

Stadt Hadamar, Kernstadt

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan

„St.-Anna-Quartier“

Vorentwurf

Planstand: 19.05.2026

Projektnummer: 25-3115

Projektleitung: Staaden / Meister

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Beschreibung der Planung.....	3
2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes.....	5
4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme	5
4.2 Wasser	9
4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	10
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	14
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	18
4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	19
4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	21
4.8 Biologische Vielfalt.....	22
4.9 Orts- und Landschaftsbild	23
4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	23
4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	24
5. Eingriffsregelung.....	24
6. Quellenverzeichnis.....	25

1. Beschreibung der Planung

In der Kernstadt Hadamar ist im Bereich der bestehenden Park- und Stellplatzflächen östlich des Gebäudes des Gesundheitszentrums St. Anna mit dem medizinischen Versorgungszentrum zwischen der Straße Kreuzweg im Norden und der Schulstraße im Süden eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Zuge der Errichtung eines überwiegend als Seniorenzentrum genutzten Gebäudeensembles, bestehend insbesondere aus einer Pflegeeinrichtung und Betreutem Wohnen sowie einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einschließlich entsprechender Bewegungsflächen auf dem Baugrundstück, vorgesehen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar hat daher in ihrer Sitzung am 04.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „St.-Anna-Quartier“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Als Grundlage für die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes dient die seitens der ABID SENIOREN IMMOBILIEN GMBH vorgestellte Bauungs- und Nutzungskonzeption mit den darin enthaltenen und für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevanten Inhalten und Planungsvorgaben.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hadamar, Flur 7, die Flurstücke 298/3, 298/4, 298/5, 298/8, 348/2 teilweise sowie in der Flur 14 die Flurstücke 2/1, 3/4, 3/5, 4/3, 4/4, 230/5 teilweise und 388/6 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Verkehrsflächen der Straße Kreuzweg sowie überwiegend Wohnbebauung
Osten:	Verkehrsflächen der Franz-Gensler-Straße sowie anschließend Wohnbebauung
Süden:	Rückwärtige Freiflächen und Liegenschaften der Bebauung entlang der Schulstraße sowie räumlicher Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Altstadt“ von 2026 (Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO) und Grenze der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt
Westen:	Gebäude und Liegenschaften des Gesundheitszentrums St. Anna

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha die bestehenden Park- und Stellplatzflächen des Gesundheitszentrums St. Anna einschließlich der baulich bislang ungenutzten und zum Teil mit Gehölzen überstandenen Grünflächen im umliegenden Bereich sowie ein Betriebsgebäude und eine Trafo-Station. Zur Sicherung der äußeren Erschließung und zur Schaffung des Baurechtes für die geplante Anbindung des Baugrundstückes wurde zudem der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Straße Kreuzweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.



Abb. 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet) im Luftbild (Quelle: DOP rgb Luftbild, HVBG (o.J.): eigene Bearbeitung, Zugriff: 03.06.2026).

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Nördliches Limburger Becken“. Dieser ordnet sich unter die Haupteinheit „Limburger Becken“ und die Haupteinheitengruppe „Gießen-Koblenzer-Lahntal“ (Klausing 1988). Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 146 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Südwesten bis rd. 156 m ü.NHN im Nordosten des Plangebietes. Das natürliche Gelände steigt somit nach Nordosten hin entsprechend an.

3. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar stellt für den Bereich des Plangebietes bislang ein „Sondergebiet Krankenhaus“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Altstadtbereich westlich des Plangebietes wurde im Zuge der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Altstadt“ von 2026 bauleitplanerisch erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist als sogenannter einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ausgestaltet. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzende Bebauung entlang der Schulstraße liegt bereits im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes von 2026, der hier sowie auch für den überwiegenden Bereich der Altstadt als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festsetzt.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Boden und Fläche

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

Gemäß BodenViewer Hessen gibt es hinsichtlich der Bodenhauptgruppe für die Böden innerhalb des Plangebietes keine genauen Angaben. Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden im Bereich von Siedlung und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich somit auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung der Hauptgruppen. Im Süden und Norden des Plangebietes sind die Böden äolischen Sedimenten zugeordnet sowie der Untergruppe Böden aus mächtigem Löss. Als Bodeneinheit werden im BodenViewer Hessen Parabraunerden und erodierte Parabraunerden genannt. Östlich des Planungsgebietes finden sich Böden aus solifluidalen Sedimenten der Untergruppe Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basischen Gesteinsanteilen. Hier finden sich die Bodeneinheiten Pseudogley-Parabraunerde und Parabraunerden. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung.

Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet. Auch existieren keine Angaben zu Bodenart, Acker-/Grünlandzahl, Ertragspotenzial sowie Nitratrückhaltevermögen. Zudem werden keine Angaben für die umliegenden Böden gemacht.

Bodenempfindlichkeit

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Der K-Faktor innerhalb des Plangebietes nimmt hierbei Werte von $> 0,4 - 0,5$ ein und deutet somit auf eine hohe Erosionsgefährdung. Die natürliche Erosionsgefährdung wird für das gesamte Plangebiet als „sehr hoch“ bis „extrem hoch“ beschrieben (Abb. 2).

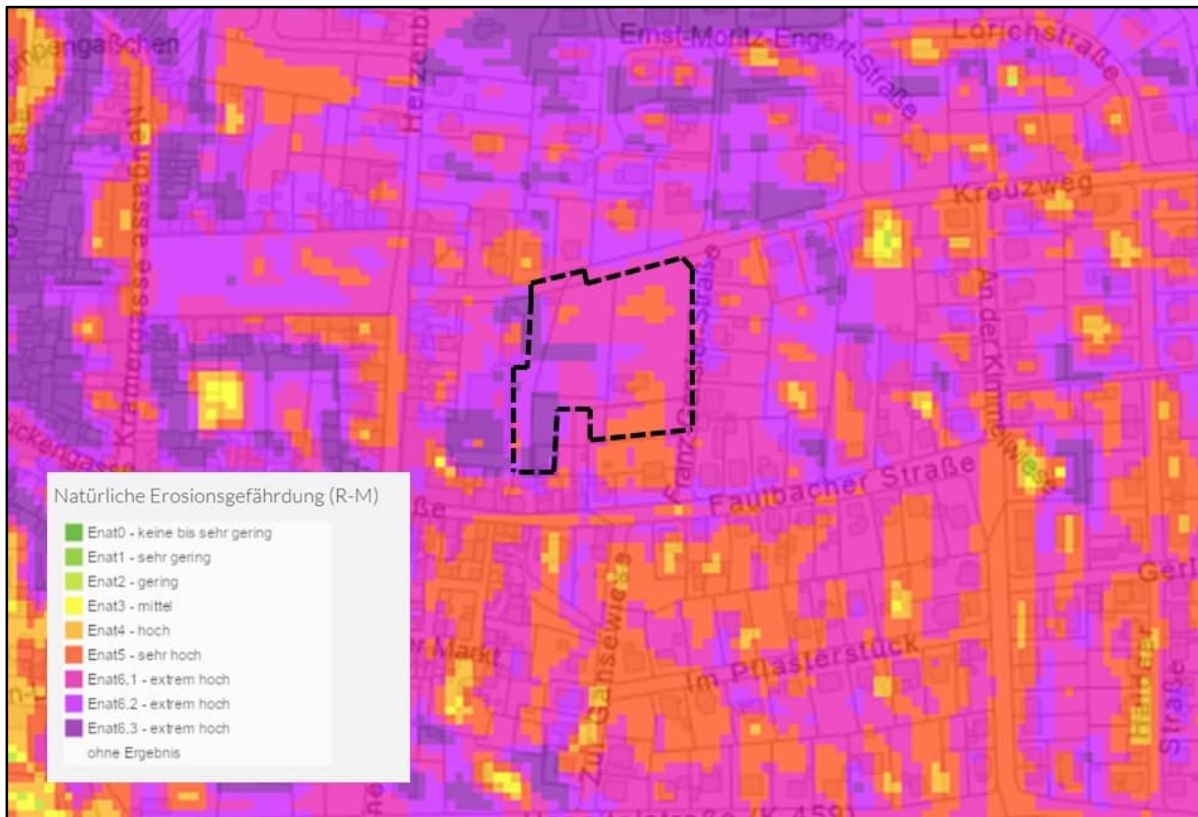


Abb. 2: Natürliche Erosionsgefährdung im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: Übersichtskarte BodenViewer Hessen, HLNUG (2022a), eigene Bearbeitung, Zugriff: 03.06.2026).

Eingriffsminimierende Maßnahmen

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

- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.
- Im Urbanen Gebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. 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 zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

- 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 mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. 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.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.

11. 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.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

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).

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 8.000 m² und weist durch die vorhandene Flächenversiegelung bereits eine erhebliche Vorbelastung auf. Diese erstreckt sich in Form von Straßen- und Verkehrsflächen sowie Stellplätzen nahezu vollständig über das Plangebiet. Lediglich wenige Freiflächen existieren in Form von gärtnerisch gepflegten Anlagen. Durch die Einrichtung der Tiefgarage entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Es ist zu erwarten, dass die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. Diese sind im Bereich der versiegelten Flächen jedoch bereits vollständig verformt, hier ist der Eingriff demnach als geringfügig bis mittel zu bewerten. Die bestehenden Freiflächen fallen klein aus und sind ebenfalls durch anthropogene Überprägung vorbelastet, daher kann die Auswirkung des Eingriffs in diesen Bereichen als mittel eingestuft werden. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches ist mit keinen erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu rechnen.

4.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist keine Quellen oder quelligen Bereiche auf. Weiterhin befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets. Die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Plangebiet befindet sich in keinem Heilquellenschutzgebiet. Es befindet sich jedoch im Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB III Obertiefenbach, Beselich“ mit der Schutzzone III. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 05.03.1965 (StAnz. 14/1965, S. 396) sind zu beachten.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

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

- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.
- Die Dachflächen von Tiefgaragen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind, soweit sie nicht für Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie für Spiel- und Aufenthaltsplätze genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 0,30 m.
- Im Urbanen Gebiet ist das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen III Obertiefenbach“ der Gemeinde Beselich (WSG-ID 533-002). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 05.03.1965 (StAnz. 14/1965, S. 396) sind zu beachten.
- Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
- 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).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von Flächen zu minimieren, etwa durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil versiegelt ist, sind bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen und Nutzungen ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind jedoch in Anlehnung an die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bestandsaufnahme

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

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Es befindet sich inmitten des bestehenden Siedlungsbereichs und somit eines klimatischen Belastungsraums. Durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet ist es selbst ebenfalls als klimatischer Belastungsraum einzuordnen. Die bereits im Gebiet befindlichen Freiflächen können als klimatische Ausgleichsfläche fungieren. Aufgrund deren Kleinflächigkeit ist jedoch davon auszugehen, dass lediglich ein unerheblicher positiver Effekt für einen klimatischen Ausgleich erzielt wird und dieser in einem lokal eng begrenzten Raum innerhalb des Plangebietes wirkt. Kaltluft kann im Umkreis des Plangebiets außerhalb der Siedlungsfläche in den nördlich und südlich gelegenen Offenlandbereichen generiert werden, wobei die Strömung dem Geländeverlauf von Norden nach Süden folgt. Es ist davon auszugehen, dass vertikal zum Luftstrom liegende Bebauungen im Siedlungsbereich eine Barrierewirkung verursachen.



Abb. 3: Nutzung der umliegenden Flächen nach ATKIS; Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: Wasserviewer Hessen, HLNUG (2022b), Zugriff: 02/2025, eigene Bearbeitung).

Starkregeneignisse

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

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

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

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

Folgende Informationen gehen in den Index ein:

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

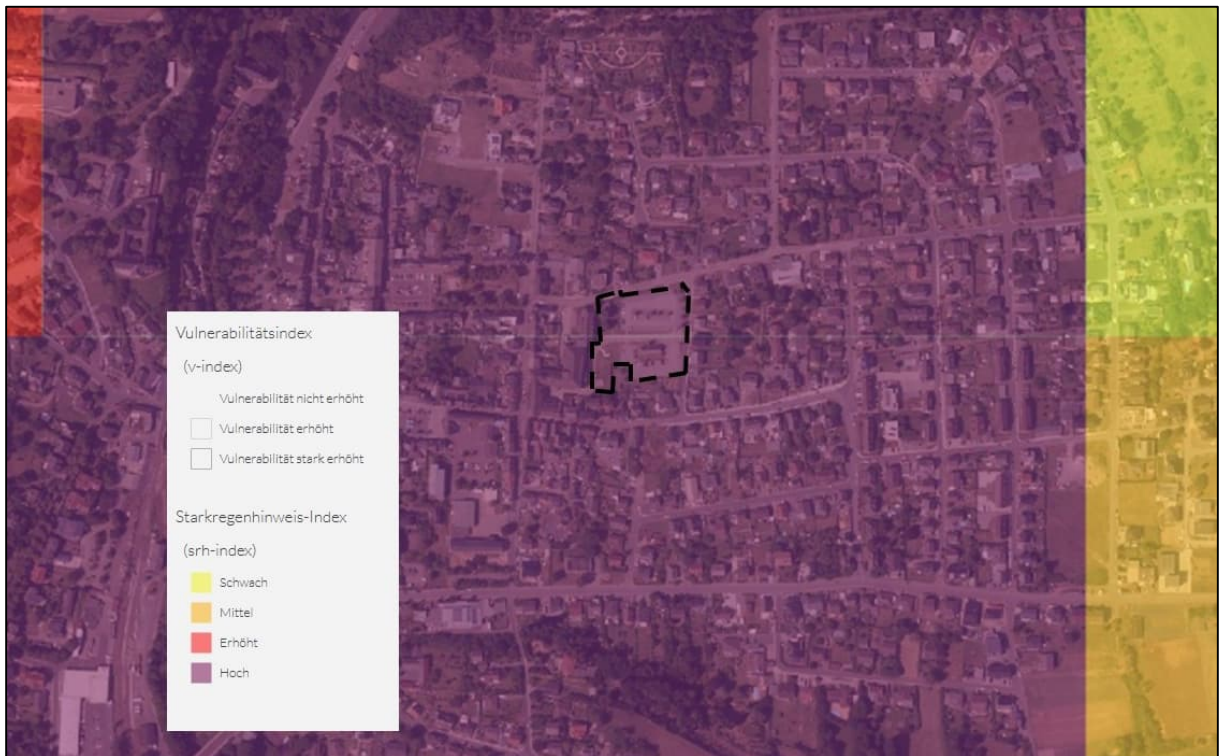


Abb. 4: Starkregen-Hinweiskarte innerhalb des Plangebietes (schwarz umrandet) sowie im Umfeld (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG 2024c), Zugriff: 05/2026, eigene Bearbeitung).

Für das Planungsgebiet wird ein hoher Starkregen-Index angegeben. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet.

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 nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt.

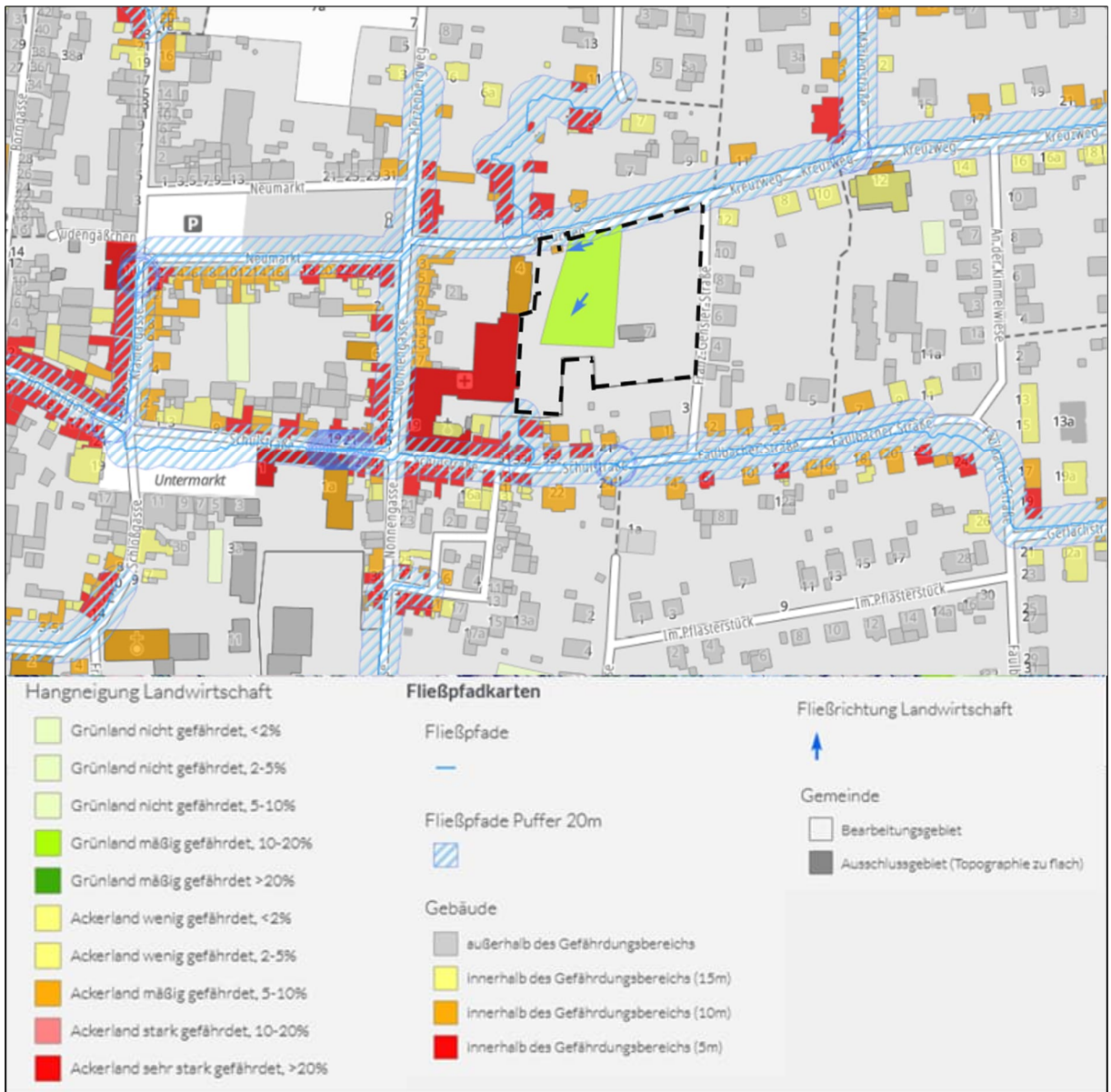


Abb. 5: Fließpfade im Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: Starkregen Viewer Hessen (HLNUG 2024c), Zugriff: 05/2026, eigene Bearbeitung).

Anhand der Fließpfadkarte ist ersichtlich, dass innerhalb des Plangebietes kein Fließpfad verläuft. Sowohl im nördlichen Randbereich des Plangebietes sowie im südwestlichen Randbereich befindet sich außerhalb des Plangebietes jedoch zwei Fließpfade, deren Pufferbereiche minimal in das Plangebiet hineinragen. Diese Pufferbereiche befinden sich im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfreifläche bzw. im Bereich der geplanten Zufahrt. Der nördlich gelegene Fließpfad beginnt bereits weiter nördlich außerhalb des Plangebietes und folgt in seinem Verlauf dem Kreuzweg. Der südlich gelegene Fließpfad beginnt wenige Meter südwestlich außerhalb des Plangebietes und fließt in Richtung Süden ab. Grundsätzlich korreliert die Abflussmenge und -geschwindigkeit bei Starkregeneignissen mit der Länge und der Dichte der Fließpfade. Vor Ort konnten im Plangebiet keine Fließpfade festgestellt werden. Zudem konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort im Bereich der Freiflächen keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Oberflächenabflüsse im Plangebiet werden von dem Regenwasser gespeist, das vorwiegend in das Plangebiet selbst regnet. Der Oberflächenabfluss folgt der Geländeneigung entsprechend nach Südwesten. Die Freiflächen im Plangebiet werden gemäß StarkregenViewer als Grünland mit mäßiger Gefährdung eingestuft.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die zuvor in den Kapiteln 4.1 Boden und 4.2 Wasser aufgeführten eingriffsminimierenden Maßnahmen können ebenfalls positive Effekte auf die Schutzgüter Luft und Klima haben (Zisternen, Gehölzpflanzung und Dachbegrünung). Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Fassadenbegrünung wirkt sich eingriffsminimierend aus:

- Geschlossene Wandflächen von freistehende Nebenanlagen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen oder mit heimischen Laubhecken anzupflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eingriffsbewertung

Mit der Umsetzung der Planung werden kleinere Freiflächen und überwiegend bereits versiegelte Flächen im Siedlungsbereich beansprucht. Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungs- sowie Bauungsgrades und der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum, werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht wesentlich gesteigert. Somit sind die kleinklimatischen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung vernachlässigbar. Die vorliegend planungsrechtlich ermöglichte Bauung 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. Durch die Umsetzung der genannten Minderungsmaßnahmen, insbesondere die Anpflanzung von Gehölzen sowie die vorgesehene Dachbegrünung können die Folgen und negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Luft gemindert werden.

Durch die ermöglichte Versiegelung von Freiflächen ist eine geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses innerhalb des Plangebietes möglich. Im Fall eines Starkregenereignisses würde das außerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser entlang des Kreuzweges abgeleitet werden. Ein Zufluss in das Plangebiet kann beispielsweise im Bereich der geplanten Zufahrt vom Kreuzweg aus erfolgen. Insgesamt ergibt sich ein geringes bis maximal mittleres Gefährdungspotenzial für das Plangebiet im Hinblick auf die Fließpfade und mögliche Folgen des Klimawandels. Dies ist insbesondere auf die bereits vorhandenen versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes, die gegebenen Fließpfadstrukturen sowie den Verlauf der Oberflächenabflüsse zurückzuführen. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich dieses Potenzial durch unvorhersehbare Ereignisse künftig erhöht. Eingriffsminimierend wirken sich die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes (vor allem Anpflanzung von Gehölzen sowie Dachbegrünung) sowie Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen aus.

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Mai 2026 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden beschrieben.

Im Wesentlichen setzt sich das Plangebiet aus gepflasterten Stellplatzbereichen und Verkehrsflächen, kleineren Gebäuden, heimischen und nicht heimischen Einzelbäumen und gärtnerisch gepflegten Anlagen mit Vielschnittstrassen, Ziergehölzen und Zierbeeten zusammen. Die zur Franz-Gensler-Straße und zum Kreuzweg gelegenen Randbereiche des Plangebiets werden durch eine niedrige Mauer und Hainbuchenhecken begrenzt.



Abb. 6: Blick von der Parkplätzeinfahrt in Richtung Norden auf den gepflasterten Stellplatzbereich, gärtnerisch gepflegte Anlagen mit Vielschnittrasen und Einzelbäumen (eigene Aufnahme 05/2026).



Abb. 7: Stellplatzbereich und Einzelbäume, Blick von der Parkplätzeinfahrt in Richtung Nord-West (eigene Aufnahme 05/2026).



Abb. 8: Blick auf den nord-östlichen Randbereich des Plangebietes auf die gärtnerisch gepflegten Anlagen und die niedrige Mauer als begrenzende Struktur (eigene Aufnahme 05/2026).



Abb. 9: Blick von Norden in Richtung Süden auf die im Westen des Plangebiets gelegene gärtnerisch gepflegte Anlage (eigene Aufnahme 05/2026).



Abb. 10: Blick Richtung Süden unter die dickstämmige Linde und Rosskastanie im Westen des Plangebiets innerhalb der gärtnerisch gepflegten Anlage. Blick nach Süden (eigene Aufnahme 05/2026).



Abb. 11: Blick Richtung Süden auf die im Süden des Plangebietes gelegene gärtnerisch gepflegte Anlage (eigene Aufnahme 05/2026).



Abb. 12: Ruderaler Saum, südlich anschließend an die gärtnerisch gepflegte Anlage (eigene Aufnahme, 05/2026).



Abb. 13: Blick Richtung Osten entlang des im Südwesten des Plangebietes gelegenen Bestandsgebäudes und auf den dort angrenzenden Vielschnittrasen und Ziergehölze (eigene Aufnahme, 05/2026).

Innerhalb des Plangebietes finden sich verschiedene Teilbereiche mit gärtnerisch gepflegten Anlagen. Diese sind hauptsächlich als Vielschnittrasen mit einzelnen Gehölzen ausgebildet. Der Vielschnittrasen weist die folgenden Pflanzenarten auf:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium glomeratum</i>	Knäuel-Hornkraut
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerkraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine gärtnerisch gepflegte Anlage, die sich aus einem Zierbeet und Vielschnittrasen zusammensetzt. Im Zierbeet konnten folgende Arten festgestellt werden:

Art	Deutscher Name
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Lavandula spec.</i>	Lavendel
<i>Silene latifolia</i>	Breitblättrige Lichtnelke
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Vicia spec.</i>	Veilchen

Neben heimischen Laubbäumen und -sträuchern finden sich im Plangebiet auch Nadel- und Ziergehölze. Es konnten folgende Gehölze festgestellt werden:

Art	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
<i>Carpinus betulus (Hecke)</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Deutzia spec.</i>	Deutzie
<i>Ilex aquifolium</i>	Europäische Stechpalme
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche
<i>Spiraea spec.</i>	Spierstrauch
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia spec.</i>	Linde

Die im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlage im Westen des Plangebiets wachsende Linde (*Tilia spec.*) weist einen Stammdurchmesser von rd. 60 cm auf und gabelt sich im unteren Stammsegment. Unmittelbar südlich der Linde befindet sich eine Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammdurchmesser von rd. 40 cm. Weiterhin finden sich zwei Bäume der Art Gemeine Fichte (*Picea abies*), die angrenzend an ein Bestandgebäude wachsen, das sich ebenfalls im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlage befindet. Östlich wird die gärtnerisch gepflegte Anlage durch eine Zypressenhecke begrenzt.

Südlich im Plangebiet befindet sich ein ruderaler Saum, der direkt an die gärtnerisch gepflegte Anlage anschließt. Der Saum weist folgende Pflanzenarten auf:

Art	Deutscher Name
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Das Plangebiet ist vollständig von einem innerörtlichen Siedlungsbereich umgeben, der überwiegend durch Wohnnutzung und Straßenverkehrsflächen geprägt ist. Die Umgebung weist eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie die dazugehörigen Hausgärten auf.

Eingriffsbewertung

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (Versiegelte Flächen, Pflanzbeete, Hecken und Gebüsche frischer Standorte, Einzelbäume (sowohl dünn- als auch dickstämmigere Exemplare) und Ziergehölze, gärtnerisch gepflegte Anlagen).

Die zu überplanende Fläche ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von geringer (versiegelte Bereiche, Vielschnittrasen) bis mittlerer (Gehölzstrukturen) Bedeutung und beherbergt keine vegetationskundlich oder floristisch besonders wertgebenden Arten. Als ökologisch höherwertig sind die zwei dickstämmigen Einzelbäume in der gärtnerisch gepflegten Anlage im Westen des Plangebiets hervorzuheben. Nach gegenwärtigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass jene Einzelbäume nicht erhalten werden können. Überwiegend ist durch die Planung ein geringes Konfliktpotenzial zu erwarten, was im Falle der Entnahme der dickstämmigen Gehölze jedoch als erhöht zu werten ist. Zur Verbesserung stadtökologischer Funktionen sowie des Mikroklimas und des Ortsbildes wird die Anpflanzung gleichartiger Laubgehölze empfohlen. Im Süden des Plangebietes ist die Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Das überwiegend versiegelte Plangebiet beinhaltet keine hochwertigen Lebensraumstrukturen. Die dickstämmigeren Einzelbäume und Heckenstrukturen im Nordwesten des Plangebietes können grundsätzlich als Brutmöglichkeit für geschützte Vogelarten in Frage kommen. Es liegen keine Erkenntnisse über Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Tierarten im Plangebiet vor. Auch bei der Geländebegehung wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen oder Gegebenheiten ersichtlich. Zudem gehen von den Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Pkw-Stellplatzfläche) sowie den vorhandenen Verkehrswegen Störungen aus, die zu Vergrämungseffekten gegenüber der Tierwelt führen. Es ist nicht von einem Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszugehen.

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Hinweise zur Eingriffsminimierung

- Im Urbanen Gebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil zu verwenden. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den

Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten.

4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in keinem Natura 2000-Gebiet oder sonstigem Schutzgebiet (Abb. 14). Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5514-304: „Elbbachau östlich von Elz“ befindet sich ca. 2,2 km südlich des Plangebiets. In ca. 420 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Kalksteinbruch bei Hadamar“. Das östlich des Plangebiets gelegene Naturschutzgebiet „Steinbruch bei Ahlbach“ ist ca. 2 km entfernt und das Naturschutzgebiet „Kiesgrube von Niederhadamar“ in ca. 2,8 km Entfernung südwestlich vom Plangebiet.

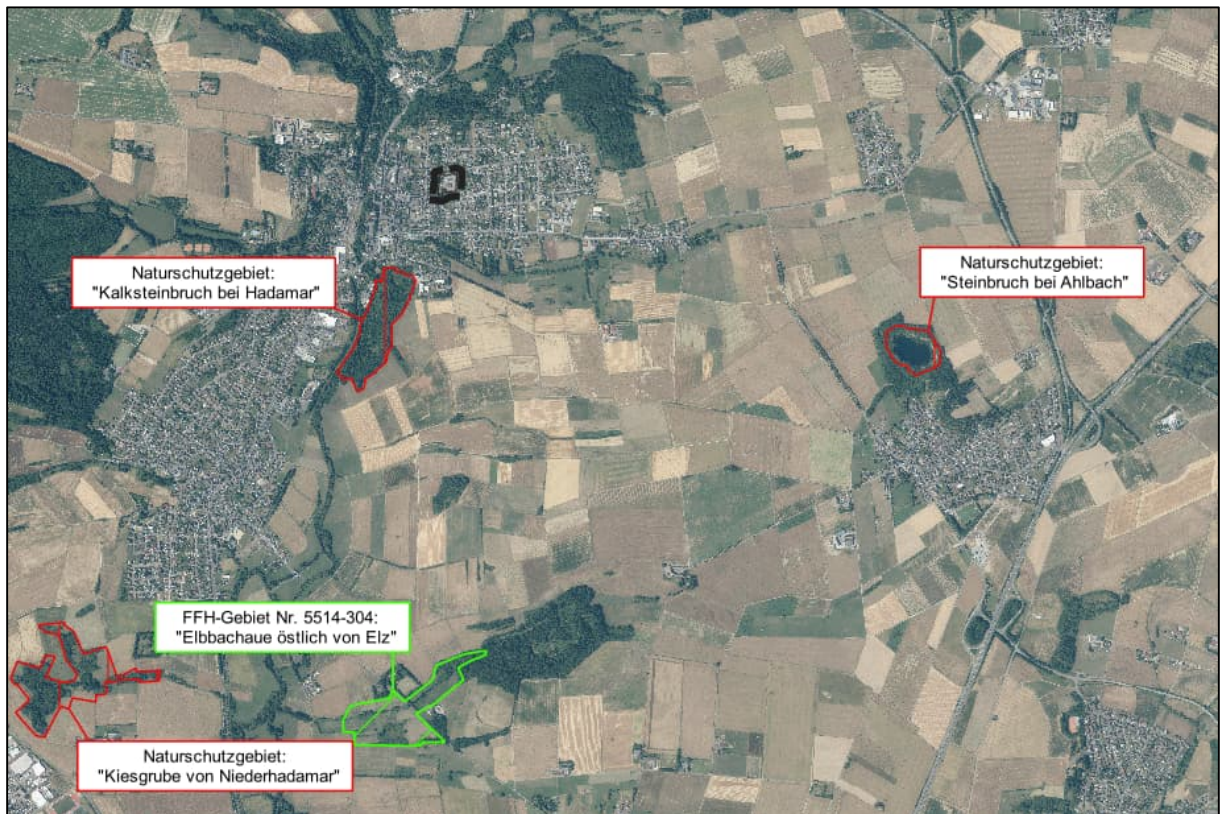


Abb. 14: Lage des Plangebietes (schwarze Umrandung) zu den im NaturegViewer verzeichneten Naturschutz und FFH-Gebieten (Quelle: HLNUG (2024b), HVBG (o.J.), Zugriff: 05/2026, eigene Bearbeitung).

Naturschutzgebiet „Kalksteinbruch bei Hadamar“

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend an ein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist der „Kalksteinbruch bei Hadamar“. Dieses 9,87 ha große ehemalige Kalksteinbruchgelände setzt sich aus Abbauwänden, Magerrasenbereichen, feuchten Auenbereichen sowie Gebüsch und Laubwaldbeständen zusammen und liegt am südlichen Ortsrand von Hadamar (RP Gießen o.J.). Die Biotope stellen durch ihre Vernetzung einen wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna dar, der erhalten werden soll. Neben international geschützten Fledermausarten findet sich im Gebiet eine Vielzahl seltener Vogelarten (RP Gießen o.J.). Der Zweck der Unterschutzstellung ist die langfristige Sicherung des Steinbruchgeländes mit dessen Brachflächen, Heckenzonen und Steilwänden sowie der angrenzenden Elbbachaue, die einen Lebensraum für bestandsgefährdete und seltene Reptilien sowie Vogelarten darstellt und seltene Pflanzengesellschaften beherbergt (RP Gießen 1986).

Eingriffsbewertung

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und nachteilige Einwirkungen aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge zwischen diesen sowie anderen Schutzgebieten und dem Plangebiet ausgeschlossen werden können, ist mit keinen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten sowie weiteren Schutzgebieten zu rechnen. Aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge sowie der Trennung des Plangebietes und des Naturschutzgebietes „Kalksteinbruch bei Hadamar“ durch den Siedlungsbereich von Hadamar ist ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes auszugehen.

4.7 Gesetzliche geschützte Biotop und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotop

Im Plangebiet und direkt angrenzend befinden sich gemäß Natureg-Viewer keine gesetzlich geschützten Biotop, so dass negative Beeinträchtigungen durch die Planung diesbezüglich ausgeschlossen werden können. In nördlicher Richtung in ca. 450 m Entfernung gibt es Hinweise auf das geschützte Biotop „Eichen-Hainbuchenwald nordwestl. bei Hadamar“ und in ca. 500 m Entfernung Hinweise auf das geschützte Biotop „Streuobst nordöstl. bei Hadamar“ (Biotoptyp: Streuobst). In 220 m Entfernung südlicher Richtung des Plangebiets gibt es einen Hinweis auf das geschützte Biotop „Feuchtgehölz am Faulbach südöstl. bei Hadamar“. Weitere Biotop in nördlicher Richtung sind der ca. 480 m entfernte „Gedenk-Friedhof nordwestl. bei Hadamar“, der rd. 280 m entfernte „Friedhof und Park bei Hadamar“ und der ca. 530 m entfernte „Waldmantel nordöstl. von Hadamar am Galgenberg“ (Abb.15).



Abb. 15: Lage des Plangebietes (schwarz umrandet) zu geschützten Biotopen (rosa) im räumlichen Umfeld des Plangebietes (Quelle: HLNUG (2024b), HVBG (o.J.), Zugriff 05/2026, eigene Bearbeitung).

Flächen mit rechtlichen Bindungen

Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmenflächen) werden gemäß Natureg-Viewer durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Als nächstgelegene Kompensationsmaßnahmen sind, laut Natureg-Viewer, eine Streuobst Neuanlage etwa 450 m nordöstlich des Plangebiets, eine Grünlandextensivierung etwa 540 m süd-östlich sowie die Neuanlage einer Heckenstruktur etwa 500 m südöstlich des Plangebiets zu nennen. Auch im Rahmen der Kartierung konnten keine geschützten Biotop festgestellt werden, die im Plangebiet liegen oder unmittelbar daran angrenzen.

Eingriffsbewertung

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

4.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

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

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab.

Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten verbessern schließlich die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

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

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

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

Da das Plangebiet insgesamt keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Grundsätzlich sind zur Förderung der biologischen Vielfalt naturnahe Gartenelemente wie einheimische Gehölze oder blütenreiche Stauden geeignet. Auch extensive Dachbegrünungen können z.B. verschiedenen Insekten eine Nahrungsgrundlage bieten.

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist vollständig von einem innerörtlichen Siedlungsbereich umgeben, der überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Die Umgebung weist eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern auf. Westlich unmittelbar anschließend an das Plangebiet liegt der mehrstöckige Gebäudekomplex des Gesundheitszentrums St. Anna. Aufgrund der exponierten Lage mit Gefälle in Richtung Südwesten, ist das Plangebiet aus der Umgebung gut einsehbar, wird jedoch durch die bestehende angrenzende Bebauung bereichsweise abgeschirmt bzw. der Blick auf das Plangebiet teilweise eingeschränkt. Aus der näheren Umgebung ist es jedoch von allen Seiten aus gut einsehbar. Das aktuelle Ortsbild des Plangebietes ist durch funktional geprägte Freiflächen, insbesondere Stellplatzanlagen und gärtnerisch gepflegte Anlagen, gekennzeichnet und weist eine geringe gestalterische sowie landschaftsästhetische Qualität auf, sodass dem Plangebiet aktuell eine untergeordnete Bedeutung für das Ortsbild zukommt.

Mit der geplanten Entwicklung des „St.-Anna-Quartiers“ erfolgt eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudeensembles aus drei Baukörpern, die um einen zentralen, begrünten Innenhof gruppiert sind. Die Planung greift funktional die bestehende Nutzung des angrenzenden Gesundheitszentrums auf und stärkt die standortbezogene Nutzung als Gesundheits- und Pflegebereich.

Hinsichtlich der Wirkung auf das Ortsbild ist hervorzuheben, dass die geplante Baumaßnahme im Kontext der überwiegend durch Ein- bzw. kleineren Mehrfamilienhausbebauung geprägten Umgebung zu einer Maßstabsabweichung führt. Das im westlichen Bereich vorgesehene fünfgeschossige Gebäude sowie die östlich gelegenen Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss heben sich von der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung der Umgebung ab. Gleichwohl befindet sich aber unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend ebenfalls bereits ein hinsichtlich ihrer Kubatur deutlich hervorgehobene Bebauung. Die für das Gebiet maximal zulässige Gebäudeoberkante wird entsprechend der vorgesehenen Baukonzeption differenziert auf ein Maß von 155,5 m, 168,0 m und 170,5 m über Normalhöhennull festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie die Gliederung der Baukörper tragen zu einer gewissen Abstufung und Einbindung in die Umgebung bei, können jedoch die grundsätzliche Dominanz der Baukörper nur teilweise abmildern. In Verbindung mit der exponierten Lage des Plangebietes ist daher von einer künftigen Veränderung der visuellen Wahrnehmung des Ortsbildes innerhalb des Quartiers auszugehen. Von höher gelegenen Standorten nördlich und westlich von Hadamar sowie vom nördlich des Plangebiets gelegenen Siedlungsbereich aus wird sich die geplante Bebauung durch ihr Höhenmaß auch optisch vom Siedlungsbild abgrenzen und prägend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

Positiv hervorzuheben sind die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Anlage eines begrünten Innenhofes, einzelne Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung von freistehenden Nebenanlagen sowie die extensive Begrünung von Dachflächen. Diese Elemente tragen zur gestalterischen Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur innerörtlichen Durchgrünung bei und wirken sich zugleich visuell eingriffsminimierend aus. Insgesamt erfolgt bei Umsetzung der Planung eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Plangebietes, zugleich sind visuelle Eingriffe in das bestehende Ortsbild durch die Maßstäblichkeit des Gebäudeensembles zu erwarten.

4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet weist im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlagen Sitzmöglichkeiten und ein angelegtes Zierbeet auf, die zur Wohn- und Erholungsqualität beitragen. Es befinden sich keine Wanderwege im Plangebiet, jedoch ein hohes Maß an versiegelter Fläche, wodurch die Erholungsqualität nur geringfügig bis mäßig ausgeprägt ist.

Im Rahmen der Vorhabenumsetzung soll der Innenhof mit grünordnerisch gestalteten Aufenthalts- und Freiflächen angelegt werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, werden unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünfläche angelegt und gepflegt. Aus gestalterischer sowie aus stadttökologischer Sicht wird festgesetzt, dass geschlossene Wandflächen von freistehenden Nebenanlagen mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen oder mit heimischen Laubhecken anzupflanzen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist eine extensive Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Aufenthaltsqualität durch die geplanten Maßnahmen erhöht. Insgesamt sind durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie auf die Wohn- und Erholungsqualität zu erwarten.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Im Rahmen der Planung ist nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an Flächen, die Bestandteil der nach § 2 Abs. 3 HDSchG denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt“ sind. Südlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein Gebäude mit einer spätbiedermeierlichen Zweiflügeltür, die ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG darstellt. Weiterhin befindet sich in westlicher Richtung nahe des Plangebiets ein ebenfalls nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschütztes Gebäude.

5. Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer zentral im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich. Davon unberührt bleiben die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die im Bedarfsfall auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. durch die Bereitstellung von Nisthilfen) beinhalten können.

Die Eingriffswirkung durch die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Zuge der geplanten Errichtung des Gebäudeensembles auf den Naturhaushalt wird als gering angesehen. Die Maßstabsabweichung des geplanten Gebäudeensembles zur angrenzenden Einfamilienhaus- bzw. kleineren Mehrfamilienhausbebauung kann zu einer Veränderung des Ortsbildes führen. Es werden vorwiegend Nutzungstypen geringer (Gebäude, versiegelte Flächen, Ziergehölze, Vielschnittrasen, gärtnerisch gepflegte Anlagen im Innenbereich) bis mittlerer (dünnstämmige Laubgehölze) und erhöhter (dickstämmige Einzelbäume) ökologischer Wertigkeit beansprucht. Diese finden jedoch im Rahmen der Neuanlage von grünordnerisch gestalteten Aufenthalts- und Freiflächen sowie durch Pflanzung standortgerechter heimischer Laubsträucher und Laubbäume Ersatz.

6. Quellenverzeichnis

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

Regierungspräsidium Gießen (RP Gießen, 1986): Verordnung über das Naturschutzgebiet „Kalksteinbruch bei Hadamar“. Veröffentlicht am 2. Dezember 1986: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-02/vo_kalksteinbruch_bei_hadamar.pdf, (Zugriff: 06/2026).

Regierungspräsidium Gießen (RP Gießen, o.J.): Naturschutzgebiet Kalksteinbruch bei Hadamar: <https://rp-giessen.hessen.de/Kalksteinbruch-bei-Hadamar>, (Zugriff: 06/2026).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022a): BodenViewer Hessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, (Zugriff: 05/2026).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022b): WasserViewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/wasserviewer/index.html?lang=de>, (Zugriff: 05/2026).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024a): Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu): <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, (Zugriff: 05/2026).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024b): NaturegViewer Hessen: www.natureg.hessen.de; (Zugriff: 05/2026).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024c): StarkregenViewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff: 05/2026).

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 (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG, o.J.): Geobasisdaten: Digitale Orthophotos (Zugriff 05/2026).

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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2024): Kulturdenkmäler in Hessen, <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte>; (Zugriff: 05/2026).

Planstand: 19.05.2026

Projektnummer: 25-3115

Projektleitung: David Meister, M.Sc. Umweltwissenschaften.

Jessica Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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