

Gemeinde Kirchheim, Ortsteil Kirchheim

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 33

„Gewerbegebiet Am Körle“

Entwurf

Planstand: 20.02.2026

Projektnummer: 171218

Projektleitung: Düber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Rechtlicher Hintergrund.....	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung.....	4
1.2.1 Ziele der Planung.....	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	5
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung.....	8
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	8
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes.....	9
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen.....	9
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern....	10
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie....	11
1.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	11
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
2.1 Boden und Fläche.....	12
2.2 Wasser.....	17
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	17
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen.....	22
2.4.1 Bestandsbeschreibung (2018).....	22
2.4.2 Bestandsbeschreibung (2024).....	27
2.4.3 Bestandsbeschreibung (2025) - Ersatzhabitat mit der Bezeichnung „B“.....	33
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange.....	34
2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	38
2.7 Gesetzlich geschützte Biotop und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	38
2.8 Biologische Vielfalt.....	39
2.9 Landschaft.....	40
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	41
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	41
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen.....	41
2.13 Wechselwirkungen.....	41
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	42

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	44
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	44
6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl.....	44
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
8. Zusammenfassung.....	46
9. Quellenverzeichnis.....	48
10. Anlagen.....	48

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Im Ortsteil Kirchheim der Gemeinde Kirchheim befindet sich östlich der Bundesautobahn BAB 7 in exponierter Lage ein größerer zusammenhängender Bereich, der vormals als Standort für eine Motel-Anlage mit zugehörigen Freiflächen und Stellplatzanlagen genutzt wurde. Die eigentliche Nutzung ist bereits seit vielen Jahren aufgegeben worden, zuletzt wurden die Liegenschaften als Außenstelle der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung in Gießen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt. Das weitläufig versiegelte und aktuell brachliegende Areal soll nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt und nach bereits erfolgtem Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen aufgrund der verkehrsgünstigen autobahnnahen Lage als Gewerbegebiet städtebaulich entwickelt werden. Hierdurch erfolgt dann künftig eine Ergänzung der angrenzenden Flächen des Interkommunalen Gewerbegebietes „Friedrichsfeld“. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines zentralen Mercedes-Benz-Nutzfahrzeug-Standortes der in Bad Hersfeld ansässigen AUTOHAUS SCHADE U. SOHN GMBH & CO. KG sowie, entgegen ersten Überlegungen zur Errichtung eines Autohofes mit Tankstelle und Sicherheitsparkplatz, nunmehr die Anlage eines Mobilitätszentrums insbesondere mit Elektro-Ladeinfrastruktur vorgesehen. Hinzu kommen gegebenenfalls weitere autobahnnah gewerbliche Nutzungen. Hierdurch soll das Angebot an mobilitätsbezogenen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 7 am Standort Kirchheim weiter bedarfsorientiert ausgebaut und gestärkt werden. Im Zuge der Planung soll dabei jedoch, wie zunächst vorgesehen, keine Möglichkeit einer direkten verkehrlichen Anbindung der östlich ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil A“ der Marktgemeinde Niederaula über das vorliegende Plangebiet geschaffen werden.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 2 von 1965 und Nr. 2b von 1972, die hier bislang ein Sondergebiet „Motel und Nebenanlagen“ festsetzen und daher entsprechend zu ändern sind. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortgerechte gewerbliche Folgenutzung im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes bislang überwiegend Sondergebietsflächen darstellt, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert. Das Planziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kirchheim hat in ihrer Sitzung am 11.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung gefasst.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Kirchheim, Flur 25, die Flurstücke 11, 12/1, 15/3, 15/7 und 15/8 sowie in der Flur 30 das Flurstück 257/1 teilweise und befindet sich im südlichen Teil der bebauten Ortslage der Gemeinde Kirchheim östlich der Bundesautobahn BAB 7. Nördlich schließt die Schwimmbadstraße, ein Gehölzbestand und das Gelände des Tierparks sowie eine Freibadanlage, südlich gewerbliche Nutzflächen und östlich ein Feldweg an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Böschungsbereich mit Gehölzbestand sowie die Autobahnabfahrt (BAB 7) (**Abb. 1**).



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 16.04.2024, eigene Bearbeitung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,3 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 4 ha, auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,4 ha und auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft insgesamt ca. 0,9 ha.

Das Plangebiet ist durch die früheren Stellplatzanlagen und Zufahrten weitläufig versiegelt und umfasste bis zum bereits überwiegend erfolgten Rückbau die bisherigen baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der vormaligen Nutzung als Motel-Anlage. Im Nordosten ragt zudem der anschließende Gehölzbestand in das Plangebiet. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich im Bereich von rd. 266 m bis 278 m über Normalhöhennull (NHN). Im Südosten befindet sich eine topografisch tiefergelegene Freifläche, während das Plangebiet im Übrigen von Nordwest nach Südost ansteigt.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach KLAUSING (1988) in der Teileinheit 355.4 „Kirchheimer Bergland“ (Haupteinheit 355 „Fulda-Haune-Tafelland“). Die Höhenlage des Plangebietes steigt von Norden (270 m ü.NN) nach Süden (280 m ü. NN) und von Westen (272 m ü.NN) nach Osten (288 m ü. NN) an.

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes Gewerbegebiet fest.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung und die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Gewerbegebiet Nr. 1 die Geschossflächenzahl auf ein Maß von $GFZ = 0,8$, da im Zuge der hier geplanten Errichtung eines Mobilitätszentrums größere Hochbauten nur in geringem Umfang vorgesehen sind. Im Gewerbegebiet Nr. 2 wird der Umfang baulicher Anlagen bzw. die zulässige Baumasse hingegen durch die Festsetzung einer Baumassenzahl gesteuert, da hier größere Gewerbebauten vorgesehen sind, die aufgrund ihrer Kubatur und baulichen Ausführung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht hinreichend erfasst werden können.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 2 eine Baumassenzahl von $BMZ = 6,0$ fest, sodass auch größere Gewerbe- und Hallenbauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend gesteuert werden kann.

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig festlegen und aufgrund der Lage des Plangebietes auch hinreichend begrenzen zu können. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt im Gewerbegebiet demnach ein Maß von $OK_{Geb.} = 12,0$ m. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Gewerbegebiet Nr. 1 die Höhe von 275,0 m ü.NHN und im Gewerbegebiet Nr. 2 die Höhe von 280,0 m ü.NHN. Diese Höhen entsprechen jeweils in etwa der gemittelten Geländehöhe der künftigen Baugrundstücke. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten; auch der Telefon- und Werbemast im Gewerbegebiet Nr. 2 ist hiervon ausgenommen. Die maximale Höhe von Werbefahren, Anzeigetafeln und Preismasten beträgt zudem 10,0 m über dem für das Gewerbegebiet Nr. 1 und 2 jeweils festgesetzten unteren Bezugspunkt. Die maximale Höhe des im Gewerbegebiet Nr. 2 zulässigen Telefon- und Werbemastes beträgt 40,0 m über dem unteren Bezugspunkt 281,0 m ü.NHN; die zulässige Höhe entspricht dem aktuellen Bestand.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt als abweichende Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO für das gesamte Gewerbegebiet fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden innerhalb des Plangebietes ausgehend von der Carl-Benz-Straße Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt hinreichenden Breite festgesetzt. Aufgrund der Ausgestaltung der Erschließungsstraße als Stichstraße werden im Bebauungsplan Flächen für die Errichtung einer Wendeanlage bauleitplanerisch gesichert.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ergebnis der auf Grundlage der durchgeführten faunistischen Erfassungen erfolgen artenschutzrechtlichen Prüfung ist zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter anderem die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Schlingnatter und den Neuntöter innerhalb der dafür im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung A dient als vorgezogene Ersatzfläche insbesondere für die beiden Arten Schlingnatter und Neuntöter.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung B dient als weitere vorgezogene Ersatzfläche für den Neuntöter.

Schließlich sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gelenkte Sukzession“ vorhandene standortgerechte einheimische Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten und der Sukzession zu überlassen.

Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet verschiedene Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Hierbei gilt, dass je 50 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 5,4 ha auf. Das Plangebiet wies zum Zeitpunkt der Begehungen großflächige Versiegelungen sowie einen Gebäudebestand auf, der abgebrochen wurde. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist stark anthropogen überprägt. Lediglich im südlichen Teilbereich befindet sich eine bislang unversiegelte Freifläche.

Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	53.724 m²
Gewerbegebiet	40.505 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.880 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“	1.975 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“	2.314 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gelenkte Sukzession“	5.051 m ²

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, während unmittelbar südlich und östlich im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebietes „Friedrichsfeld“ ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ ausgewiesen ist.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim von 2004 stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend „Sonstige Sondergebiete“ mit den Zweckbestimmungen „Motel“ sowie „Tank- und Rastanlage“ dar. Im Zufahrtsbereich wird zudem ein Bereich als „Parkplatz“ sowie in Richtung des Schwimmbades ein Bereich entlang der Grundstücksgrenzen als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ und im Bereich der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ersatzfläche für den Neuntöter als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Wildpark“ dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Planziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der **Bebauungspläne Nr. 2 von 1965 und Nr. 2b von 1972**, die hier bislang ein Sondergebiet „Motel und Nebenanlagen“ festsetzen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Körle“ von 1965 und des Bebauungsplanes Nr. 2b „Am Körle“ von 1972 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.10 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

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

Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Gewerbegebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebietes „Friedrichsfeld“ dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der ITA – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK WEIMAR auf der Grundlage von schalltechnischen Berechnungen zu den gewerblichen Geräuschemissionen eine entsprechende Gutachtliche Stellungnahme zum Schallschutz in der Bauleitplanung erstellt. Im Ergebnis wurde das Gewerbegebiet zum Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Sinne einer Emissionskontingentierung gegliedert, sodass auch in der Summe der gewerblichen Geräuscheinwirkungen sichergestellt ist, dass an den relevanten Immissionsorten in der näheren Umgebung die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Durch die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a Doppelbuchst. bb BauGB wird insofern die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebietes zu bestehenden und planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt. Die Geräuschkontingentierung ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109-1:2018-01) bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden sind. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Licht

Im Gewerbegebiet sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Lärm, Erschütterung sowie die Verursachung von Belästigungen

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

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

Abfälle

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Abwässer

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand des als Anlage beigefügten Fachbeitrages Wasserwirtschaftliche Belange. Die Erschließung kann demnach als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Im Einzelnen wird aus fachtechnischer Sicht dargelegt, dass das Plangebiet nicht direkt an das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde Kirchheim angebunden werden kann. Zum einen ist das bestehende Kanalnetz baulich und hydraulisch nicht ausreichend und zum anderen bestehen diesbezüglich Auflagen der zuständigen Unteren Wasserbehörde. Empfohlen wird daher die Realisierung eines sogenannten qualifizierten Trennsystems, um eine Reduzierung der Niederschlagsmengen im Kanalnetz bzw. der Einleitung in die Aula zu erreichen.

Eine nachhaltige Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet sowie in Verbindung mit der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzgebietszone III nicht möglich bzw. technisch nicht umsetzbar. Teilbereiche der unbelasteten Dach- und Hofflächen/Platzflächen sollen vielmehr direkt in die Aula eingeleitet werden, während die belasteten Flächen über eine Kompensation an das bestehende Mischsystem angebunden werden sollen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Das gesamte Kanalsystem der Gemeinde Kirchheim wird über eine Kanalisation der Kläranlage Kirchheim zugeleitet. Die entsprechenden Abwässer werden hier sachtechnisch gereinigt. Durch den Anschluss des Plangebietes ergeben sich keine nachhaltigen Veränderungen der Abwasserzusammensetzung und Menge, sodass diese Fläche schadlos an das Entwässerungsgebiet bzw. Kläranlagensystem der Gemeinde Kirchheim angebunden werden kann.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

1.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

2.1 Boden und Fläche

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

Bestandsbeschreibung

Die Böden im Bereich der ehemaligen Motelanlage sind überwiegend stark versiegelt beziehungsweise in hohem Maße anthropogen überformt. Naturnahe Bodenfunktionen sind hier nur noch eingeschränkt ausgebildet. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine unversiegelte Wiesenfläche, die noch über geringe natürliche Bodenfunktionen verfügt. Zudem befindet sich im nordöstlichen Teilabschnitt innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“ eine weitere unversiegelte Fläche in Form einer Wiese mit umgebenden Gehölzbeständen.

Die nördlich im Plangebiet gelegenen Böden werden zu den Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung gerechnet. Die Böden im südlichen Teil des Plangebietes bestehen aus Braunerden mit Podsol-Braunerden (Hauptgruppe: Böden aus solifluidalen Sedimenten). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu den Böden innerhalb des Plangebietes existieren keine Angaben hinsichtlich des Bodenfunktionserfüllungsgrads sowie auch bzgl. des Ertragspotenzials und der Bodenart (**Abb. 2**). In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von 0,1 – 0,2 eine nur geringe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden (**Abb. 3**).

Bodenentwicklungsprognose, Alternativen

Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits großflächig versiegelt sind und bebaut waren, liegen weitestgehend keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vor. Lediglich für den südlichen bzw. nordöstlichen bislang unversiegelten Teilbereich bleiben bei Nicht-Durchführung der Planung die bestehenden Bodenfunktionen voraussichtlich erhalten und werden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verschlechtern bzw. verbessern.

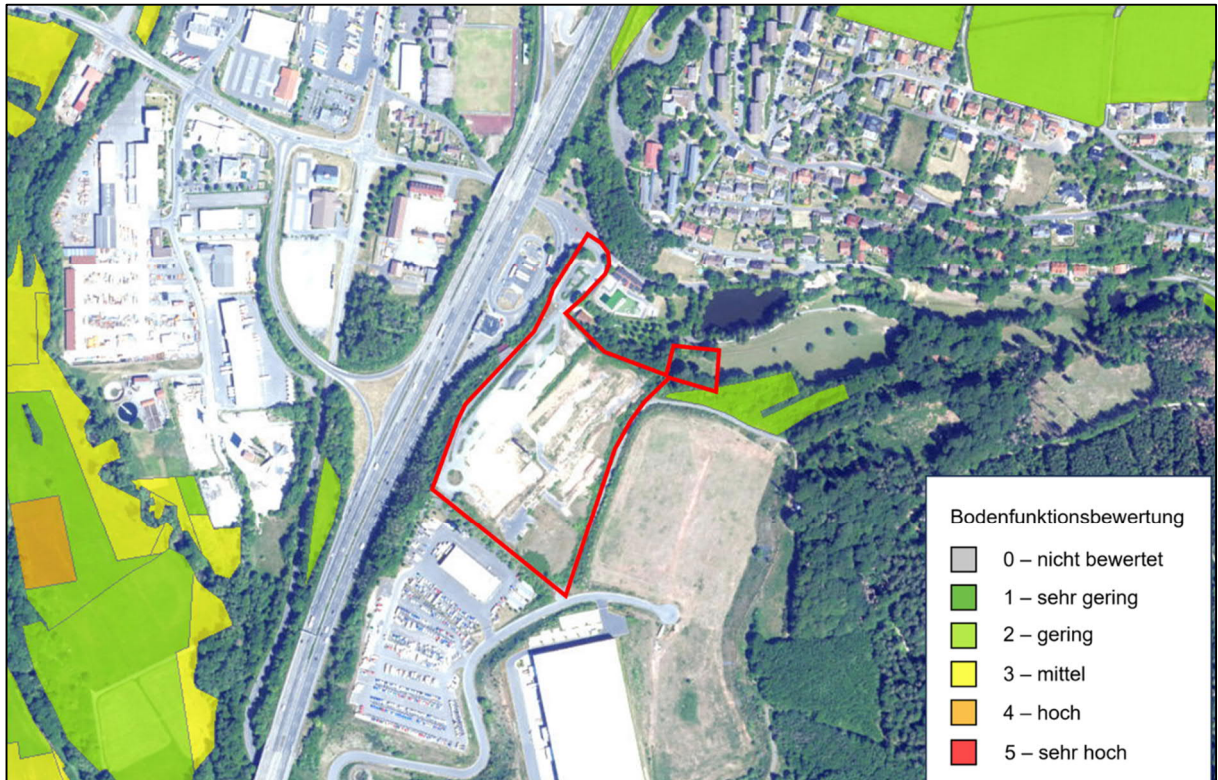


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: rot umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 16.04.2024, eigene Bearbeitung).

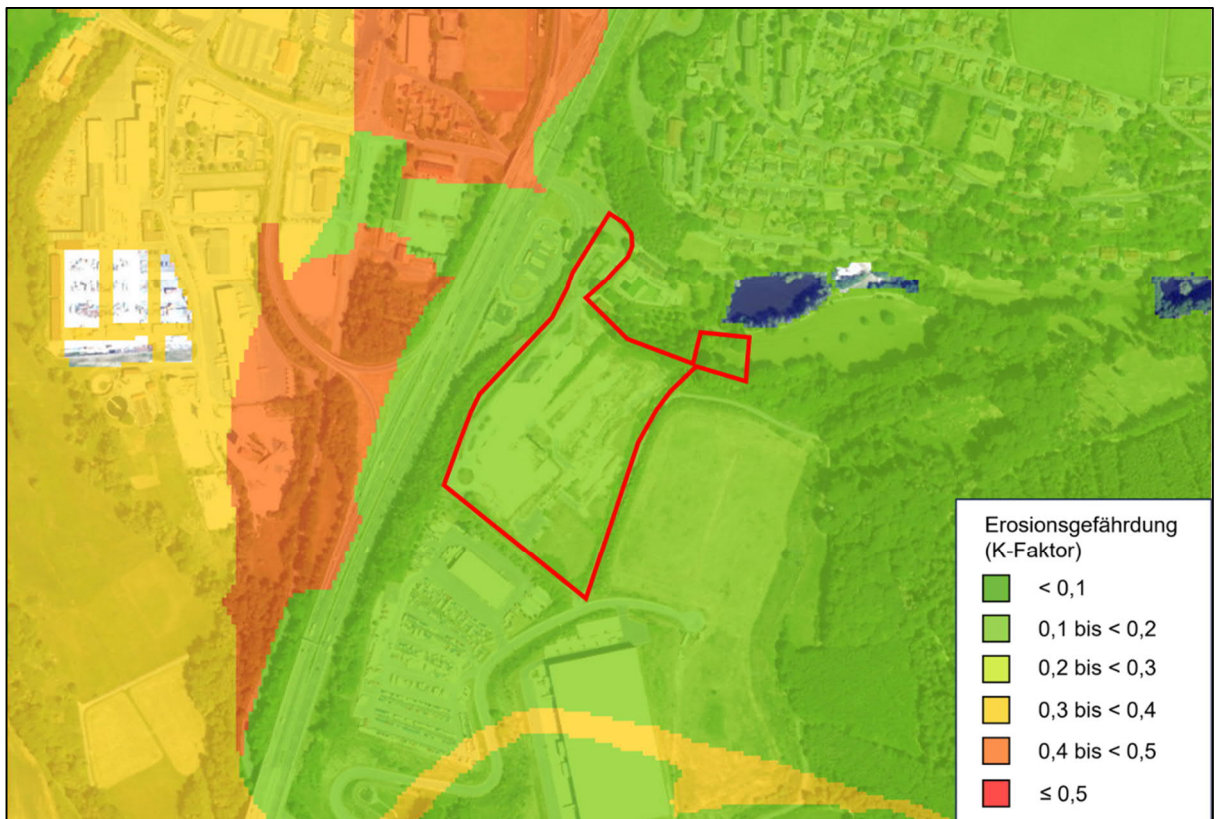


Abb. 3: Erosionsgefährdung als K-Faktor in 6 Stufen dargestellt; Plangebiet: rot umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 16.04.2024, eigene Bearbeitung).

Bei Durchführung der Planung kommt es insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind die Bodenfunktionen:

- 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)

Die Folgen der vorbereitenden Bodeneingriffe werden einer weiteren Bodenentwicklung im südlichen Teil des Plangebietes entgegenstehen. Zum derzeitigen Kenntnisstand sind jedoch keine zweckmäßigen Planungsalternativen zum Bodeneingriff/ Plangebiet ersichtlich.

Der nordöstliche Teilabschnitt innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“ bleibt auch weiterhin als unversiegelte Fläche in Form einer Wiese mit umgebenden Gehölzbeständen bestehen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Hinweise enthalten:

1. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ sind vorhandene Flächenversiegelungen zu entfernen.
2. 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.
3. 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.
4. Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Hierbei gilt, dass je 50 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind.
5. Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die 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.
6. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber

hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMKLV, 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.
15. Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 16.07.2018 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Eingriffsbewertung

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu kleinräumigen Flächenneuversiegelungen. Um den genannten negativen Effekten der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, wird auf die eingriffsmindernden Maßnahmen verwiesen. Da die Flächen bereits größtenteils anthropogen überprägt sind, wird insgesamt von einem geringen Konfliktpotenzial des Schutzgutes Boden ausgegangen.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche auf. Zudem befindet sich das Plangebiet nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Jedoch befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Kirchheim I.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

1. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Kirchheim I. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 07.06.1972 (StAnz. Nr. 28/1972, S. 1219) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzungen mit möglichen Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind mit dem Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.
2. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
3. 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 Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. In der Zusammenschau ergibt sich bei Durchführung der Planung insgesamt ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Schutzgutes Wasser.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

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

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt.

Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimatelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als **klimatechnische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen, die sich im vorliegenden Falle innerhalb sowie nördlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden (**Abb. 4**). Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung von deutlichen „Wärmeinseln“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. **Klimatechnische Ausgleichsflächen** weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen.

Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Landwirtschaftliche Nutzflächen schließen nördlich, nordöstlich, südlich und westlich an die bebaute Ortslage von Kirchheim an. Frischluft entsteht vor allem in Waldgebieten. Großflächige Wälder befinden sich östlich und westlich des Siedlungsbereiches von Kirchheim (**Abb. 4**).

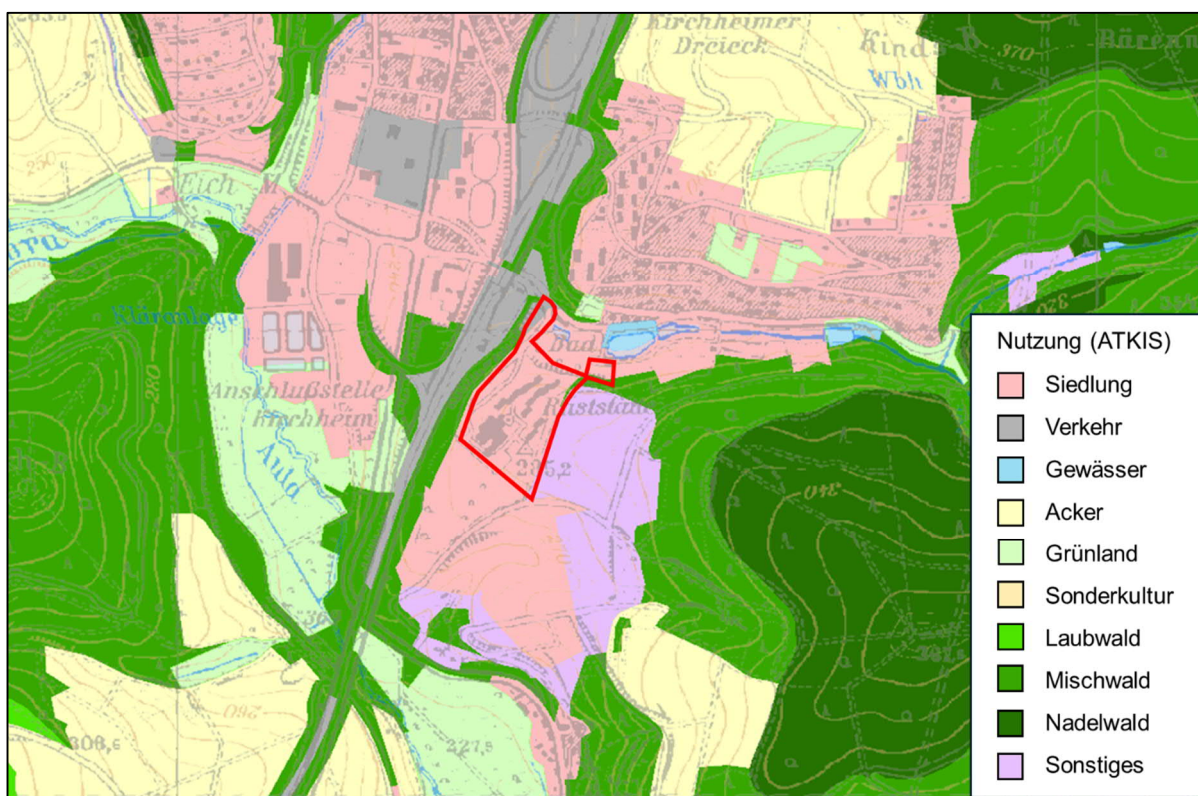


Abb. 4: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend nach Norden (Quelle: GruSchu Hessen, abgerufen am 16.04.2024, eigene Bearbeitung).

Bestandsbeschreibung

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt ist bzw. war, Abbrucharbeiten sowie Entsiegelungen durchgeführt wurden und ein Großteil der vorhandenen Gehölze bereits entfernt wurde, besitzt das Plangebiet aktuell keine Funktion für die Kalt- bzw. Frischluftversorgung der Gemeinde Kirchheim. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung sind zudem keine positiven Funktionen bezüglich des Kleinklimas der näheren Umgebung erkennbar.

Starkregenereignisse

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

- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).
- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km² Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- sowie ATKIS Ortslagendaten).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.



Abb. 5: Starkregen-Hinweiskarte für den Bereich des Plangebietes (blau umrandet). (Quelle: Starkregenviewer für Hessen (HLNUG), Stand: 2026, 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 das Plangebiet besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet (**Abb. 5**).

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.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich ein ausgeprägter Fließpfad, dessen Abflussrichtung sich nach Nordosten orientiert und damit Wasser aus dem Plangebiet in die angrenzenden tieferliegenden Bereiche ableitet. Der 20-Meter-Puffer um die Fließpfade zeigt auf, welche Bereiche potenziell verstärkt von erosiven Prozessen oder kurzzeitigem Oberflächenabfluss betroffen sein können (**Abb. 6**).



Abb. 6: Fließpfadkarte den Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: Starkregenviewer für Hessen (HLNUG), Stand: 2026, eigene Bearbeitung)

Rahmenrichtlinie Luftqualität

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

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

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Da klimatische Belastungen vor allem durch den Verlust von Vegetation und zunehmende Versiegelung entstehen, sind der Erhalt von Grünstrukturen, die Reduzierung abflusswirksamer Oberflächen und die Förderung natürlicher Verdunstung wichtige Beiträge zur Minderung von Hitze und zur Verbesserung des Mikroklimas. Der Bebauungsplan enthält hierzu folgende Festsetzungen und Hinweise:

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ sind vorhandene Flächenversiegelungen zu entfernen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ werden vorhandene Gehölze erhalten und zuvor im Eingriffsbereich (Gewerbegebiet) entnommene dornenreiche Gehölze fachgerecht gepflanzt. Die umgebenden Flächen sind durch einschürige Mahd oder angepasste Beweidung als extensives Grünland zu entwickeln und regelmäßig so zu pflegen.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gelenkte Sukzession“ sind vorhandene standortgerechte einheimische Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten und der Sukzession zu überlassen.
- Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Hierbei gilt, dass je 50 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen 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.

Eingriffsbewertung

Die vorliegend planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet wurden im April und September 2018 sowie im August 2024 jeweils Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Erhebungen werden nachfolgend getrennt dargestellt. Der ursprüngliche Gebäudebestand sowie vorhandene Flächenbefestigungen wurden vollständig abgebrochen, wodurch sich die Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes maßgeblich verändert haben. Für die Eingriffsbilanzierung wird der Zustand des Jahres 2018 als maßgebliche Bezugsbasis herangezogen. Aus diesem Grund bezieht sich auch die zugehörige Bestandskarte (Anlage 1) auf den Erhebungszeitraum 2018.

Zudem fand im Dezember 2025 eine weitere Begehung der nordöstlichen Teilfläche statt, da dieser Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“ als Ersatzhabitat für den Neuntöter ergänzt wurde.

2.4.1 Bestandsbeschreibung (2018)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Motelanlage, die im Jahr 2018 abgerissen wurde. Großräumig sind daher abgebrochene Gebäude und Schutthaufen im Plangebiet vorhanden. Lediglich der nordwestliche bzw. westliche Bereich wies zum Zeitpunkt der Begehung 2018 noch intakte Pkw-Stellplatzflächen sowie Pflanzbeete und Einzelgehölze auf. Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes existieren Gehölzvorkommen in Form von Gehölzsäumen. Die Gehölze im östlichen Bereich des Plangebietes wurden einige Zeit vor der Begehung fast vollständig entfernt. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich zudem eine größere sowie eine kleinere Fläche mit Grünland trockener bis frischer Standorte.

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit durch Bereiche eingenommen, auf denen Abbrucharbeiten von Gebäuden und Versiegelungen stattgefunden haben (**Abb. 7**). Stellenweise finden sich hier noch Reste von Wiesenflächen (**Abb. 8**), die jedoch teils Schutt und Astschnitt aufweisen. Während der Begehung konnten in diesen Bereichen die folgenden Pflanzenarten aufgenommen werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

In Pflasterritzen sowie in Bereichen mit aufgetürmtem Schutt finden sich hin und wieder die Vorkommen der folgenden Pflanzenarten:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Betula pendula</i> (Jungwuchs)	Hängebirke
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Draba verna</i>	Hungerblümchen
<i>Eragrostis minor</i>	Kleines Liebesgras
<i>Tanacetum vulgare</i>	Gewöhnlicher Rainfarn
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn

Im Süden des Plangebietes befinden sich zwei Grünlandflächen trockener bis frischer Standorte, die in Teilbereichen ruderalisiert sind und stellenweise, vorwiegend in den westlichen Bereichen, eine trockenere Vegetation aufweisen (**Abb. 9 und 13**). Das Vorhandensein einer Schaukel im nördlichen Bereich der größeren dieser beiden Flächen weist darauf hin, dass es sich hier vormals wahrscheinlich um einen Vielschnittrasen gehandelt hat, der durch die nicht mehr regelmäßig stattfindenden Mahdtermine sowie durch die Entfernung von Gehölzen einen etwas „wilderer“ Charakter sowie eine stellenweise Ruderalisierung erhalten bzw. erfahren hat. Auf dieser Grünlandfläche befinden sich zudem einige Bereiche mit Ast- und Grünschnitt sowie Fahrspuren und kleineren Erdauftürmungen. Zu den Charakterarten dieser Grünlandflächen zählen:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Cirsium vulgare</i> (selten)	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium aparine</i> (stellenweise)	Klebkraut
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geum urbanum</i> (stellenweise)	Gewöhnliche Nelkwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Gewöhnliches Johanniskraut
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn
<i>Thlapsi arvense</i>	Acker-Hellerkraut
<i>Urtica dioica</i> (stellenweise)	Große Brennnessel
<i>Verbascum</i> spec. (vereinzelt)	Königskerze



Abb. 7: Blick über einen Bereich, auf dem Abbrucharbeiten stattgefunden haben (eigene Aufnahme, 04/2018)



Abb. 8: Zum Teil abgerissene Gebäude und randliche Reste von Wiesenflächen (eigene Aufnahme, 04/2018)



Abb. 9: Blick über das im Süden des Plangebietes gelegene Grünland trockener bis frischer Standorte (eigene Aufnahme, 04/2018)



Abb. 10: Ruderales Grünland und Gehölzsaum südlich der Schwimmbadstraße (eigene Aufnahme, 04/2018)

Im Norden des Plangebietes befindet sich direkt westlich der Schwimmbadstraße eine kleine Fläche, die ruderalisiertes Grünland aufweist (**Abb. 10**). Hier sind die folgenden Charakterarten vertreten:

<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn
<i>Thlapsi arvense</i>	Acker-Hellerkraut
<i>Urtica dioica</i> (stellenweise)	Große Brennnessel
<i>Veronica hederifolia</i>	Efeublättriger Ehrenpreis

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie in einigen zentraleren Bereichen innerhalb des Plangebietes wurden einige Zeit vor der Begehung im April 2018 Gehölze entfernt (**Abb. 11**). Die Überreste der Gehölze bzw. stellenweise auftretender Jungwuchs ließen auf das Vorkommen der folgenden Arten schließen:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Artengruppe Echte Brombeere

Die Bereiche, auf denen Gehölze entfernt wurden, weisen vorwiegend Vorkommen der Arten *Ficaria verna* (Scharbockskraut), *Galium aparine* (Klebkraut), *Geum urbanum* (Gewöhnliche Nelkwurz) und *Urtica dioica* (Große Brennnessel) sowie Gehölzjungwuchs der genannten Arten auf.

Die östlichen Grenzbereiche des Plangebietes weisen kleinere Vorkommen von Gehölzsäumen und -ansammlungen auf. Zu den hier vorhandenen Arten zählen:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Gehölzsaum, der sich nördlich in Richtung der Freibadanlage weiter fortsetzt (**Abb. 12**), bis auf Vorkommen der Art *Ficaria verna* (Scharbockskraut) nur wenig Unterwuchs aufweist und sich aus den folgenden Gehölzarten zusammensetzt:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Lonicera xylostemum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Populus spec.</i>	Pappel
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



Abb. 11: Bereich im östlichen Teil des Plangebietes, auf dem Gehölze entfernt wurden (eigene Aufnahme, 04/2018)



Abb. 12: Gehölzsaum im Norden des Plangebietes angrenzend an Bereiche, auf denen bereits Gebäude abgerissen wurden (eigene Aufnahme, 04/2018)



Abb. 13: Grünland trockener bis frischer Standorte und Gehölzsäume im Süden des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2018)



Abb. 14: Noch vorhandene Pflanzbeete mit Sträuchern im Westen des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2018)



Abb. 15: Parkplatzflächen mit Pflanzbeeten inklusive Einzelgehölzen im nördlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2018)



Abb. 16: Baumstamm mit Ameisennest im nördlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme, 04/2018)

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei eher strauchartige Gehölzsäume, die das dort vorhandene Grünland trockener bis frischer Standorte von der ehemaligen Motelanlage abgrenzen (**Abb. 13**).

Die Gehölzsäume weisen die folgenden Arten auf:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kuper-Felsenbirne
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Forsythia x intermedia</i>	Forsythie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum

Westlich außerhalb des Plangebietes erstreckt sich ein Gehölzgürtel, der stellenweise stark zurückgestutzt wurde, nördlich in das Plangebiet hineinragt (**Abb. 10**) und sich aus den folgenden Arten zusammensetzt:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Prunella vulgaris</i> (Unterwuchs)	Gewöhnliche Braunelle
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer

Im Norden und Westen des Plangebietes waren zum Zeitpunkt der Begehung noch Pflanzbeete vorhanden. Die westlich gelegenen Pflanzbeete weisen zwar noch Vorkommen von strauchigen Arten auf, einzelne Laubbäume wurden hier jedoch bereits entfernt (**Abb. 14**). Die nördlich gelegenen Pflanzbeete weisen neben den strauchigen Arten zudem noch mittelstämmige Einzelgehölze der Arten *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) und *Quercus robur* (Stiel-Eiche) auf (**Abb. 15**). In allen noch vorhandenen Pflanzbeeten sind die folgenden strauchige Arten zu finden:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kuper-Felsenbirne
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Spiraea spec.</i>	Spirre

2.4.2 Bestandsbeschreibung (2024)

Im Rahmen der Geländeerhebung im Jahr 2024 zeigte sich das Plangebiet überwiegend als Brachfläche. Der vormals vorhandene Gebäudebestand sowie ein Großteil der Flächenversiegelungen waren bereits entfernt, sodass große Teile des Areals offenlagen. In einigen Bereichen waren noch Schotteranhäufungen und aufgekieste Teilflächen vorhanden, die auf den kurz zuvor erfolgten Rückbau hinweisen. Insgesamt war die Fläche deutlich von Verbrachung geprägt, erkennbar an Pioniervegetation, Rohbodenbereichen und einer heterogenen, lückigen Vegetationsstruktur. Im südlichen Teil des Plangebietes war das Grünland trockener bis frischer Standorte weiterhin vorhanden, es zeigte jedoch erste Anzeichen einer leichten Verbuschung durch einsetzenden Gehölzwuchs. Nördlich dieses Grünlandbereiches befand sich zudem eine Senke, die zeitweise Wasser aufwies und damit kleinräumig als temporär vernässter Standort ausgeprägt war. Die Randbereiche des Plangebietes wiesen weiterhin dichten Gehölzsäume auf.



Abb. 17: Südlich liegende ruderale Wiese mit umgrenzenden Gehölzen (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 18: Gehölzsaum (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 19: Ruderal überwachsene Pflasterfläche (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 20: Ruderal überwachsene Schotterfläche mit bereits einsetzender Verbuschung (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 21: Schotterfläche mit asphaltierten Wegen (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 22: Asphaltierter Weg mit angrenzender Gehölzstruktur im Bereich ehemaliger gärtnerisch gepflegter Anlagen des bereits rückgebauten Motels (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 23: Lagerfläche mit Schotter und Erde (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 24: Wasseransammlung mit Jungwuchs von *Salix spec.* (Aufnahme von PlanÖ 05/2024)



Abb. 25: Ausgetrockneter Bereich der im Mai 2024 noch vorhandenen Wasseransammlung (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 26: Ausgetrockneter Bereich der im Mai 2024 noch vorhandenen Wasseransammlung (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 27: Ehemaliger Parkplatz (eigene Aufnahme 08/2024)



Abb. 28: Ehemaliger Parkplatz (eigene Aufnahme 08/2024)

Folgende Pflanzenarten wurden zum Zeitpunkt der Kartierung im Bereich der Gehölzsäume aufgenommen (**Abb. 17 und 18**):

Acer campestre

Aegopodium podagraria

Agrostis spec.

Feld-Ahorn

Gewöhnlicher Giersch

Straußgras

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Galeopsis segetum</i>	Gelber Holzzahn
<i>Galium mollugo</i> [s.str.]	Wiesen-Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Larix decidua</i>	Lärche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus serotina</i>	Späte Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica spec.</i>	Ehrenpreis

Das zuvor vorhandene Grünland trockener bis frischer Standorte hat sich im Verlauf der Verbrachung zunehmend zu einer ruderal geprägten Wiese mit Störzeigerarten und Gehölzjungwuchs entwickelt. Im Jahr 2024 konnten in diesem Bereich die folgenden Arten festgestellt werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrostis spec.</i>	Straußgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Digitalis purpurea</i>	Roter Fingerhut
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Erigeron canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Galeopsis segetum</i>	Gelber Holzzahn
<i>Galium mollugo</i> [s.str.]	Wiesen-Labkraut
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerotes Habichtskraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich

<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze

Folgende Pflanzenarten wurden auf den ruderal überwachsenen bzw. brachgefallenen Schotter- und Pflasterflächen sowie in Bereichen, in denen bereits Gebäude abgebrochen wurden (**Abb. 19 - 21**) aufgenommen:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrostis spec.</i>	Straußgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Epilobium brachycarpum</i>	Kurzfrüchtiges Weidenröschen
<i>Epilobium parviflorum</i>	Kleinblütiges Weidenröschen
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Eragrostis minor</i>	Kleines Liebesgras
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Erigeron canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Galium mollugo</i> [s.str.]	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Medicago minima</i>	Zwerg-Schneckenklee
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut
<i>Pilosella spec.</i>	Habichtskraut
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Populus balsamifera</i>	Balsam-Pappel
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Salix spec.</i>	Weide

<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Geruchlose Kamille
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke

Die zeitweise trockenfallende Wasseransammlung (**Abb. 24 - 26**) wies folgende Arten auf:

<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Echinochloa crus-galli</i>	Gewöhnliche Hühnerhirse
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Epilobium tetragonum</i>	Vierkantiges Weidenröschen
<i>Eragrostis minor</i>	Kleines Liebesgras
<i>Gnaphalium uliginosum</i>	Sumpf-Ruhrkraut
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
<i>Persicaria lapathifolia</i>	Ampfer-Knöterich
<i>Phragmites australis</i>	Schilfrohr
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Gewöhnlicher Vogel-Knöterich
<i>Portulaca sativa</i>	Gemüse-Portulak
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich

In den Bereichen ehemaliger Pflanzbeete und -flächen (**Abb. 22**) wurden folgende einheimische sowie nicht einheimische Arten festgestellt:

<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	Lawsons Scheinzypresse
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cotoneaster dammeri</i>	Teppich-Zwergmispel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus serotina</i>	Späte Trauben-Kirsche

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Symphoricarpos orbiculatus</i>	Korallenbeere

Der im nördlichen Teil des Plangebietes ehemals vorhandene Parkplatz (**Abb. 27 und 28**) wies folgende Arten zum Zeitpunkt der Begehung auf:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnliche Natternkopf
<i>Epilobium parviflorum</i>	Kleinblütiges Weidenröschen
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Erigeron canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Galium mollugo</i> [s.str.]	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus fruticosus.</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke

2.4.3 Bestandsbeschreibung (2025) - Ersatzhabitat mit der Bezeichnung „B“

Bei der Begehung der nordöstlichen Teilfläche im Dezember 2025 zeigte sich ein deutlich ruderalisiertes Grünland, das sich aus ehemals frischem bis trockenem Grünland entwickelt hat. Die Vegetation setzt sich aus typischen Grünlandarten sowie verstärkt auftretenden Ruderal- und Störzeigerarten zusammen, darunter *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Galium mollugo* (Weißes Labkraut), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn) und *Urtica dioica* (Große Brennnessel).

Das Grünland wird im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich von einem ausgeprägten Gehölzsaum eingerahmt, der sich aus *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Quercus spec.* (Eiche) und *Rubus fruticosus* (Brombeere) zusammensetzt. Nach Osten wird die Fläche durch einen Zaun begrenzt.



Abb. 29: Blick über den östlichen Teil der Ersatzfläche B (eigene Aufnahme 12/2025)



Abb. 30: Blick über den westlichen Teil der Ersatzfläche B (eigene Aufnahme 12/2026)

Eingriffsbewertung

Durch die Rückbauarbeiten und die bereits zuvor erfolgte Entfernung von Gehölzstrukturen wiesen im Jahr 2018 große Teile des Plangebietes nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Mittlere Wertigkeiten besaßen das Grünland trockener bis frischer Standorte sowie die verbliebenen Gehölzsäume und ruderalen Grünlandbereiche. Hochwertige Strukturen waren vor allem die vorhandenen Gehölzgürtel im Süden, Osten und Nordwesten.

Bis 2024 entwickelte sich das Plangebiet großflächig zu einer Brachfläche mit Pioniervegetation, Rohbodenbereichen und beginnender Sukzession. Das südliche Grünland war weiterhin vorhanden, jedoch zunehmend ruderalisiert und leicht verbuscht. Nördlich davon entstand eine temporär wasserführende Senke. Die naturschutzfachliche Wertigkeit lässt sich überwiegend als mittel einstufen.

Die nordöstliche Teilfläche erweist sich als ruderalisiertes Grünland mit ausgeprägtem Gehölzsaum und dient als vorgezogene Ersatzfläche (Ersatzhabitat B) für den Neuntöter. Diese Fläche besitzt eine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung und bleibt im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes als Grünland mit Gehölzstrukturen erhalten.

Da die bestehenden Gehölzsäume im Norden, Osten und Süden des Plangebietes überwiegend erhalten bleiben, ergibt sich in der Zusammenschau insgesamt eine geringe Konfliktsituation in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 10/2025) zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse und eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen enthält.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Goldammer, Neuntöter und Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Schlingnatter hervorgegangen. Blauflügelige Ödlandschrecken oder artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Amphibien oder Sandbienen wurden hingegen nicht nachgewiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Goldammer, Neuntöter, Stieglitz und Schlingnatter nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

Vögel

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Reptilien

- Umsiedlung der Schlingnatter in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist vorzugsweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Schlingnatter sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung)
- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Schlingnattern durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

Neuntöter

- Verpflanzung der von der Rodung betroffenen Gehölze.
- Neupflanzung von einheimischen dornenreichen Gehölzen (z.B. Weißdorn) um den bei der Verpflanzung entstehenden Verlust der vorhandenen Gehölze auszugleichen.
- Die Gehölze sind in einem lockeren Bestand auf der für den Neuntöter vorgesehenen Ausgleichsfläche (Flur 30, Flurstück 257/1) anzuordnen und können durch vereinzelt Laubbäume komplementiert werden. Geschlossene Gehölzreihen entfalten jedoch eine überwiegend negative Wirkung und sind dementsprechend zu vermeiden.
- Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre).

Schlingnatter

Schaffung von Ersatzstrukturen auf der im BP Nr. 33 „Gewerbegebiet am Körle“ festgelegten Fläche mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“. Hierbei sind folgende Strukturen zu schaffen:

- Schaffung von Ruhe-, Sonn- und Versteckplätzen sowie Winterquartieren durch die Anlage von Hang- und Stützmauern oder Trockenmauern auf einer Fläche von ca. 500 m². Eine Teilung in mehrere Abschnitte ist möglich. Form und Ausgestaltung sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

- Die angelegten Mauern müssen besonnt und möglichst südexponiert sein.
- Keine Verfüllung oder Verfugung der Mauerritzen, um genügend Hohlräume und Versteckmöglichkeiten zu bieten.
- Eine Verschattung oder Verbuschung der angelegten Mauern ist zu vermeiden. Bei Freistellung sind etwa 10 % des Bewuchses als Versteckmöglichkeiten zu erhalten.
- Anlage und Pflege von Krautsäumen (1,5 m Breite) an Mauerfuß und Mauerkrone. Mahd nur im Winter.

Zusätzliche Anlage von 3 Steinschüttungen auf einer Fläche von je 15 m². Verwendung von autochthonem, grobem Steinmaterial (Korngröße zwischen 10 und 30 cm), um eine ausreichende Zahl an Ritzen und Gängen herzustellen. Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 1 m zu entnehmen und durch Steine zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von mindestens 1 m mit Steinen zu überdecken. Form und Ausgestaltung sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

- Vor der Errichtung der Gesteinsschüttung sollte der Untergrund mit nährstoffarmen und gut drainierten Substrat (Kies) verfüllt werden.
- Eine Verschattung oder Verbuschung der Gesteinsschüttung ist zu vermeiden.
- Die Gesteinsschüttung ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein Überwachsen vermieden wird.

Restfläche außerhalb der angelegten Strukturen: zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) mit Abfahren des Mahdguts.

Zeitplan: Das Ersatzhabitat ist vorlaufend herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abfangen und Einsetzen der Tiere das Reptilienhabitat vollständig hergestellt sein muss.

Fachgutachterliche Empfehlung:

Goldammer und Stieglitz

Durch das Wegfallen weniger Bäume und Gehölze wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Goldammer und Stieglitz sind freibrütende Arten, die hinsichtlich der Nistplatzwahl unspezifisch sind. Als Ausweichmöglichkeiten kommen die Gehölze des direkten Umfeld, die verbleibenden Gehölze, die Neuanpflanzungen im Geltungsbereich sowie die Ausgleichspflanzungen für den Neuntöter in Frage. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Generell werden jedoch flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) empfohlen.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Ausgleich:

- Es wird davon ausgegangen, dass die betroffenen gehölzbrütenden Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand sowie der geplanten Neupflanzungen von Laubbäumen und der Ausgleichspflanzung für Neuntöter und Stieglitz weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird nicht als notwendig erachtet.

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

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Girlitz, Heckenbraunelle, Mäusebussard, Rotmilan, Star und Turmfalke ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

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

Anmerkung Planungsbüro Fischer:

Der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Schlingnatter und Neuntöter werden innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ sowie „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“ erbracht.

Das Ersatzhabitat A wird als Ersatzhabitat für Schlingnatter und Neuntöter festgesetzt. Nach Entsiegelung werden besonnte Kleinstrukturen wie Trockenmauern, Steinriegel und Steinschüttungen sowie dornenreiche Strukturen geschaffen. Die Flächen werden als extensives Grünland gepflegt.

Das Ersatzhabitat B dient als vorgezogene Ersatzfläche für den Neuntöter. Hier werden aus dem Eingriffsbereich entnommene dornenreiche Gehölze in lockeren Gruppen verpflanzt. Die Offenlandbereiche werden durch einschürige Mahd oder Beweidung als extensives Grünland erhalten.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gelenkte Sukzession“ fungieren als dauerhafte Erhaltungsstrukturen für die Schlingnatter. Bestehende einheimische Gehölze werden erhalten, die natürliche Sukzession zugelassen und abschnittsweise gepflegt. Neophyten werden entfernt. Ergänzend werden mehrere Steinschüttungen angelegt.

2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In etwas über 1,5 km nordwestlicher Entfernung befindet sich das 2.6936 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5022-401 „Knüll“. In rd. 4,5 km südöstlicher Entfernung befinden sich flächendeckungsgleich sowohl das FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ sowie auch das Vogelschutzgebiet Nr. 5024-401 „Fuldataal zwischen Rotenburg und Niederaula“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Knüll“.

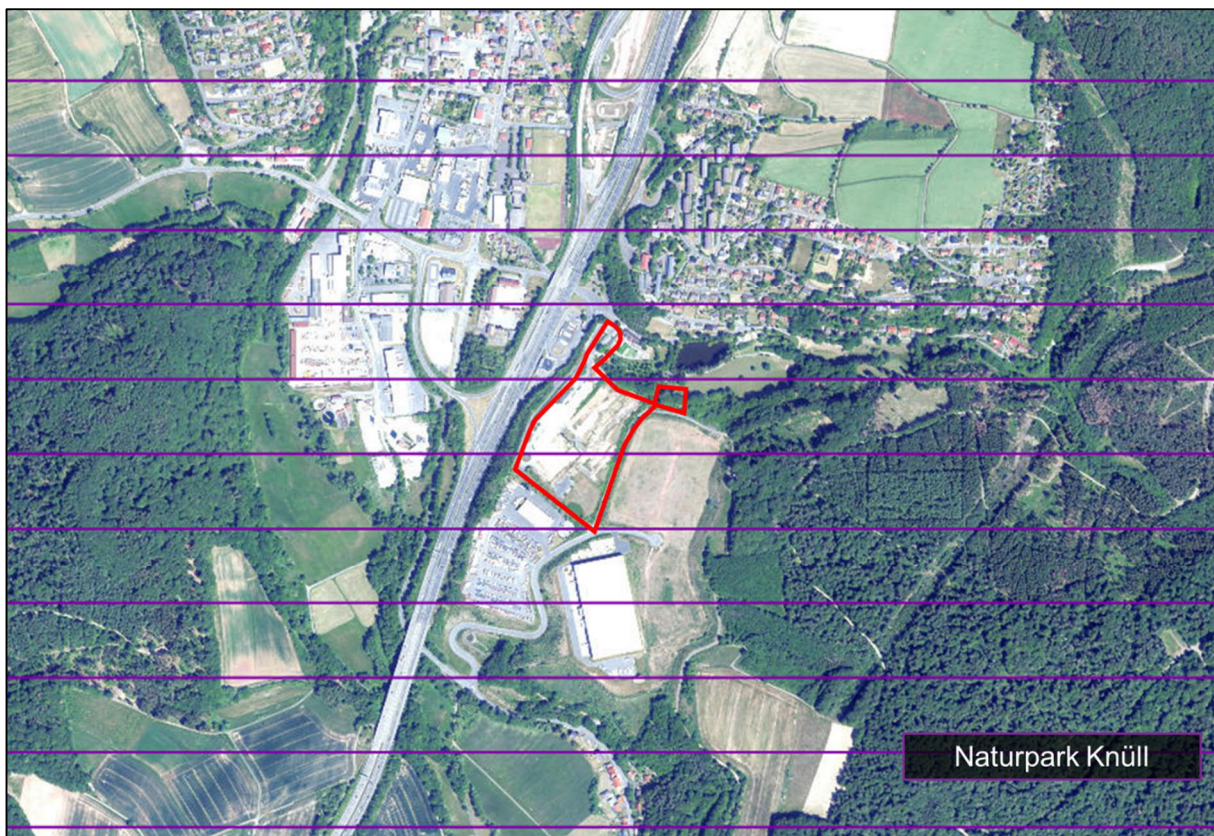


Abb. 31: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu umliegenden Schutzgebieten und dem Naturpark Knüll (Lila schraffiert) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 16.04.2024, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Aufgrund der gegebenen Entfernung zu den genannten Natura-2000-Gebieten sowie aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Plangebietes können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete voraussichtlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorherigen Nutzung als Motelanlage sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark „Knüll“ zu erwarten.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß NaturegViewer Hessen keine Hinweise auf nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. gemäß § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) gesetzlich geschützte Biotope. Auch im Rahmen der Begehung im April 2018 konnten keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden.

Flächen mit rechtlicher Bindung

Flächen mit rechtlicher Bindung (hier im Speziellen Kompensationsflächen und Ökokontomaßnahmenflächen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

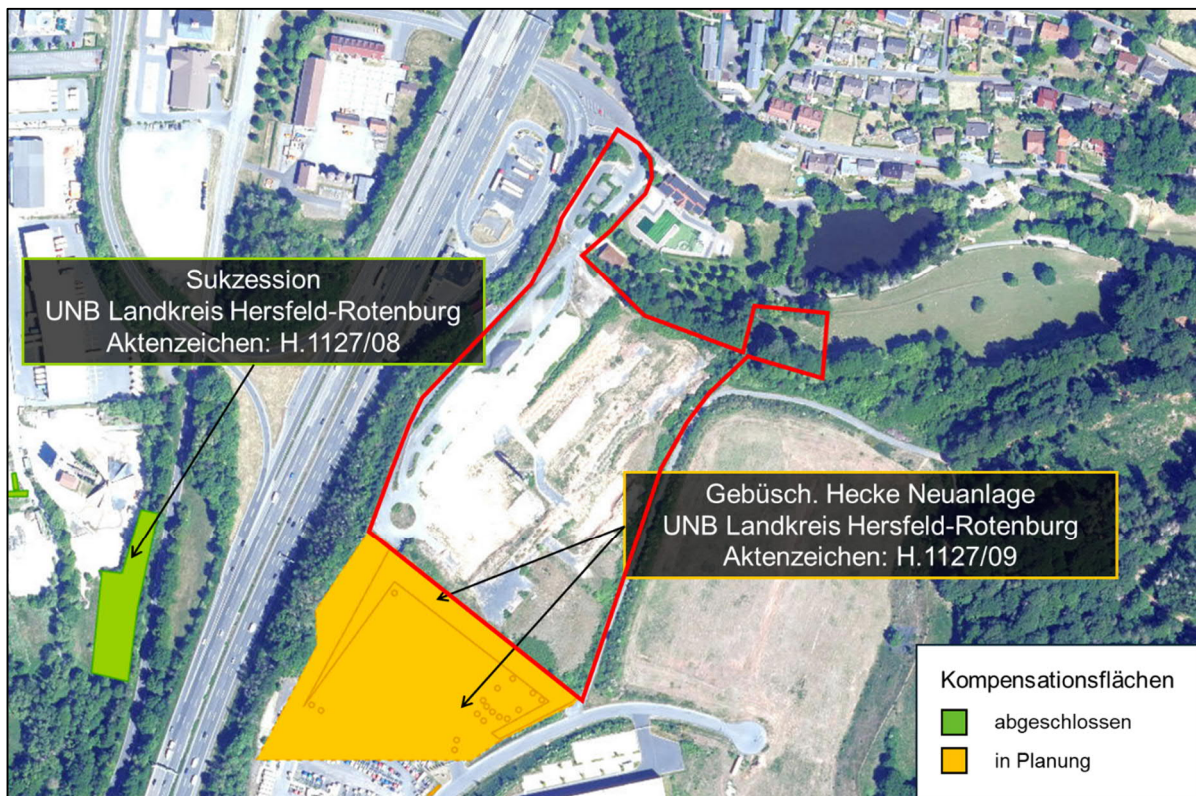


Abb. 32: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den umliegenden Flächen mit rechtlicher Bindung „Gebüsch Hecke Neuanlage“ südlich angrenzend und „Sukzession“ westlich der der Bundesautobahn BAB 7 im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 16.04.2024, eigene Bearbeitung).

2.8 Biologische Vielfalt

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

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

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

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

Gemäß § 1 HeNatG wirkt das Land Hessen darauf hin, dass zur dauerhaften Sicherung der Lebensgrundlagen die biologische Vielfalt, die Vielfalt der Lebensräume, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt geschützt und wiederhergestellt werden. Wertvolle Lebensräume von Tier-, Pflanzen-, Flechten- und Pilzarten, die vom Aussterben bedroht oder von besonderem Rückgang betroffen sind, müssen so gesichert und entwickelt werden, dass sich die Bestände der Arten wieder erholen können.

Eingriffsbewertung

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

2.9 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage östlich der Bundesautobahn BAB 7. Da der Standort vormals als Motel-Anlage genutzt wurde, südlich bereits gewerbliche Nutzflächen bestehen und östlich weitere gewerbliche Nutzungen geplant sind, besitzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans keine besondere Funktion bezüglich des Landschaftsbildes. Zur Randeingrünung setzt der Bebauungsplan entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Plangebietes die vorhandenen Gehölze zum Erhalt fest. Durch eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird auch hier ein Sichtschutz gewährleistet.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt die nachstehenden eingriffsminimierenden Maßnahmen fest:

- Als vollflächige Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig; hiervon unberührt bleiben Laufbänder an Preismasten mit einer maximalen Höhe von 0,5 m. Werbeanlagen in Form von Prismenwendeanlagen, Rollbändern, Filmwänden, statischen Lichtstrahlern, Licht- und Laserkanonen und vergleichbaren Einrichtungen, akustischer Werbung sowie luft- oder gasgefüllten Werbepuppen oder -ballons sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet vormals eine Motelanlage aufwies und nun als Brache vorliegt, sind bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von eingriffsminimierenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Veränderungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Wohnen

An das Plangebiet schließen keine Wohnbebauungen an, sondern westlich die Bundesautobahn BAB 7, südlich gewerbliche Nutzflächen und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil A“. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Freibadanlage. Diese wird vom Plangebiet jedoch durch einen dichten Gehölzsaum getrennt. Vorliegend kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wohnen“ nach sich ziehen wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einer Gutachterlichen Stellungnahme dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Hierdurch soll an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauungen die Wahrung eines hinreichenden Schallschutzes, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann.

Erholung

Da das Plangebiet vormals als Motelanlage genutzt wurde und auf dem Gelände Abbrucharbeiten stattgefunden haben, ist keine Eignung des Plangebietes für Erholungszwecke ersichtlich.

Eingriffsbewertung

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

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

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

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

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

2.13 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Wirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung.

Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Demnach sind bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (**Tab. 1**). Für die Eingriffsbilanzierung wird der Zustand des Jahres 2018 als maßgebliche Bezugsbasis herangezogen. Aus diesem Grund bezieht sich auch die zugehörige Bestandskarte (Anlage 1) auf den Erhebungszeitraum 2018.

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

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
02.200	Gehölzsaum (waldähnlich)	39	592		23.088	
04.210	Laubgehölze	34	4.030		137.020	
06.340	Grünland trockener bis frischer Standorte	35	6.472		226.520	
06.380	Grünland, ruderalisiert	39	437		17.043	
10.510	Versiegelte Fläche	3	22.083		66.249	
10.710	Gebäude	3	7.025		21.075	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	7.839		109.746	
11.221	Pflanzbeete mit Ziergehölzen	14	2.933		41.062	
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 6 Laubbäume à 20m ²	34	120		4.080	
Planung						
10.710	GE: überbaubare Grundstücksfläche	3		32.404		97.212
11.221	GE: nicht überbaubare Fläche	14		8.101		113.414
10.510	Verkehrsflächen	3		3.880		11.640
04.210	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gelenkte Sukzession“ - Erhalt von Gehölzen (Gehölzsaum und Gehölze)	34		5.051		171.734
06.370*	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ - Ersatzhabitat für Schlingnatter und Neuntöter	28		1.975		55.300
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen: 11 Laubbäume à 3 m ² (Anpflanzung)	34		33		1.122
Summe			51.411	51.411	645.883	450.422
Biotopwertdifferenz					-195.461	

* Für das geplante Ersatzhabitat von Schlingnatter und Neuntöter existiert kein geeigneter, definierter Biotoptyp in der Kompensationsverordnung. Daher wird ersatzweise der Biotoptyp Nr. 06.370 „Grünlandneuanlage“ mit 25 BWP/m² herangezogen. Zusätzlich erfolgt eine Aufwertung von drei BWP/m², da versiegelte Flächen entsiegelt werden.

Der nordöstliche Abschnitt des Plangebietes wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nicht berücksichtigt, da sich in diesem Bereich durch die Planung keine wesentlichen Änderungen in der Biotopwertigkeit ergeben. Das vorhandene Grünland sowie die bestehenden Gehölzbestände bleiben vollständig erhalten. Das Grünland wird extensiv gepflegt. Ergänzend erfolgen lediglich punktuelle Gehölzpflanzungen.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt vorerst insgesamt ein **Biotopwertdefizit von -195.461 Biotopwertpunkten**.

Kompensation des Eingriffs

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich entsprechende Ökopunkte aus der vorlaufend durchgeführten Kompensationsmaßnahme Nr. 14 „Fulda-Uferrandstreifen“ (Marktgemeinde Niederaula, Gemarkung Mengshausen, Flur 7 und 10) zugeordnet. Die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kirchheim und dem Bauherrn; der Ankauf der entsprechenden Ökopunkte wird über einen Kaufvertrag zwischen dem Bauherrn und der Marktgemeinde Niederaula gesichert.

Fazit

Das durch die Umsetzung der vorliegenden Planung vorerst insgesamt entstehende Biotopwertdefizit von -195.461 Biotopwertpunkten kann durch die Zuordnung von +195.461 Biotopwertpunkten aus der vorlaufend durchgeführten Kompensationsmaßnahme Nr. 14 „Fulda-Uferrandstreifen“ vollumfänglich ausgeglichen werden. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung verbleibt das Plangebiet „Gewerbegebiet am Körle“ als Fläche für Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Motel sowie Tank- und Rastanlage. Das Plangebiet wird aller Voraussicht nach weiterhin verbrachen.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Unmittelbar südlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil B“ der Gemeinde Kirchheim an, im Zuge derer eingeschränktes Gewerbegebiet und weiter südlich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt wird. Weiter südlich und östlich des Plangebietes schließt sich ab der Gemarkungsgrenze Kleba der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil A“ der Marktgemeinde Niederaula an, im Zuge derer ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet und weiter östlich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird.

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

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Fläche handelt, die bereits baulich und verkehrlich erschlossen ist und durch die vorliegende Planung keine bislang un bebauten Freiflächen im Außenbereich beansprucht werden, handelt es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung von anthropogen stark beanspruchten Flächen. Geeignete Alternativflächen, die für eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung infrage kommen, bestehen derzeit weder im Ortsteil Kirchheim noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

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

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

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

In eigener Zuständigkeit kann die Gemeinde Kirchheim im vorliegenden Fall die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie beispielsweise der Erhalt sowie die Neuanpflanzungen von Gehölzen im Plangebiet sowie die Anlage der Schlingnatter- und Neuntöterersatzhabitate umgesetzt wurden. Solange die Gemeinde Kirchheim keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Boden: Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu kleinräumigen Flächenneuversiegelungen. Um den genannten negativen Effekten der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, wird auf die eingriffsmindernden Maßnahmen verwiesen. Da die Flächen bereits größtenteils anthropogen überprägt sind, wird insgesamt von einem geringen Konfliktpotenzial des Schutzgutes Boden ausgegangen.

Wasser: Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. In der Zusammenschau ergibt sich bei Durchführung der Planung insgesamt ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Schutzgutes Wasser.

Klima und Luft: Die vorliegend planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

Biotop- und Nutzungstypen: Durch die Rückbauarbeiten und die bereits zuvor erfolgte Entfernung von Gehölzstrukturen wiesen im Jahr 2018 große Teile des Plangebietes nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Mittlere Wertigkeiten besaßen das Grünland trockener bis frischer Standorte sowie die verbliebenen Gehölzsäume und ruderale Grünlandbereiche. Hochwertige Strukturen waren vor allem die vorhandenen Gehölzgürtel im Süden, Osten und Nordwesten. Bis 2024 entwickelte sich das Plangebiet großflächig zu einer Brachfläche mit Pionervegetation, Rohbodenbereichen und beginnender Sukzession. Das südliche Grünland war weiterhin vorhanden, jedoch zunehmend ruderalisiert und leicht verbuscht. Nördlich davon entstand eine temporär wasserführende Senke. Die naturschutzfachliche Wertigkeit lässt sich überwiegend als mittel einstufen. Die nordöstliche Teilfläche erweist sich als ruderalisiertes Grünland mit ausgeprägtem Gehölzsaum und dient als vorgezogene Ersatzfläche (Ersatzhabitat B) für den Neuntöter. Diese Fläche besitzt eine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung und bleibt im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes als Grünland mit Gehölzstrukturen erhalten. Da die bestehenden Gehölzsäume im Norden, Osten und Süden des Plangebietes überwiegend erhalten bleiben, ergibt sich in der Zusammenschau insgesamt eine geringe Konfliktsituation in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Artenschutzrecht: Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Goldammer, Neuntöter und Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Schlingnatter hervorgegangen. Blauflügelige Ödlandschrecken oder artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Amphibien oder Sandbienen wurden hingegen nicht nachgewiesen. Der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Schlingnatter und Neuntöter werden innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ sowie „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“ erbracht. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gelenkte Sukzession“ fungieren als dauerhafte

Erhaltungsstrukturen für die Schlingnatter. Bestehende einheimische Gehölze werden erhalten, die natürliche Sukzession zugelassen und abschnittsweise gepflegt. Neophyten werden entfernt. Ergänzend werden mehrere Steinschüttungen angelegt.

Schutzgebiete: Aufgrund der gegebenen Entfernung zu Natura-2000-Gebieten sowie aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Plangebietes können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete voraussichtlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorherigen Nutzung als Motelanlage sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark „Knüll“ zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Innerhalb des Plangebietes befindet sich gemäß NatureViewer Hessen keine Hinweise auf nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. gemäß § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) gesetzlich geschützte Biotope. Auch im Rahmen der Begehung im April 2018 konnten keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden. Flächen mit rechtlicher Bindung (hier im Speziellen Kompensationsflächen und Ökokontomaßnahmenflächen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Landschaft: Da das Plangebiet vormals eine Motelanlage aufwies und nun als Brache vorliegt, sind bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von eingriffsminimierenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Veränderungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Derzeit sind keine nachteiligen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ersichtlich.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Das durch die Umsetzung der vorliegenden Planung vorerst insgesamt entstehende Biotopwertdefizit von -195.461 Biotopwertpunkten kann durch die Zuordnung von +195.461 Biotopwertpunkten aus der vorlaufend durchgeführten Kompensationsmaßnahme Nr. 14 „Fulda-Uferrandstreifen“ vollumfänglich ausgeglichen werden. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Kirchheim die Umsetzung der Bauleitplanung beobachten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden.

9. Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum 10.08.2022)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de> (Zugriffsdatum: 04/2024)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): GruSchuHessen: <https://gruschu.hessen.de> (Zugriffsdatum: 04/2024)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewerHessen: www.natureg.hessen.de. (Zugriffsdatum: 04/2024)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): StarkregenViewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriffsdatum: 03/2026)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (03/2017): Bodenschutz in Hessen – Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.
- PlanÖ (Stand: 10/2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“
- Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Gießen, Regierungspräsidium Kassel (01.09.2018): Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“

10. Anlagen

Anlage 1: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen

Planstand: 20.02.2026

Projektnummer: 171218

Projektleitung: Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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