhalle und umliegend verdichteter Boden und Ruderalstrukturen. Nordöstlich befinden sich Ruderalfluren, die sich partiell auf Kies ausbilden. Zudem verläuft entlang eines geschotterten Weges nach Süden eine Brache, die nach Westen verbuscht. Hierdurch ergibt sich eine großräumige Brache im zentralen Plangebiet. Südlich davon, besteht vorwiegend Rasen. Auf dem Rasen wurde in den letzten Jahren ein temporäres Flüchtlingslager errichtet (Zeltlager). Es wurden die folgenden Arten in den Nutzungsräumen aufgenommen:

		Ruderalfluren im Nordosten/ auf Kies	Brachfläche
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke (Jungwuchs)	x	
<i>Amaranthus spec.</i>	Fuchsschwanz		x
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß		x
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß		x
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel		x
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel		x
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre		x
<i>Epilobium parviflorum</i>	Kleinblütig. Weidenröschen		x
<i>Erigeron annuus</i>	Feinstrahl-Berufkraut	x	x
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel		x
<i>Hypericum perforatum</i>	Johanniskraut	x	
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	x	
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut		x
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee		x
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee	x	
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee		x
<i>Polygonum aviculare</i> agg.	Vogel-Knöterich		x
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut		x
<i>Elymus repens</i>	Kriech-Quecke		x
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblättriger Ampfer		x
<i>Senecio erucifolius</i>	Raukenblättriges Greiskraut		x
<i>Setaria pumila</i>	Rote Borstenhirse		x
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn		x
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	x	
<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Geruchlose Kamille		x
<i>Verbascum nigrum</i>	Dunkle Königskerze	x	
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze	x	



Abb. 7: Blick von Osten in die Ruderalflur nördlich der Lagerhalle.



Abb. 6: Blick von Norden in die Brache.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine dichte Gehölzstruktur aus zwei großkronigen Eichen, Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Brombeere (*Rubus* sect. *Ruderalia*). Die Gehölze setzen sich nach Südwesten in Form von einzelnen Mehlbeeren (*Sorbus aria*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) fort. Westlich und nordwestlich befinden sich asphaltierte Stellplätze mit teils geschotterten Bereichen oder stark verdichteten Boden. Die Stellplätze werden teilweise durch Gehölzstrukturen und Ruderalvegetation umgeben. Die nordwestlichen Bereiche werden als Lagerfläche für Bau- und Abbruchmaterialien genutzt. Es wurden die folgenden Arten in diesem Bereich aufgenommen:

<i>Bambusoideae</i> spec.	Bambus
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Erigeron annuus</i>	Feinstrahl-Berufkraut
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Oenothera biennis</i>	Gewöhnliche Nachtkerze
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Salix</i> spec.	Weide
<i>Setaria</i> spec.	Borstenhirse
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Trifolium hybridum</i>	Schweden-Klee
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich
<i>Vulpia myuros</i>	Mäuseschwanz-Federschwingel



Abb. 8: Blick von Westen über den Stellplatz und die angrenzenden Gehölzstrukturen.



Abb. 9: Die aus naturschutzfachlicher Sicht zu erhaltenden Eichen.



Abb. 10: Blick auf die Abbruchmaterialien im Westen des Plangebiets.



Abb. 11: Blick aus Südosten auf das nordwestliche Plangebiet und den Ortsausgang.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet stellt sich als baulich vorgeprägtes Areal dar. Die Biotop- und Nutzungstypen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe Wertigkeit. Eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit bilden die dichten Gehölzstrukturen aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern. Durch den bestehenden Bebauungsplan ist die Rodung dieser Gehölze bereits zulässig. Die vierte Bebauungsplanänderung beinhaltet Festsetzung, die die Anpflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet vorgibt (Anpflanzungen von drei großkronigen Laubbäume; je 5 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen; mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen). Des Weiteren wird festgesetzt, dass Dachflächen zu mindestens 70 % dauerhaft zu begrünen sind.

Gesetzlich geschützte Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Lebensraumtypen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Im Ganzen birgt das Vorhaben ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet wurde 2015 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ vom Planungsbüro Plan Ö aus Biebertal-Fellingshausen auf artenschutzrechtliche Belange überprüft (Plan Ö 2016: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“, Stadt Büdingen, Kernstadt).

Vorliegend wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nur ein Teilbereich des 2015 untersuchten Bereiches betrachtet (vgl. Abb. 2).

Die faunistischen Aufnahmen wurden durch eigene Kartierungen in den Jahren 2023 und 2024 ergänzt. Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen der artenschutzrechtlichen Überprüfung aus dem Jahr 2015, durch eigene Aufnahmen ergänzt, dargelegt.

4.5.1 Ergebnisse

4.5.1.1 Vögel

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als Übergang eines siedlungsnahen Habitats zu einem Offenlandhabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Wertgebend sind die festgestellten bzw. potentiellen Reviervorkommen von Girlitz, Grünspecht, Haussperling, Mauersegler, Stieglitz und

Wacholderdrossel im Bereich der bestehenden Grünelemente und im Gebäudebestand des Geltungsbereichs.

Die weiteren potentiell vorkommenden Revierarten sind zu den ubiquitären oder synanthropen Arten zu rechnen. Brutvorkommen von Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie oder weiteren streng geschützten Arten sind im Geltungsbereich aufgrund der Habitatvoraussetzungen und dem bestehenden Störungsniveau unwahrscheinlich. Die offenen Flächen des Geltungsbereichs dienen hauptsächlich als (Teil-) Nahrungsraum der Reviervögel sowie von Nahrungsgästen.

Hinsichtlich der Reviervögel ist festzustellen, dass artenschutzrechtlich relevante Arten mit einem anzunehmenden Schwerpunkt der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Bereich der Hausgärten bzw. im Gebäudebestand durch die vorliegenden Planungen, die einem weitestgehenden Erhalt vorhandener Strukturen vorsehen nur in Teilbereichen betroffen werden. Direkte Individuenverluste oder Eingriffe in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind dort zu erwarten in denen es zu Eingriffen in den baum- und Gehölzbestand kommt oder in denen der Abriss von Gebäuden vorgesehen ist. Hiervon können dann auch artenschutzrechtlich besonders relevante Arten (Girlitz, Grünspecht, Haussperling, Mauersegler, Stieglitz und Wacholderdrossel) betroffen werden. Diesbezüglich werden entsprechende Vermeidungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der folgenden artenschutzrechtlichen Betrachtung formuliert. Da die betroffenen Arten nicht als stöempfindlich einzustufen sind und zudem aufgrund des bestehenden Störungsniveaus entsprechende Gewöhnungseffekte angenommen werden können, sind die Erfolgsaussichten solcher Maßnahmen im Geltungsbereich als vielversprechend zu bewerten. [...]

Die Habitatqualitäten für typische Offenlandarten (z.B. Feldlerche) des Umfelds werden durch die Planungen nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die bestehende Bebauung ist bereits eine Kulissenwirkung gegeben, die durch die Planungen nicht erheblich verstärkt wird. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind auszuschließen.

Weitere typische Offenlandarten wie Wachtel und Rebhuhn sind hinsichtlich möglicher Störungen verhältnismäßig tolerant sofern diese nicht zu einer Dauergeräuschkulisse führen und hierdurch eine verstärkte Prädation bedingt wird. Dies ist im konkreten Fall nicht zu erwarten. Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im Geltungsbereich unwahrscheinlich.

Bezüglich der weiteren anzunehmenden Reviervögel sind im Bereich der bestehenden Bebauung und der Grünanlagen das Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten möglich. Dadurch besteht bei einer Beanspruchung die Gefahr von Individuenverlusten. Eine nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedingungen ist bei den betroffenen ubiquitären und sehr anpassungsfähigen Arten allerdings auszuschließen. Veränderungen werden durch das Ausweichen in ausreichend zur Verfügung stehende Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden. Spezielle Ausgleichmaßnahmen werden diesbezüglich nicht notwendig.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während eventueller Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit oft nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Teile des Planungsraums stellen für Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke ein sporadisch frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die derzeitige Nutzung und die dadurch resultierenden offenen Bereiche finden die Arten Bedingungen mit einem günstigen Angebot an Beutetieren vor. Es ist anzunehmen, dass die Arten jedoch nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und dass dieser nur einen geringen Stellenwert im Gesamtlebensraum einnimmt. Auf die Beschneidung des Lebensraums reagieren die Arten üblicherweise mit einem Ausweichen auf Alternativflächen in der Umgebung. Da im vorliegenden Fall entsprechende geeignete Strukturen im Umfeld des Planungsraums regelmäßig vorkommen ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Die im Planungsraum als potentielle Nahrungsgäste anzunehmende Mauersegler sowie Rauch- und Mehlschwalbe stellen synanthrope Luftjäger dar, die an Störungen gut angepasst sind. Zudem zeigen diese Arten bei Jagdflügen nur eine lose Bindung an den Planungsraum, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine besondere Bedeutung des Planungsraums für durchziehende Vogelarten ist nicht anzunehmen (Plan Ö 2015).

4.5.1.2 Fledermäuse

Der Planungsraum erweist sich als Teillebensraum für Fledermäuse. Wesentliche Qualitätsmerkmale des Planungsgebietes sind die Gehölzränder und andere lineare Strukturen (Straßen, Wege sowie Gebäudefluchten).

Jagdgebiete und Transferraum:

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Dies verdeutlicht das regelmäßige Vorkommen der Art. Zwergfledermäuse konnten bei allen Terminen jagend angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigen zudem, dass die Zwergfledermaus den Untersuchungsraum über längere Zeiträume als Jagdraum nutzt. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus allerdings schnell kompensiert. Ähnliches gilt für die weiteren Arten, die in den Untersuchungen ohnehin eine schwächere Bindung an den Planungsraum aufwiesen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Transferwegen zwischen Quartier und Jagdraum ist nicht zu erwarten. Aus den zu erwartenden Veränderungen des Nahrungshabitats können keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände abgeleitet werden, da hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu erwarten sind.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben:

Im Gebäudebestand und im Baumbestand konnten keine Hinweise auf Quartiere festgestellt werden. Temporärquartiere und ggf. Wochenstuben von anspruchslosen Gebäudearten (z.B. Zwergfledermaus usw.) sind aufgrund der sehr schwachen Quartiertreue möglich.

Das Auftreten von Winterquartieren ist aufgrund der artspezifischen Eigenschaften (z.B. Überwinterung in Massenquartieren) sind hingegen unwahrscheinlich.

Durch die Eingriffe (Baumfällungen, Veränderungen im Gebäudebestand) besteht somit ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies kann bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden [...]. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen (Plan Ö 2015).

4.5.1.3 Reptilien

Die im Planungsraum nachgewiesene Blindschleiche (Anguis fragilis) stellt nur vergleichsweise geringe Lebensraumansprüche und wird in Mittelgebirgsregionen häufig angetroffen. Aus diesem Grund gilt diese Art nicht als gefährdet. Spezielle Schutzmaßnahmen sind nicht nötig.

Da nach §44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, FFH-Arten, streng geschützte Arten) wurde die vorgefundene Blindschleiche im Rahmen einer weiteren Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt (Plan Ö 2015).

4.5.1.4 Amphibien

Im Jahr 2015 wurden keine Amphibien im Plangebiet festgestellt. Im Jahr 2023 wurden dagegen mehrere Teichfrösche (*Rana kl. esculenta*) im betonierten Becken im vorliegenden Plangebiet festgestellt. Der Teichfrosch zählt zu den nach BArtSchV „besonders geschützten“ Arten und wird auf der Roten Liste Hessens als ungefährdet (RL: *) geführt. Der Erhaltungszustand wird aktuell in Hessen als günstig (grün) bewertet. Spezielle Schutzmaßnahmen sind nicht nötig.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichen Schutz stehen (EU-VSRL, FFH-Arten, streng geschützte Arten) wurden die vorgefundene Art (Teichfrosch) im Rahmen einer weiteren Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.



Abb. 12: Teichfrösche im Wasserbecken (Sichtungen im Jahr 2023)

4.5.2 Maßnahmen

4.5.2.1 Vögel

Die Hauptkonflikte werden primär durch die Beanspruchung von Gelände und dem damit verbundenen Lebensraumverlust im Bereich der vorgesehenen Bebauung bedingt sein.

Durch Gehölzrodungen, Abrissarbeiten und Veränderungen an Gebäuden können potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Girlitz, Grünspecht, Haussperling, Mauersegler, Stieglitz und Wacholderdrossel betroffen werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen nötig, um den Gesamtzustand der Arten auf lokaler Ebene zu sichern.

Das Eintreten der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand

nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen ist somit möglich. Diese können jedoch unter Berücksichtigung von folgenden Vermeidungsmaßnahmen verhindert und ausreichend kompensiert werden (Plan Ö 2015):

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzuweichen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese an geeigneter Stelle durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Sperlingskolonie-kästen (z.B. Schwegler 1SP) auszugleichen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungs-stätte durch zwei Koloniekästen zu ersetzen.
- Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind an geeigneter Stelle (hohe Gebäude) durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Mauerseglerkasten Typ Nr. 17A) auszugleichen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- [Für den Ausgleich der Gehölz-abhängigen Vögel sind die festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes ausreichend:
 - Anpflanzungen von drei großkronigen Laubbäume
 - je 5 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen
 - mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.]

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

4.5.2.2 Fledermäuse

Durch die im Bebauungsplan mögliche Nutzung können Quartierräume von Fledermäusen tangiert und dauerhaft zerstört werden. Durch Eingriffe (Abriss oder Umbau von Gebäuden, Baumfällungen) besteht somit ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch die Beschädigung von Quartieren können somit nur bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (Plan Ö).

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Im Falle eines Gebäudeabrisses oder bei Umbauarbeiten am Gebäude sind diese durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus sind an geeigneter Stelle (hohe Gebäude) durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) auszugleichen.

- *Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von weiteren Fledermausarten betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.*

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen können überfliegende Individuen sowie räumliche Veränderungen im Jagdhabitat und an den Quartieren betreffen. Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass die direkte Beleuchtung von Einflugbereichen zu nachhaltigen Störungen führen kann.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

4.5.2.3 Festgesetzte Maßnahmen

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß §39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Abweichungen von den o.g. Maßnahmen erfordern eine vorgreifliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Zur Vermeidung von Störung nachtaktiver Tiere (Vermeidung von Lichtverschmutzung) sind Außenbeleuchtungen nur mit LED-basierte Lichtquellen, mit warmweißen Lichtspektren und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zulässig. Sie müssen ein geschlossenes Gehäuse haben und dürfen nur nach unten abstrahlen. Es wird die Nutzung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren empfohlen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

4.5.2.4 Eingriffsbewertung

Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) können bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden

Im Falle der Betroffenheit ist die jeweilige Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura-2000-Gebieten und außerhalb anderweitiger Schutzgebiete. Nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ (Nr. 2440001) an der Orleshäuser Straße an.

Innerhalb und angrenzen zum Plangebiet finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie § 25 HeNatG und keine Kompensationsflächen.

Eingriffsbewertung:

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten und deren Erhaltungszielen. Eine potenzielle Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist durch das Vorhaben nicht ersichtlich. Die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzende Straße bleibt als solches erhalten. Für den Plangebietsbereich besteht zudem über den bestehenden Bebauungsplan die Zulässigkeit, das Areal bereits weiter auszubauen.



Abb. 13: Lage des Plangebietes (schwarz) zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ (orange). (12/2024, eig. Bearb.).

4.7 Orts- und Landschaftsbild

Der räumliche Geltungsbereich befindet am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Büdingen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich auf einer Teilfläche eines ehemals militärisch genutzten Areals. Das Plangebiet ist hierdurch bereits baulich vorgeprägt. Teilbereiche des angrenzenden Areals wurden bereits in andere Nutzungsformen (z.B. Wohnbauflächen) überführt. Die Landschaft westlich des Plangebiets wird vorwiegend von Acker- und Grünland geprägt sowie den wassergeprägten Biotopen entlang der Lorbach und Seemenbach. Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich

gewerbliche Nutzungen, wobei die Sichtachse im Allgemeinen von der Orleshäuser Straße bestimmt wird. Nach Osten/Südosten und Süden grenzen Wohnbauflächen an. Darüber hinaus sind für das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets die sichtexponierten großkronigen Eichen charakteristisch.

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ grenzt im Nordwesten an das Plangebiet und bezieht sich auf den Auenbereich um den Seemenbach.

Eingriffsbewertung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient vorwiegend zur Umwidmung von Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Am Lipperts“ am westlichen Ortseingang von Büdingen. Da die Fläche bereits baulich vorgeprägt ist und der weitere Ausbau durch den bestehenden Bebauungsplan bereits zulässig ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ersichtlich. Die landschaftsbildprägenden hohen Eichen im Plangebiet werden durch die Anpflanzung von drei großkronigen Laubbäumen ersetzt. Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet werden mit dem Vorhaben nicht vorbereitet (vgl. Kap. 4.6).

4.8 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Im Osten/Südost und Süden grenzen Wohngebiete an. Wegen der ehemaligen militärischen Vornutzung und der baulichen Vorprägung beinhaltet das Plangebiet keine wesentliche Erholungsfunktionen.

Die im Westen angrenzenden Freiflächen besitzen dagegen eine Erholungsfunktion für z.B. Spaziergänger. Insbesondere der Weg entlang des angrenzend verlaufenden Lorbaches bietet den einzigen Zugang zu den angrenzenden Freiflächen.

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz wird vorliegend gewahrt, da sowohl die Nachbarschaft von Gewerbegebiet / Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO, Gewerbegebiet / Mischgebiet und Mischgebiet / Allgemeines Wohngebiet nicht zu beanstanden sind. Somit wurden bei der vorliegenden vierten Bauleitplanänderung die Vermeidung von Emissionen beachtet.

Das Vorhaben birgt folglich keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, sowie auf seine Wohn- und Erholungsqualität. Die angrenzenden Wege entlang des Lorbaches zu den angrenzenden Freiflächen bleiben vom Vorhaben unberührt.

4.9 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler, Boden- oder archäologische Denkmäler sowie sonstige Sachgüter.

Grundsätzlich können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5. Eingriffsregelungen

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind gegeben, da es

sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die innerhalb des Siedlungsgefüges liegen und dreiseitig von Bebauung umgeben sind, handelt.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bedarf es keiner Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB der Belangenkatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dem trägt der Bebauungsplan Nr. 52 „Am Lipperts“ 4. Änderung, inklusive der Begründung und des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Rechnung.

6. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen [...].

Die Stadt Büdingen ist dazu verpflichtet, die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies unter anderem die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Auswirkungen. Beispielsweise die Umsetzung der Grünstrukturen (Pflanzungen von Einzelbäumen, Dachbegrünung).

7. Quellenverzeichnis

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2024): Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen. HLNUG (erstellt durch Forschungszentrum Jülich / Universität Hannover), Kartengrundlage: HVBG (Zugriff: 12/2024).

Hessisches Landesamt für Denkmalpflege (2019): DenkXweb Kulturdenkmäler in Hessen: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/> (Zugriff: 12/2024).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2024): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff: 12/2024).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2024): Natureg Viewer Hessen: [www.natureg.hessen](http://www.natureg.hessen.de) (Zugriff: 12/2024).

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 Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Fachzentrum Klimawandel und Anpassung (HLNUG 2019): Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit Projektbearbeitung INFRASTRUKTUR & UMWELT Professor Böhm und Partner Hochschule Fulda Fachbereich Pflege und Gesundheit; KLIMPRAX Stadtklima Klimawandel in der Peaxis.

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

Planstand: 20.08.2025

4-2858

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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