

Gemeinde Wohratal, Gemarkung Wohra

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 7 und Änderung des Flächennutzungsplans

„Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung

Entwurf

Planstand: 30.06.2026

Projektnummer: 25 - 3058

Projektleitung: Düber / Bekar

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Rechtlicher Hintergrund	3
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2.1 Ziele der Planung	3
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	5
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes	6
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	7
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern	7
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	8
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe	8
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	8
2.1 Boden und Fläche	8
2.2 Wasser	12
• Schutz des Grundwassers	13
• Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	13
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	15
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	18
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	22
2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	24
2.7 Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen	25
2.8 Biologische Vielfalt	26
2.9 Landschaft	27
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	27
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	28
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	28
2.13 Wechselwirkungen	28
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	28

Kompensationsbedarf	28
4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	29
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	30
6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	30
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	30
8. Zusammenfassung.....	31
9. Quellenverzeichnis.....	33
10. Anlagen und Gutachten.....	33

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

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

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

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

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

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

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

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

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

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

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

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

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

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



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

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen

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

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

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

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

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

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

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

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

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

Immissionsschutz

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

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

Licht

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

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

Abfälle

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

Abwässer

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die *Halsdorfer Straße* und die darin vorhandenen Leitungen. Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Gemäß der Stellungnahme von Hessen Mobil im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Erschließung als gesichert gemeldet.

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

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

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

2.1 Boden und Fläche

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

Bestandsbeschreibung

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



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

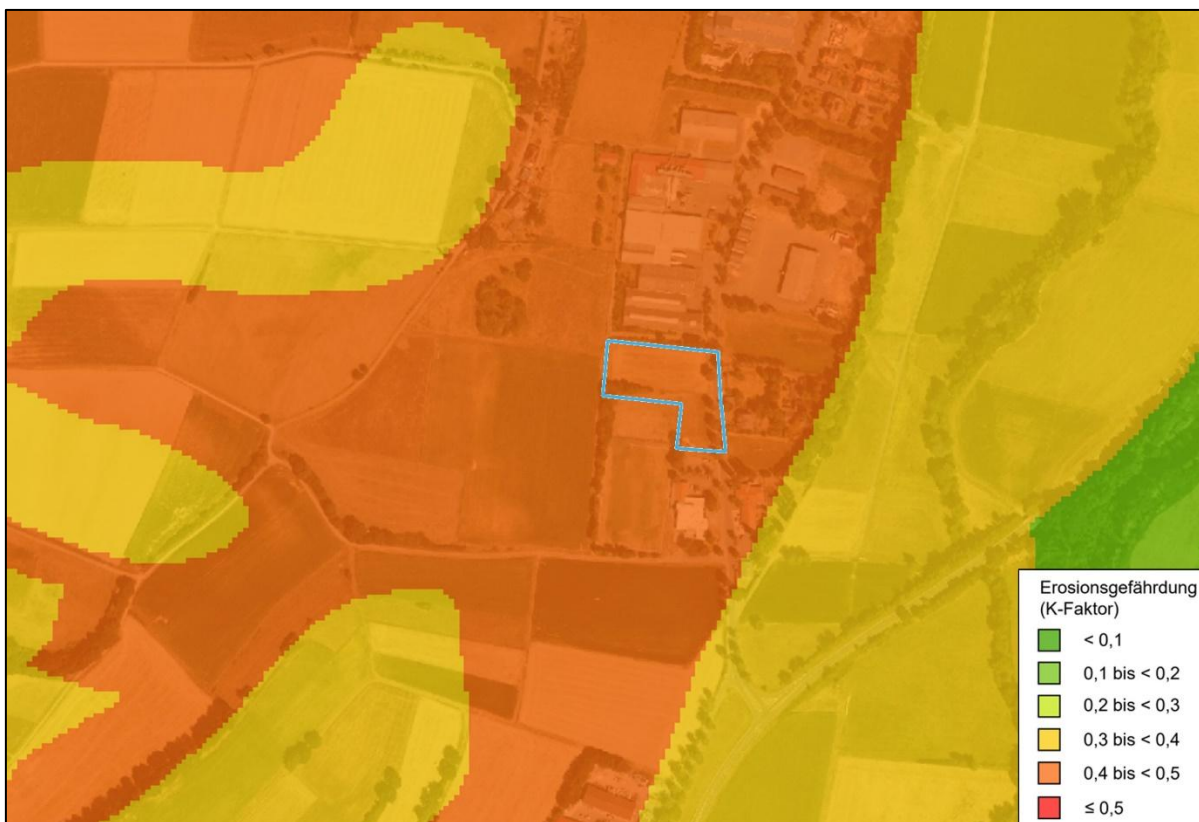


Abb. 3: Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: blau umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 13.10.2025, eigene Bearbeitung)

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

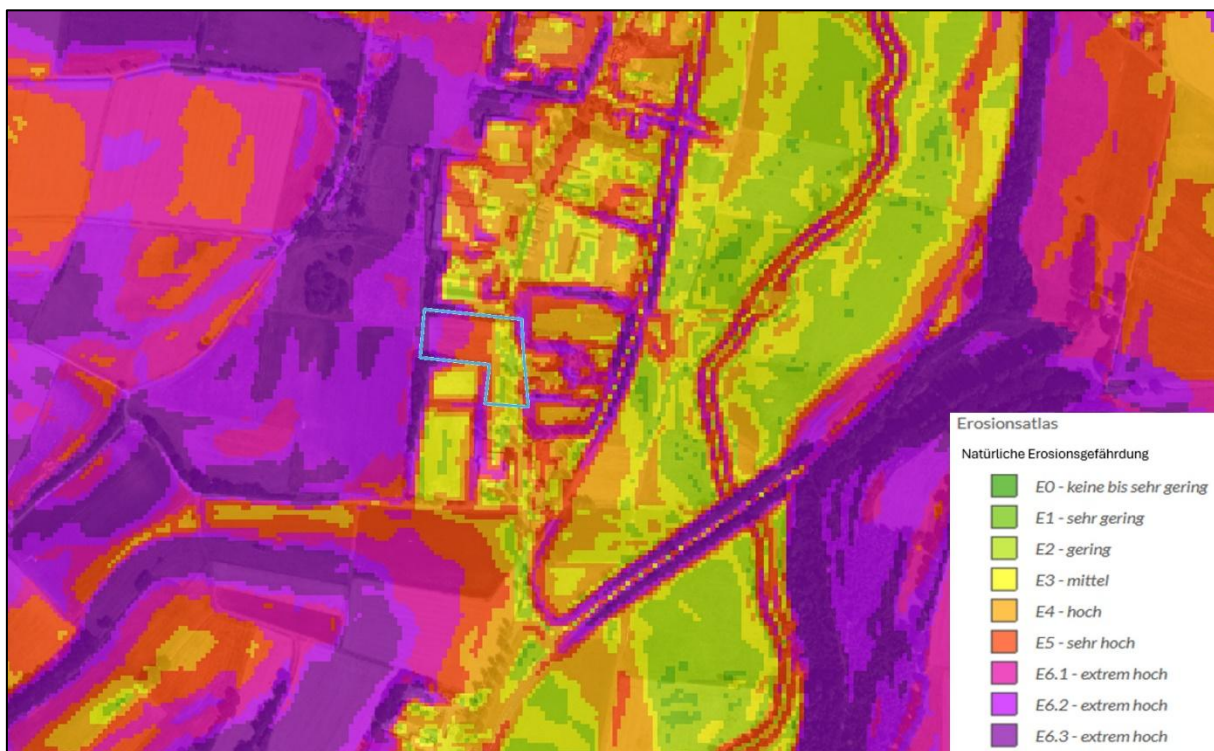


Abb. 4: Natürliche Erosionsgefährdung, Plangebiet: blau umrandet, (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 13.10.2025, eigene Bearbeitung)

Altlasten und Bodenbelastungen

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

Kampfmittel

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, beispielsweise mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, soweit es gutachterlich bestätigt wird und kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.

- 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden, Flächen für Versickerung und Retention sowie Maßnahmen für den Insektenschutz.

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

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

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

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

Eingriffsbewertung

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

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

Die Eingriffswirkungen werden unter Berücksichtigung der Erhöhung der zulässigen Versiegelung (GRZ 0,8) sowie der Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen insgesamt als mittel bewertet.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

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

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

Zusätzlich ist das Plangebiet gemäß Starkregen-Hinweiskarte als stark gefährdet einzustufen (vgl. **Abb. 6**).

Eingriffsminimierende Maßnahmen sowie Hinweise

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzung zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen eingriffsminimierend auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekte hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

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

- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III B der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.
- Die in der Schutzzone III B verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 4 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf vom 2. November 1987“ – siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seiten 2373 – 2378 – aufgeführt.

Aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes ist zu beachten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser, insbesondere von Flächen mit möglichem Schadstoffeintrag wie Stellplätzen und Fahrwegen, im Einzelfall eingeschränkt oder unzulässig sein kann. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist daher auf Ebene der Erschließungsplanung und im Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen zu konkretisieren.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

- **Schutz des Grundwassers**

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf, FD Wasser- und Bodenschutz (11.12.2025)

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis zu beantragen. Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RBB)), A 138-1 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) oder A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

- **Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf (11.12.2025)

Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der Gewinnungsanlage Wohratal & Stadtallendorf (WSG-ID 534-001). Die Ver- und Gebote der dazu erlassenen Schutzgebietsverordnung (StAnz. 48/1987 S. 2373) stehen dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. sind jedoch zu beachten.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.1 (27.11.2025)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal & Stadtallendorf. Die entsprechende Verordnung vom 02.11.1987 (StAnz. 48/1987 S. 2373), geändert durch Verordnung vom 09.11.2005 (StAnz. 51/2005, S. 4678) ist zu beachten.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (27.11.2025)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III B der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

Die in der Schutzzone III B verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 4 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf vom 2. November 1987“ - siehe Staatsanzeiger für da Land Hessen Nr. 48/1987, Seiten 2373 - 2378 - aufgeführt.

- **Bauwerke im Grundwasser / Versickerung von Niederschlagswasser**

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.1 (27.11.2025)

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Eingriffsbewertung

Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes im Bereich der Ackerbrache im nördlichen Teil sowie im Bereich der Grünfläche im südlichen Teil die Grundwasserneubildung nahezu uneingeschränkt ist, während diese im Bereich der Straßenverkehrsfläche (versiegelt) stark eingeschränkt ist. Aufgrund der bisher fehlenden Bebauung im Bereich der Ackerbrache sowie der Grünfläche wird von einem teilflächig noch funktionsfähigen Wasserhaushalt (Infiltrationsvermögen, Grundwasserneubildung, Pufferung von Hochwasserspitzen, Wasserspeicherkapazität etc.) ausgegangen. Die mit dem Vorhaben verbundene umfangreiche Bodenversiegelung wird zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Zusätzlich ist das Plangebiet gemäß Starkregen-Hinweiskarte als stark gefährdet einzustufen. Dies führt zu einer erhöhten Sensibilität gegenüber oberflächlichem Abfluss und Überflutungsereignissen. Aufgrund der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes ist das Schutzgut Wasser als besonders sensibel einzustufen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen wird die Konfliktintensität insgesamt als mittel bis erhöht bewertet.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

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

Bewertungsmethoden

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

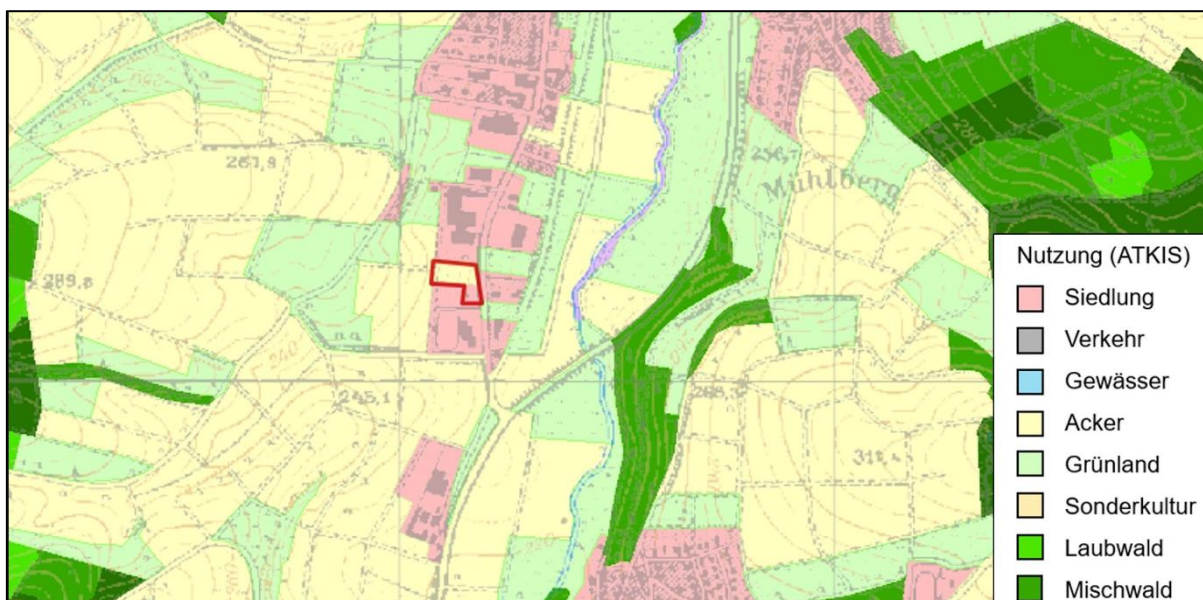


Abb. 5: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden Klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen. (Quelle: GruSchu Hessen, abgerufen am 14.10.2025, eigene Bearbeitung)

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

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

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang von Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der

Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal.

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

Starkregenereignisse

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

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

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

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

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

Für das Plangebiet besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet (**Abb. 6**).



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

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



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

Eingriffsbewertung

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

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

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

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

Eingriffsbewertung

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

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (PlanÖ, 03/2026).

Im Rahmen der Untersuchung wurde geprüft, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot) eintreten können.

Untersuchungsumfang

Auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen wurden folgende Artengruppen als potenziell relevant identifiziert und untersucht:

- Vögel,
- baumbewohnende Fledermäuse,
- Reptilien,
- Schmetterlinge (insbesondere *Maculinea*-Arten).

Andere Artengruppen konnten aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen

Vögel

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 16 Vogelarten mit 28 Revieren nachgewiesen.

Darunter befinden sich mehrere Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen (u. a. Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Star und Stieglitz).

Zudem wurden streng geschützte Arten wie Rotmilan, Grünspecht und Turmfalke als Nahrungsgäste festgestellt.

Die Reviere der maßgeblichen Arten liegen überwiegend außerhalb des direkten Eingriffsbereiches bzw. sind nicht betroffen. Für die im Plangebiet vorkommende Elster bleibt die Fortpflanzungsstätte aufgrund der Festsetzung zum Baumerhalt vollständig erhalten.

Fledermäuse

Im Untersuchungsraum wurden einzelne Bäume mit potenzieller Quartiereignung festgestellt. Diese werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu erwarten.

Reptilien

Trotz gezielter Untersuchungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden

Schmetterlinge (Maculinea-Arten)

Es wurden weder relevante Arten noch deren Wirtspflanzen festgestellt.

Bewertung der Auswirkungen

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bestehen in:

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung,
- Gehölzverlust,
- bau-, anlage- und betriebsbedingten Störungen (Lärm, Licht, Bewegung).

Für die nachgewiesenen Arten kann unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen und Maßnahmen festgestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erheblich beeinträchtigt werden, Störungen nur temporär auftreten und ausreichend Ausweichlebensräume im Umfeld vorhanden sind.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- 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.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Veringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- Eine direkte Beleuchtung von Gebäuden, Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“).
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

Spezifische artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Tierwelt zu erwarten sind und die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG eingehalten werden können.

2.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete innerhalb oder im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ in rd. 125 m östlicher Entfernung. Dort lässt sich in rd. 195 m Entfernung auch das FFH-Gebiet Nr. 5119-302 „Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)“ verorten. Des Weiteren befindet sich rd. 440 m westlich des Plangebietes das Vogelschutzgebiet Nr. 5018-401 „Burgwald“ (**Abb. 17**).

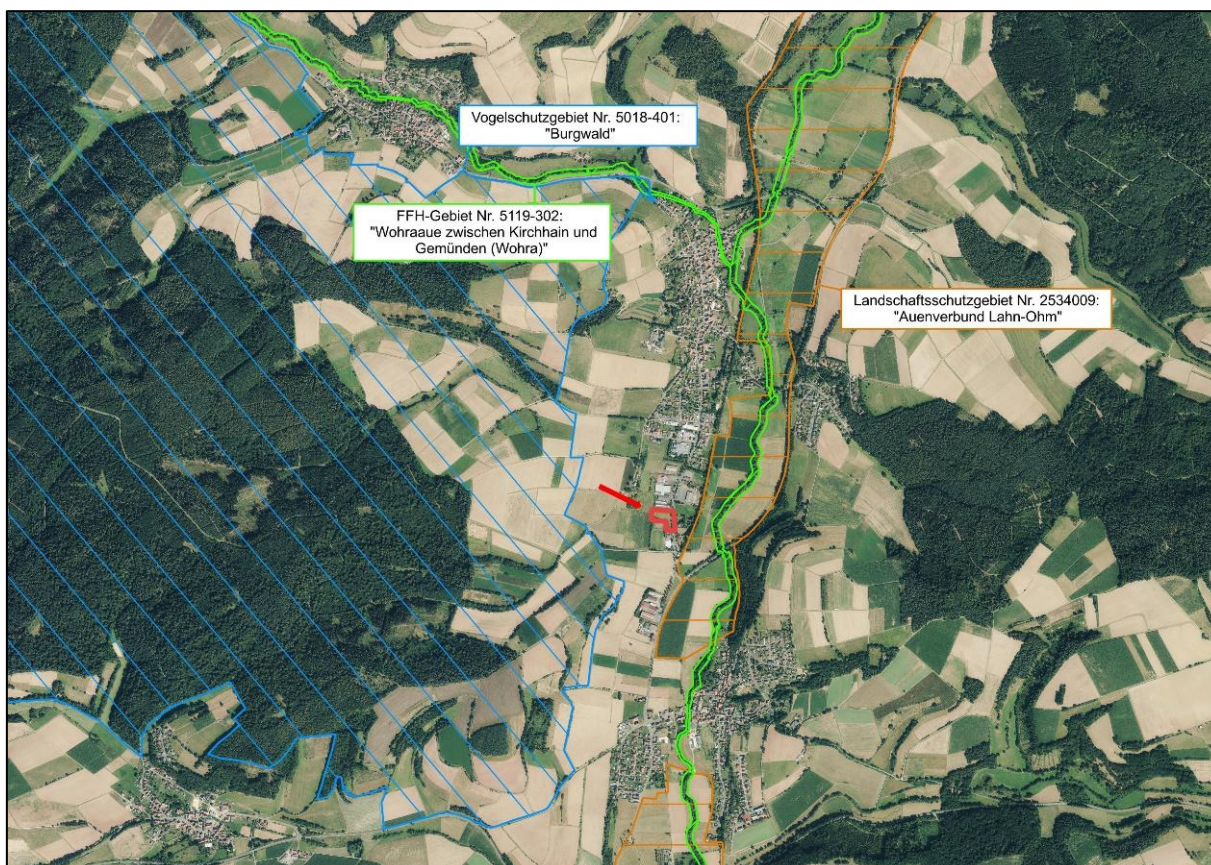


Abb. 17: Lage des Plangebietes (roter Pfeil) zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“, zum FFH-Gebiet Nr. 5119-302 „Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)“ und zum Vogelschutzgebiet Nr. 5218-401 „Burgwald“ (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen am 14.10.2025, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

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

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

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

Die genannten Verbote gelten zudem auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Im Folgenden Fall sind gemäß § 25 HeNatG zudem die folgenden Biotoptypen geschützt: Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenrändern.

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

Eingriffsbewertung

Innerhalb des Plangebietes existiert im Bereich der *Halsdorfer Straße* eine gesetzlich geschützte Allee. Durch die vorliegende Planung werden keine unmittelbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Allee vorbereitet. Die Planung ist grundsätzlich mit den Anforderungen des gesetzlichen Biotopschutzes vereinbar. Sollte es im Zuge der Umsetzung der Planung dennoch zu Eingriffen in den geschützten Biotopbestand kommen, sind die Vorgaben des § 30 Abs. 3 BNatSchG zu beachten. In diesem Fall ist ein biotopschutzrechtliches Ausnahmeverfahren bei der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Zulässigkeit eines Eingriffes ist dabei im Einzelfall zu prüfen und an entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu knüpfen. Im Falle eines zulässigen Eingriffes sind die betroffenen Gehölzstrukturen durch geeignete Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Dabei sind standortgerechte, heimische Baumarten in ausreichender Anzahl und Qualität zu verwenden, sodass die ökologische Funktion sowie die landschaftsbildprägende Wirkung der bestehenden Allee langfristig erhalten bleibt. Unter der Voraussetzung des Erhalts der Allee bzw. der Durchführung eines entsprechenden Ausnahmeverfahrens mit geeigneten Ersatzmaßnahmen kann der gesetzliche Biotopschutz eingehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 30 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten. Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

2.8 Biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

Eingriffsbewertung

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

2.9 Landschaft

Bestandsbeschreibung

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

Eingriffsbewertung

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Ortsbild anzunehmen, da sich die geplanten Bebauungen in den bestehenden Siedlungskörper einfügen werden. Dementsprechend ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Die Konfliktsituation hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes wird insgesamt als mittel eingestuft, da das Plangebiet bislang überwiegend unversiegelt vorliegt und einen gewissen Strukturreichtum aufweist. Die bestehende Allee entlang der *Halsdorfer Straße* wird im Bebauungsplan teilweise zum Erhalt festgesetzt.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Wohnen

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

Immissionen

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

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

Erholung

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

Eingriffsbewertung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Durch die geplante Nutzung ist mit zusätzlichem Kundenverkehr sowie erhöhten Lichtemissionen zu rechnen, die jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastung als nicht erheblich bewertet werden.

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. Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima in Form von Versiegelung, vermindertem Wasserrückhalt und veränderten mikroklimatischen Verhältnissen. Bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die vorliegende Planung wurde in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (vgl. Tab. 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohra-Süd“ – 1. Änderung (1995). Für die Bewertung des Eingriffs ist daher nicht die aktuelle tatsächliche Nutzung, sondern der planungsrechtlich zulässige Zustand auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes maßgeblich.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden ausschließlich diejenigen Teilflächen in die Bilanzierung eingestellt, bei denen sich gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand eine abweichende Biotopwertigkeit ergibt.

Nicht in die Bilanzierung einbezogen wurden die Verkehrsflächen der „Halsdorfer Straße“, da diese unverändert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt bleiben und bereits vollständig versiegelt sind. Eine zusätzliche Eingriffswirkung wird hierdurch nicht begründet. Ebenso wurden Flächen, die

gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt sind, nicht in die Bilanzierung eingestellt. Zwar erfolgt in diesen Bereichen eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl, jedoch führt diese nicht zu einer wesentlichen Änderung der zulässigen Eingriffsdimension. Die damit verbundenen zusätzlichen Beeinträchtigungen werden daher als nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung bewertet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt unter Berücksichtigung der vorgenannten Abgrenzung ein naturschutzrechtliches Defizit von rund -31.700 Wertpunkten.

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

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 7 "Wohra Süd" 1. Änderung						
02.200	Anpflanzungsfläche im westlichen Teil des Plangebietes	39	558		21.762	
02.200	Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) im südlichen Teil des Plangebietes	39	380		14.820	
Planung						
10.510	SO: überbaubare Grundstücksflächen	3		750		2.250
11.221	SO: nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen	14		188		2.632
Summe			938	938	36.582	4.882
Biotopwertdifferenz						-31.700

Schutzgut Boden

Eine gesonderte bodenfunktionale Kompensationsberechnung wird im vorliegenden Verfahren nicht durchgeführt.

Begründet ist dies dadurch, dass sich der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet. Die zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind somit bereits planungsrechtlich vorbereitet.

Eingriffskompensation

Der verbleibende Kompensationsbedarf von rund -31.700 Wertpunkten wird durch die Zuordnung einer externen Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

Hierbei handelt es sich um die anerkannte Ökokontomaßnahme „dauerhafte Nutzungseinstellung im Wald“ (System-Aktenzeichen N/21.02/2024-0427“) im Revier Mellnau des zuständigen Forstamtes Burgwald.

Fazit

Durch die Zuordnung von Ökopunkten kann das Defizit von -31.700 Ökopunkten vollumfänglich ausgeglichen werden. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

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

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Standortalternativen im Gemeindegebiet geprüft.

Dabei wurden mehrere potenzielle Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels untersucht. Die Prüfung erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit sowie umweltfachlicher Restriktionen.

Im Ergebnis zeigte sich, dass mehrere Alternativflächen aufgrund ungeeigneter Erschließung, Lage in Überschwemmungsgebieten oder Nutzungskonflikten mit angrenzender Wohnbebauung nicht für das Vorhaben geeignet sind.

Das vorliegende Plangebiet weist hingegen eine gute verkehrliche Anbindung sowie eine Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen auf und ist für das geplante Vorhaben am besten geeignet.

Insgesamt stehen keine gleichwertigen Alternativen zur Verfügung.

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

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hierfür wird ein bislang als Mischgebiet festgesetzter Bereich planungsrechtlich angepasst und die zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 auf GRZ = 0,8 erhöht. Zusätzlich werden grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen getroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen im zweistufigen Regelverfahren.

Boden: Durch die Umsetzung der Planung kommt es aufgrund der Erhöhung der zulässigen Versiegelung zu zusätzlichen Eingriffen in den Bodenhaushalt. Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen sowie als Bestandteil des Wasser- und Stoffhaushalts werden beeinträchtigt. Da für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind Eingriffe grundsätzlich planungsrechtlich vorbereitet. Die zusätzlichen Auswirkungen werden insgesamt als mittel bewertet.

Wasser: Die mit der Planung verbundene zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes, wodurch eine erhöhte Sensibilität des Schutzgutes gegeben ist. Zudem besteht ein erhöhtes Gefährdungspotenzial gegenüber Starkregenereignissen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt ein mittleres bis erhöhtes Konfliktpotenzial.

Klima und Luft: Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung beschränken sich aufgrund der geringen Flächengröße im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst. Eine Beeinträchtigung klimatischer Ausgleichsfunktionen ist nicht zu erwarten. Durch Begrünungsmaßnahmen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) ergeben sich teilweise positive Effekte im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Biotop- und Nutzungstypen: Das Plangebiet wird durch ein Mosaik unterschiedlicher Biotoptypen geprägt, darunter eine Ackerbrache, intensiv genutztes Grünland sowie Gehölzstrukturen und eine straßenbegleitende Allee. Die vorhandenen Biotoptypen weisen überwiegend eine mittlere ökologische Wertigkeit auf. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen in Teilen überprägt und versiegelt. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich ein mittleres Konfliktpotenzial.

Artenschutzrecht: Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden verschiedene Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, untersucht. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie beispielsweise Bauzeitenregelungen und angepasster Beleuchtung, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgebiete: Durch die vorliegende Planung werden weder Natura 2000-Gebiete noch andere Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen oder erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der räumlichen Entfernung und fehlender Wirkzusammenhänge sind auch indirekte Beeinträchtigungen auszuschließen.

Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Allee entlang der *Halsdorfer Straße*, die als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG einzustufen ist. Diese ist grundsätzlich zu erhalten. Sofern im Einzelfall Eingriffe erforderlich werden, ist ein biotopschutzrechtliches Ausnahmeverfahren durchzuführen und es sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Landschaft: Durch die geplante Bebauung gehen bislang unversiegelte und strukturreiche Freiflächen verloren. Dies führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Auswirkungen werden

aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen insgesamt als mittel bewertet.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Durch die Umsetzung der Planung sind zusätzliche Belastungen durch Verkehr sowie Lichtemissionen zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Umfeldes werden diese jedoch als nicht erheblich bewertet. Erholungsfunktionen sind nur in geringem Umfang betroffen.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung des Landes Hessen unter Berücksichtigung des planungsrechtlich zulässigen Bestandszustandes. Es ergibt sich ein naturschutzrechtliches Defizit von -31.700 Biotopwertpunkten. Dieses wird durch die Zuordnung einer externen Ökokontomaßnahme („dauerhafte Nutzungseinstellung im Wald“) im Revier Mellnau des Forstamtes Burgwald vollständig ausgeglichen.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Wohratal die Umsetzung der Bauleitplanung begleiten und insbesondere prüfen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich entsprechend umgesetzt wurden.

9. Quellenverzeichnis

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

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

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

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

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

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

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL, 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 (03/2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra Süd“, Gemeinde Wohratal, Ortsteil Wohra

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

10. Anlagen und Gutachten

Anlage 1: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen

Planstand: 30.06.2026

Projektnummer: 25 - 3058

Projektleitung: Düber / M.Sc. Biologie

Bekar / M.Sc. Physische Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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