PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Hungen, Kernstadt

Umweltbericht

Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„Kleinrotfeld / Herrenacker“ – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 06.11.2026

Projektnummer: 26-3168

Projektleitung: Gerriet Fokuhl, Claudia Eberspach

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Einleitung 4

1.1 Rechtlicher Hintergrund 4

1.2 Ziele und Inhalte der Planung 4

1.2.1 Ziele der Planung 4

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens 5

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes 5

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung 6

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden 6

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes 7

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen 8

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern 8

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 8

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe 9

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 9

2.1 Boden und Fläche 9

2.2 Wasser 14

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels 15

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen 18

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange 23

2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete 24

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen 25

2.8 Biologische Vielfalt 27

2.9 Landschaft 27

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität 28

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz 29

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen 29

2.13 Wechselwirkungen 29

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung 29

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung 29

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 29

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..... 30

9. Quellenverzeichnis..... 31

10. Anlagen und Gutachten..... 32

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.

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 Bebauungsplans gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.**

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.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Am nordwestlichen Ortstrand der Stadt Hungen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Sicherung eines Gewerbestandortes geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan soll eine räumliche Erweiterung und langfristige Sicherung der ansässigen Bau- und Kunstschlosserei an diesem Standort erfolgen. Ursprünglich war das Gebiet Teil einer Baumschule und damit bauplanungsrechtlich privilegiert und anthropogen überformt. Der jetzige Besitzer der Fläche, der das Grundstück vor einiger Zeit erworben hat, hat das vorhandene Gebäude in der Nutzung geändert und eine Schlosserei etabliert. Die bauplanungsrechtliche Privilegierung ist durch den Eigentümerwechsel und die Nutzungsänderung erloschen. Für die geplante Errichtung einer weiteren Halle im westlichen Grundstücksbereich und die Absicht, Teile des Grundstücks als Lagerfläche zu nutzen und weitere Anbauten vorzunehmen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Fläche weist durch die vorhandene Bebauung sowie bestehende versiegelte Bereiche bereits eine Vorbelastung auf. Durch die Planung werden überwiegend bereits genutzte beziehungsweise anthropogen überprägte Flächen in Anspruch genommen, sodass die Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für die betriebliche Entwicklung minimiert wird.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Hungen und liegt nordwestlich des Ortskerns und nördlich der Bahnstrecke im planungsrechtlichen Außenbereich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hungen Flur 4, das Flurstück 184. An das Plangebiet grenzt östlich die Königsberger Straße an, nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen, im Süden bestehen Parkplätze und im Osten eine Kindertagesstätte und Gewerbeflächen. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Untereinheit 234.00 „Hungener Höhen“ (Haupteinheit 23 „Rhein-Main-Tiefland“). Das natürliche Gelände liegt bei rd. 148 m ü.NHN.

Im Plangebiet befindet sich eine Schlosserei mit einem größeren und einem kleinen Wirtschaftsgebäude, zudem zwei kleinere Überdachungen. Im Nordwesten des Plangebietes besteht eine gärtnerisch gepflegte Anlage mit Obstbäumen und einem verlandeten Teich. Das Plangebiet begrenzend bestehen lineare Gebüsche und Hecken.



Abbildung 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild. (Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos, Zugriff 10/2026. Eigene Bearbeitung)

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind hierbei Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Zudem sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine GRZ = 0,7 für das Gewerbegebiet Nr. 1 und 3 und von 0,6 für das Gewerbegebiet Nr. 2 festgesetzt. Weiterhin wird eine GFZ von 0,7 und eine Geschosszahl von 1 jeweils für das Gewerbegebiet Nr. 1 und 3 und eine GFZ von 1,2 mit einer Geschosszahl von 2 für das Gewerbegebiet Nr. 2 festgelegt. Dies ergibt sich aus den in diesem Zusammenhang zulässigen Nutzungen. Für das Gewerbegebiet gilt: Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind bei der Neuinstallation für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Diese Festsetzung dient dem Immissionsschutz (Lichtsmog) und dem Artenschutz.

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

Die oben aufgeführten textlichen Festsetzungen dienen zum einen der Eingriffsminimierung in den Boden- und Grundwasserhaushalt sowie dem konkreten Arten- und Naturschutz.

Aber auch der vorhandene Gehölzbestand ist zu erfassen und durch ergänzende Anpflanzungen zu vervollständigen. Zur Eingrünung der westlichen Grundstücksgrenze sind Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern im Bereich der 2m breiten Anpflanzungsfläche vorzunehmen. Im Bereich künftiger Stellplätze gilt es je 4 Stellplätze einen entsprechenden Laubbaum zu pflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Diese Festsetzungen dienen neben der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild vor allem dem Klima-, Arten- und Naturschutz.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet bereits als Schlosserei genutzt wird, sind die hier vorhandenen Böden bereits teilweise verdichtet und stellenweise auch befestigt sowie versiegelt. Demnach werden durch die Umsetzung der vorliegenden Planung bereits überwiegend anthropogen überprägte Böden genutzt.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) überlagert von Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dar. In den Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) können Gewerbeflächen für die Eigenentwicklung ausgewiesen werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von rd. 0,6ha ist die Fläche nicht raumbedeutsam. Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierbei wird ebenso auf die Bestandsbebauung und den Hinweis verwiesen, dass mit der Sicherung und Schaffung von Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb im Gewerbegebiet keine zusätzliche negative Beeinflussung des Grundwasserschutzes zu befürchten ist.

Die Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wurde im September 2026 durch die Regionalversammlung beschlossen. An der Darstellung haben sich für das Plangebiet gegenüber dem Regionalplan 2010 keine Änderungen ergeben.

Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Hungen von 1991 stellt das Plangebiet als Baumschule dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan unterstreicht das Bestreben der Stadt, dass im Bereich des Plangebietes künftig weiterhin Gewerbe angesiedelt werden soll, insofern, dass bereits der südliche Teil des Baumschulengebietes in Gewerbliche Baufläche umgewandelt wurde. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans steht der vorliegenden Planung entgegen. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt südlich und östlich des Geltungsbereichs an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kleinrotfeld/Herrenacker“ an. Dieser plant zum größten Teil Gewerbegebiet, mit Ausnahme eines kleinen Teils im Norden als Fläche für den Gemeinbedarf, hier Kindertagesstätte. Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es besteht eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung aus dem Jahr 2014 zur Herstellung einer begrenzten Schotterfläche zu Lagerungszwecken sowie Errichtung eines niedrigen Wirtschaftsgebäudes innerhalb des damals bestehenden Baumschulgeländes. Das Plangebiet ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

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

Immissionsschutz

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

Licht

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Nahbereich zu Grün- und Waldflächen mit einer grundsätzlichen Habitateignung für unterschiedliche Tierarten sowie auch zur Vermeidung von Lichtemissionen wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig sind. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

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.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin ent-

haltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

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

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2025) entnommen.

Bestandsbeschreibung

Da das Plangebiet früher als Baumschule und aktuell als Schlosserei genutzt wird, sind die hier vorhandenen Böden bereits teilweise verdichtet und stellenweise auch befestigt sowie versiegelt, zum Teil auch durch bereits bestehende Gebäude. Unversiegelte und voraussichtlich auch zum größten Teil unverdichtete Böden befinden sich nur in den Randbereichen des Plangebietes (Garten, Büsche, Hecken). Die Böden innerhalb des Plangebietes sind demnach bereits zu einem großen Teil anthropogen überprägt.

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe sind die Böden innerhalb des Plangebietes den „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Braunerden mit Pseudogley-Braunerden) zuzuordnen. Die Bodenart ist Lehm. Die Acker- und Grünlandzahl beträgt > 60 bis <= 65.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2025, Boden-Viewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (Abb. 2). Die Feldkapazität ist mittel, das Ertragspotential hoch. Das Nitratrückhaltevermögen ist mittel. Die Standorttypisierung wird als mittel angegeben.



Abbildung 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: rot umrandet. (Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos; Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), Zugriffsdatum: 08/2026, eigene Bearbeitung)

Bodenempfindlichkeit

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde die natürliche Erosionsgefährdung (R-T) als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den Großteil des Plangebietes besteht mit einem natürlichen Erosionswert von **4** eine hohe Erosionsanfälligkeit der vorhandenen Böden, teilweise ist die Erosionsanfälligkeit mit einem Wert von **5** sehr hoch.

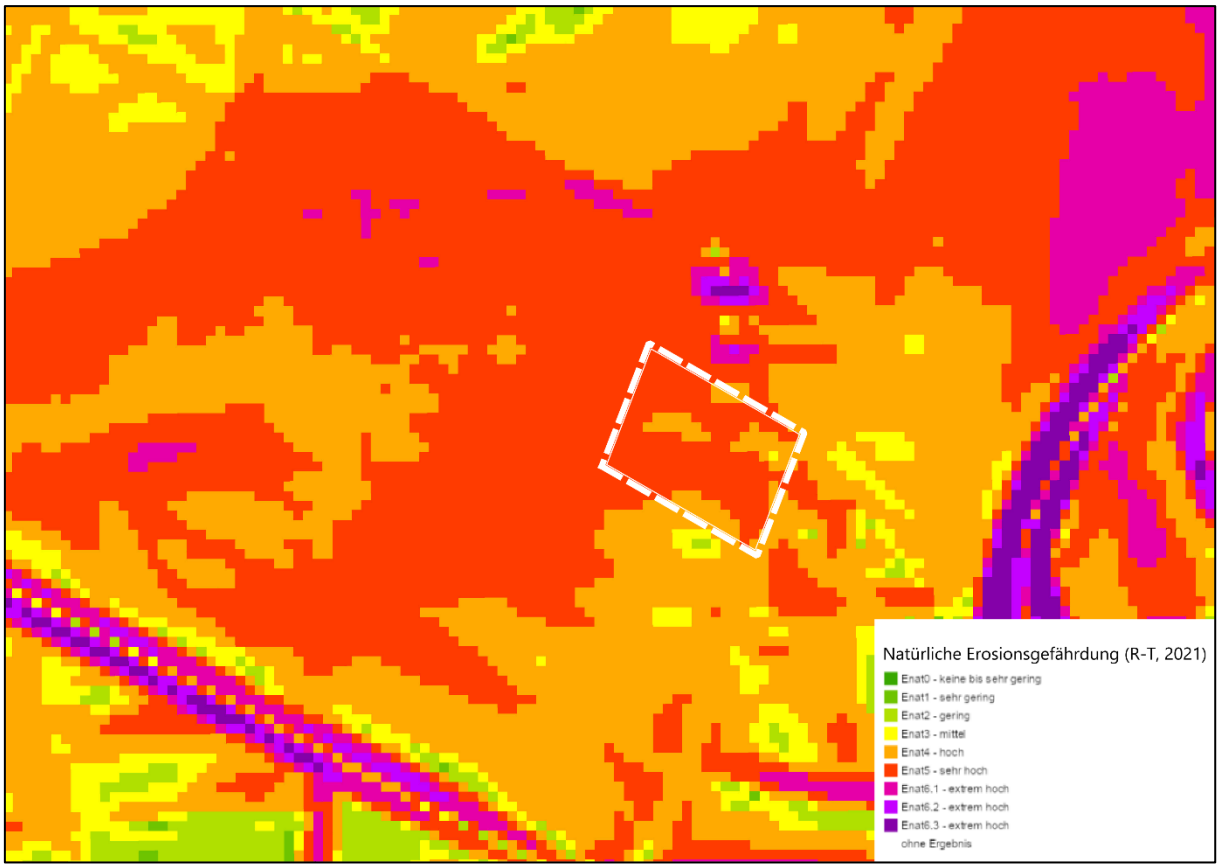


Abbildung 3: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes. Plangebiet: weiß umrandet. (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Zugriffsdatum: 08/2026, eigene Bearbeitung mit QGIS)

Bodenentwicklungsprognose

Die Durchführung der Planung hat im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan eine teilweise Neuversiegelung sowie Bodenverdichtung im Plangebiet zur Folge. Aufgrund der zu einem Teil bereits erfolgten Durchführung des Bauvorhabens bleiben die bereits anthropogen überprägten verbliebenen Bodenfunktionen folglich erhalten und werden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der Nutzung verschlechtern bzw. verbessern.

Altlasten und Bodenbelastungen

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

Kampfmittel

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen zu Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Hinweis: Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Planung werden Teilbereiche des Plangebietes versiegelt und die vorhandenen Böden weiter verdichtet. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise enthalten:

- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig
- 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO incl. der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 10% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bestand kann angerechnet werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Im Bereich der 2 m breiten Anpflanzungsfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind standortgerechte, einheimische Laubsträucher zur Eingrünung anzupflanzen. Darüber hinaus ist im Bereich der geplanten Stellplätze je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall oder Abgang sind diese durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

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. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch eine flächensparende Baustelleneinrichtung und den bodenschonenden Einsatz von Maschinen. Insbesondere auf feuchten und verdichtungsempfindlichen Böden sind bei Bedarf Baggermatten, Breitreifen oder Kettenfahrzeuge einzusetzen.
2. 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 des Zuflusses von Oberflächenwasser aus angrenzenden Flächen (insbesondere hangabwärts abfließendem Niederschlagswasser) in das Baufeld durch Anlage temporärer Entwässerungsgräben sowie Rückhalte- und Retentionseinrichtungen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Hinweise zur Bodenempfindlichkeit

In Bezug auf die hohe Erosionsgefährdung im Umfeld des Plangebietes wird an dieser Stelle auf folgenden zu beachtenden Kriterien und Empfehlungen hingewiesen:

- Die Möglichkeit der Bodenerosion ist naturgemäß insbesondere bei starken Hanglagen, bindigen Böden mit geringer Versickerungsrate in Verbindung mit Starkregenereignissen relevant und muss entsprechend berücksichtigt werden. Eine gute Planung sowie eine bodenschonende Vorgehensweise sind in diesen Fällen empfehlenswert.
- Weniger stark konzentrierte Wasserabflüsse verringern die Gefahr von Bodenerosion.
- Der Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen mit Schutzwirkung wird empfohlen.

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet bereits als Schlosserei genutzt wird, sind die hier vorhandenen Böden bereits zum überwiegenden Teil verdichtet und zum Teil auch befestigt sowie versiegelt. Unversiegelte und voraussichtlich auch zum größten Teil unverdichtete Böden befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind demnach bereits zu einem großen Teil anthropogen überprägt. Der neue Bebauungsplan bereitet formal aufgrund der Umwandlung von Baumschule zu Gewerbegebiet einen größeren Eingriff auf das Schutzgut Boden vor. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung birgt die Durchführung der vorliegenden Planung jedoch ein geringes Konfliktpotenzial auf das Schutzgut Boden.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Es grenzen keinerlei Fließgewässer an das Plangebiet an und es befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ und ist als Schutzzone IIIB ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich am nordöstlichen Rand, nördlich angrenzend an das größte Verwaltungsgebäude, ein < 0,1 ha großes Stillgewässer.



Abbildung 4: Lage des Plangebiets (weiß) zu umliegenden Fließgewässern (blaue Linien) und Trinkwasserschutzgebieten. (Quelle: Fließgewässer: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) & Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Trinkwasserschutzgebiete: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Orthofoto: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), Zugriffsdatum: 08/2026, eigene Bearbeitung mit QGIS)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

1. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Retentionszisterne, Brauchwassernutzung, Versickerungsteich), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG).

2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Inheiden“ der OVAG. Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sowie Nutzungsbeschränkungen sind bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben zu beachten.
3. Das Plangebiet liegt laut rechtskräftigem Bebauungsplan innerhalb der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die hieraus resultierenden Schutzbestimmungen, insbesondere die geltenden Ge- und Verbote, sind ebenfalls zu berücksichtigen und einzuhalten.

Eingriffsbewertung

Das Konfliktpotenzial hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist als gering zu bewerten, da ein Großteil der Bebauung bereits vorhanden und daher nur kleinflächige Neuversiegelungen zu erwarten sind.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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 (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2024). 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 Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsbeschreibung

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Im Planungsraum bilden der Siedlungsbereich von Hungen und die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume. Der Planungsraum ist diesbezüglich vor allem im Süden und Südosten bereits stark vorbelastet.

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. Im Planungsraum und im Plangebiet selbst bilden vor allem die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft.

Für den gesamten Siedlungsbereich von Hungen (klimatischer Belastungsraum) sind vor allem die umliegend angrenzenden Waldflächen und ebenso die Freiflächen (Grünland, Acker) für die Kalt- und Frischluftzufuhr von Bedeutung.

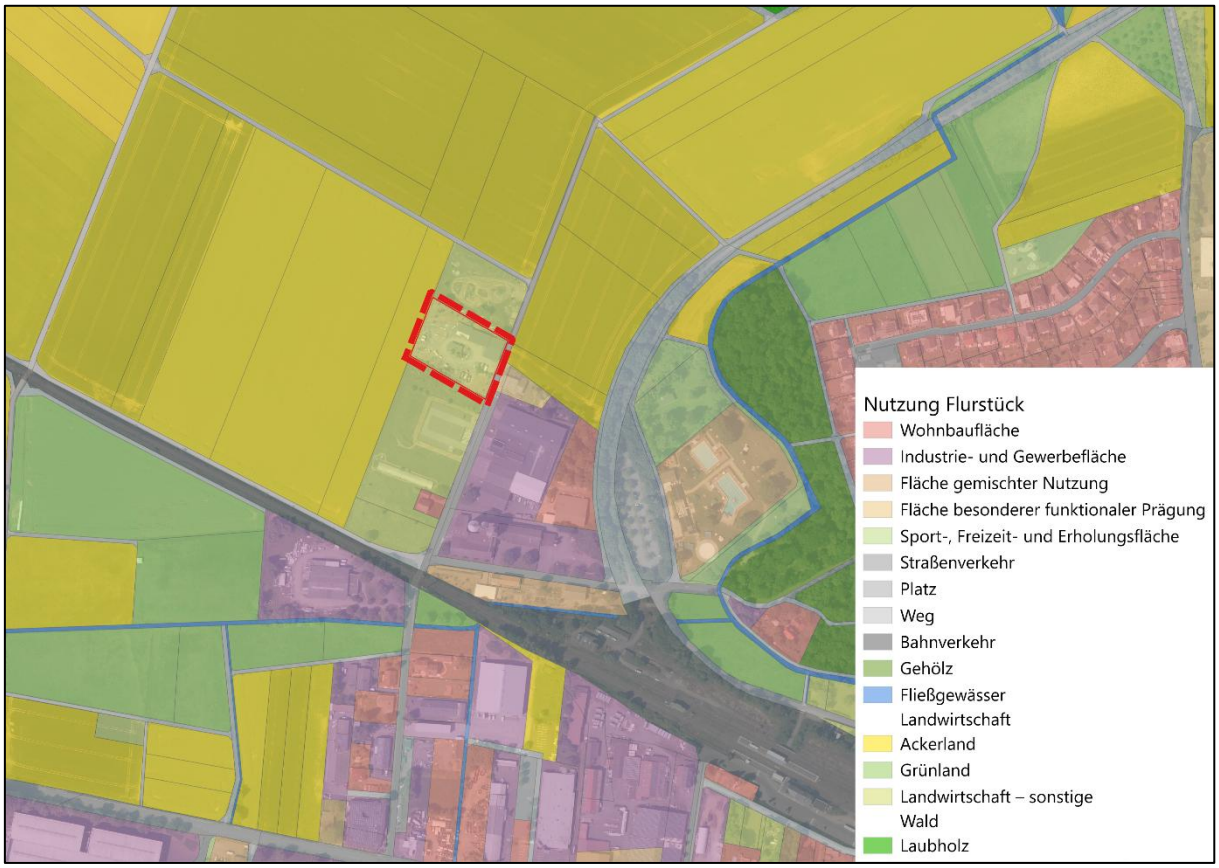


Abbildung 5: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot). Die Gewerbegebiete, die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), Zugriffsdatum: 08/2026. Eigene Bearbeitung mit QGIS)

Starkregenereignisse

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

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

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 die Stadt Hungen besteht im Bereich des Plangebietes ein hoher Starkregen-Index und eine mäßige Vulnerabilität Der dem Plangebiet nächstgelegene Fließpfad bei Starkregenereignissen verläuft von Norden nach Süden an der östlichen Seite durch das Plangebiet. Dies erhöht nur bedingt das Überschwemmungsrisiko, da der Fließpfad keine lange Fließstrecke zurücklegt, bevor er das Plangebiet erreicht und zudem die anliegende Straße einen möglichen Abflusspfad darstellt.

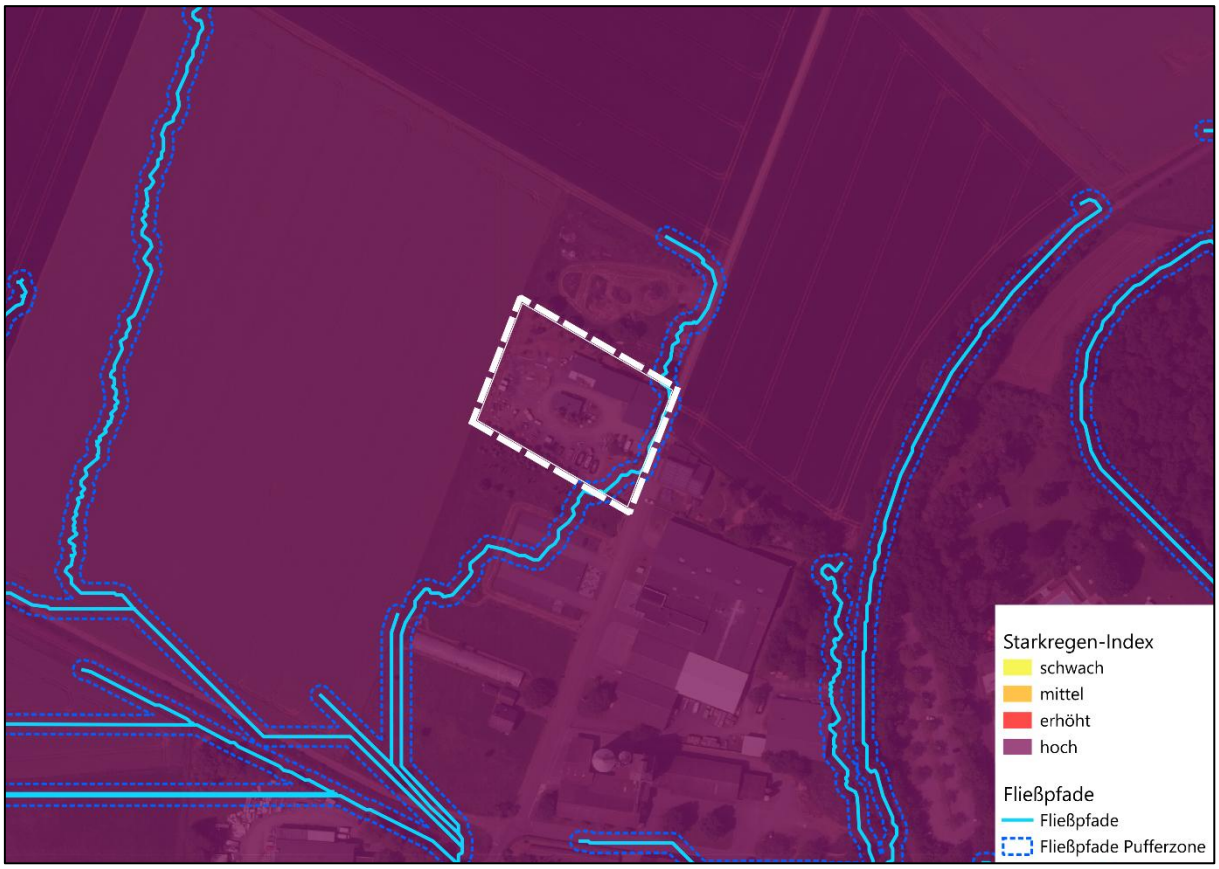


Abbildung 6: Starkregen-Index für die Stadt Hungen im Bereich des Plangebietes (weiß umrandet) und in der Gegend befindliche Fließpfade (blaue Linien). (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)*; Orthophoto:* Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), Zugriffsdatum: 08/2026, eigene Bearbeitung mit QGIS)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

- Versiegelung vermeiden bzw. auf das Nötigste reduzieren.

  - Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.
  - Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- Dach- und Fassadenbegrünung.
  - Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- Erhalt und Anpflanzung von schattenspenden Bäumen und Sträuchern, insbesondere entlang von Verkehrs- und Stellflächen.
  - Im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsplanung zur Herstellung einer begrenzten Schotterfläche sowie Errichtung eines niedrigen Wirtschaftsgebäudes aus dem Jahr 2014 wurde rings um das Plangebiet eine Heckenanpflanzung vorgenommen. Diese vorhandene Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Die Fläche ist eingetragene Kompensationsfläche und wird im Natureg.Viewer angezeigt. Vorliegend wird diese übernommen.
  - Zur weiteren Eingrünung der westlichen Grundstücksgrenze erfolgt innerhalb der 2 m breiten Anpflanzungsfläche die Pflanzung zusätzlicher standortgerechter, heimischer Laubsträucher. Zudem gilt es im Bereich künftiger Stellplätze je 4 Stellplätze einen entsprechenden Laubbaum zu pflanzen. Mögliche Arten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Eingriffsbewertung

Die Umsetzung des Vorhabens hat einen neuen klimatischen Belastungsraum geschaffen. Die kleinklimatischen Auswirkungen konzentrieren sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens vor allem auf das Plangebiet selbst, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Durch die planungsrechtliche Sicherung wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nichts entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

In Hinblick auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse zu nennen, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche teilweise hohes Starkregen-Gefahrenpotential besteht. Der Vulnerabilitäts-Index wird jedoch als mäßig eingestuft. Ein weiteres Gefahrenpotenzial, der im Plangebiet verlaufende Fließpfad, stellt ebenso ein eher geringes Risiko aufgrund der angrenzenden Straße und der kurzen Fließstrecke dar.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Bestandsbeschreibung

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Juni 2026 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anlage 1 zum Umweltbericht) kartographisch dargestellt.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist von Siedlungsflächen und Ackerland umgeben. Das Plangebiet selbst umfasst nördlich ein größeres und in der Mitte ein kleines Wirtschaftsgebäude, zudem zwei kleinere Überdachungen. Ein Großteil des Areals besteht aus wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen in Form von Schotter, der stellenweise bewachsen ist. Im Nordwesten besteht eine gärtnerisch gepflegte Anlage mit Obstbäumen und einem verlandeten Teich. Durch lineare Gebüsche und Hecken wird das gesamte Plangebiet einmal rundherum begrenzt.

In Bezug auf die Biotop- und Nutzungstypen ist die Grünfläche nach der Hessischen Kompensationsverordnung als arten- und strukturarmer Hausgarten/Grünanlage anzusprechen.



Abbildung 7: Umgebung des Plangebietes. Juni 2026.



Abbildung 8: Größeres Wirtschaftsgebäude. Juni 2026.



Abbildung 9: Kleineres Wirtschaftsgebäude. Juni 2026.

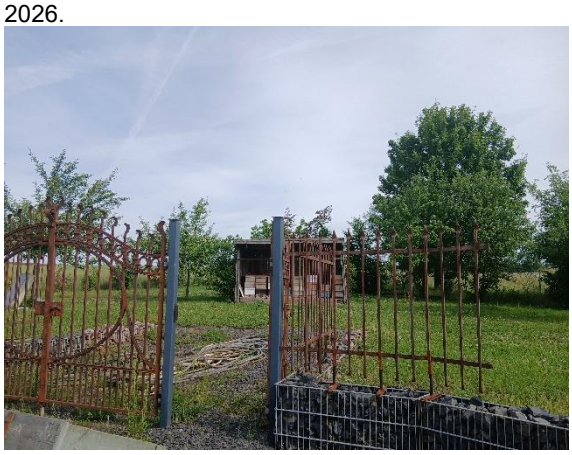


Abbildung 10: Gärtnerisch gepflegte Anlage mit Überdachung und Obstbäumen. Juni 2026.



Abbildung 11: Verlandeter Teich. Juni 2026.



Abbildung 12: Gebüsch an der nordwestlichen Seite des Plangebietes. Juni 2026.



Abbildung 13: Hecke am Wirtschaftsgebäude. Juni 2026.



Abbildung 14: Das Gelände. Juni 2026.

Nachfolgend die Artenliste, die bei der Begehung aufgenommen wurde.

Vielschnittrasen

Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Bellis perennis	Gänseblümchen
Galium mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Geranium pusillum	Kleiner Storchschnabel
Medicago lupulina	Hopfen-Klee
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer
Taraxacum sectio Ruderalia	Wiesenlöwenzahn
Trifolium pratense	Rot-Klee
Trifolium repens	Weiß-Klee
Vicia hirsuta	Rauhaarige Wicke
Vicia sepium	Zaun-Wicke

Vielschnittrasen, gemulcht

Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer
Urtica dioica	Große Brennnessel
Vicia sepium	Zaun-Wicke

Der im Plangebiet befindliche Teich ist vor allem von *Phragmites australis* dominiert. Nachfolgend die Artenliste.

Verlandeter Teich

Dysphania ambrosioides	Wohlriechender Gänsefuß
Epilobium spec.	Weidenröschen
Juncus effusus	Flatter-Binse
Phragmites australis	Schilfrohr
Trifolium medium	Mittlerer Klee

Der größte Teil des Gebietes besteht großflächig aus Schotterfläche, welche zT lückig, zT dichter bewachsen ist:

Schotter, lückig bewachsen

Berteroa incana	Graukresse
Chaenorhinum minus	Kleines Leinkraut
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Daucus carota	Gewöhnliche Möhre
Erigeron annuus	Einjähriges Berufkraut
Lactuca serriola	Kompass-Lattich
Matricaria chamomilla	Echte Kamille
Medicago lupulina	Hopfen-Klee
Papaver rhoeas	Klatsch-Mohn
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Polygonum aviculare	Gewöhnlicher Vogel-Knöterich
Rubus sectio Rubus	Brombeerstrauch
Trifolium repens	Weiß-Klee
Urtica dioica	Große Brennnessel
Veronica persica	Persischer Ehrenpreis

Schotter; dichter und ruderal bewachsen

Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau
Daucus carota	Gewöhnliche Möhre
Erigeron annuus	Einjähriges Berufkraut
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Lactuca serriola	Kompass-Lattich
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Matricaria chamomilla	Echte Kamille
Papaver rhoeas	Klatsch-Mohn
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Tanacetum vulgare	Rainfarn

Trifolium repens	Weiß-Klee
Vicia hirsuta	Rauhaarige Wicke

Zudem wurde *weitere ruderale Vegetation* aufgenommen.

Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Galium mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Lactuca serriola	Kompass-Lattich
Myosotis spec.	Vergissmeinnicht
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rosa spec.	Rosengewächs
Urtica dioica	Große Brennnessel
Vicia hirsuta	Rauhaarige Wicke

In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine nicht heimische, nicht artgerechte Baumgruppe, bestehend aus *Picea abies* und *Prunus serotina.*

Die das Plangebiet begrenzenden Gehölze, teilweise neuangepflanzt, bestehen überwiegend aus heimischen Arten:

Crataegus spec.	Weißdorn
Forsythia × intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus laurocerasus	Lorbeerkirsche
Quercus spec.	Eiche
Rosa spec.	Rosengewächs
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia subsp. aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
Spiraea spec.	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Tilia spec.	Linde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine vorwiegend geringe bis mittlere ökologische Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (völlig versiegelte Flächen; Pflaster; Schotterflächen, standortfremde Sträucher) und mittlerer (gärtnerisch gepflegte Anlagen; Gebüsche, Hecken, Kleingewässer, Obstbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Positiv zu erwähnen gilt, dass die Gehölzstrukturen am Rande erhalten bleiben.

Das geplante Vorhaben weist in der Zusammenschau zum derzeitigen Kenntnisstand insgesamt ein geringes bis mittleres Konfliktpotential gegenüber dem Schutzgut Pflanzen auf.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet weist verschiedene Strukturen auf, die potenziell als Lebensräume für besonders geschützte Tierarten geeignet sind. Hierzu zählen die randlichen Gebüsch- und Heckenstrukturen, der im Norden gelegene Teich, die Obstgehölze im Nordwesten, die an der Holzfassade des Hauptgebäudes im Nordosten angebrachten Nisthilfen sowie die beiden zentral im Plangebiet vorhandenen Nisthilfen für Weißstörche.

Die umgebenden Gebüsche und Hecken besitzen potenzielle Funktionen als Brut-, Nahrungs- und Rückzugslebensraum für Vogelarten wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Zaunkönig oder Rotkehlchen. Da diese Gehölzstrukturen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser potenziellen Lebensräume zu erwarten.

Der im Norden gelegene, verbrachte Teich mit seinen Röhrichtstrukturen bleibt ebenfalls erhalten. Das Gewässer stellt einen potenziellen Lebensraum sowie ein mögliches Laichgewässer für Amphibienarten wie Erdkröte, Teichfrosch, Grasfrosch, Bergmolch oder Teichmolch dar. Durch den Erhalt des Gewässers sind auch hier keine relevanten Beeinträchtigungen potenzieller Habitatfunktionen zu erwarten.

Die Obstgehölze im Nordwesten des Plangebietes stellen potenzielle Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten, darunter Kohlmeise, Blaumeise, Star, Gartenrotschwanz und Hausrotschwanz, dar. Teilweise sind an den Bäumen Nisthilfen angebracht. Sollten einzelne Obstgehölze entfallen, wird empfohlen, die vorhandenen Nisthilfen an geeignete, dauerhaft zu erhaltende Gehölze umzusetzen.

Die an der Fassade des Hauptgebäudes angebrachten Nisthilfen bieten ebenfalls potenzielle Fortpflanzungsstätten für höhlenbrütende Vogelarten wie Kohlmeise, Blaumeise, Haussperling und Star. Darüber hinaus können die Holzverschalung und die Dachüberstände potenzielle Spaltenquartiere für Fledermäuse, insbesondere für die Zwergfledermaus, darstellen. Sofern bauliche Veränderungen an dem Gebäude vorgesehen werden, wird empfohlen, die vorhandenen Nisthilfen zu erhalten oder fachgerecht umzusetzen.

Die beiden Nisthilfen für Weißstörche stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Weißstorchs (*Ciconia ciconia*) dar. Sofern die Nisthilfen erhalten bleiben und während der Brutzeit keine erheblichen Störungen auftreten, sind diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher im Rahmen der Umsetzung der Planung die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

1. *Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.*
2. *Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Abbruchmaßnahmen ganzjährig daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.*
3. *Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor einer Rodung oder einem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen. Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zunächst zu erhalten und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*
4. *Pro entfallendem Höhlenbaum sind in jeden Fall mindestens 3 Nistkästen für Kleinvögel und mindestens 3 Nisthilfen für Fledermäuse an geeigneten Standorten (Bäume oder Gebäude im Plangebiet oder auf den angrenzenden Grundstücken) in jeweils mindestens 3 m Höhe anzubringen.*
5. *Entfallen die bisherigen Aufstellorte für Nistkästen, sind diese an anderer Stelle anzubringen.*
6. *Die Nisthilfen für Weißstörche sind zu erhalten und mögliche Störungen während der Brutzeit zu vermeiden.*

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig sind. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Zudem sind zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Die artenschutzrechtliche Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die im Einflussbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG sind durch die vorgesehene Bauzeitenbeschränkung ebenfalls nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller o.g. Maßnahmen besteht bezüglich des festgestellten Potenzials geschützter Arten keine Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt weder in noch angrenzend an ein Natura-2000-Gebiet. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5419-303 „Wälder und Flachwasserteiche östlich Lich“ in ca. 2 km nördlicher Entfernung zum Plangebiet, das FFH-Gebiet Nr. 5519-305 „Basalthügel des Vogelsberges im Randbereich zur Wetterau“ in ca. 2,7 km nordöstlicher Entfernung und das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“ in ca. 0,5 km nördlicher Entfernung zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete (NSG) sind das NSG „Eisenkaute von Inheiden“ in 1,7 km südlicher Entfernung zum Plangebiet sowie das NSG „Langder Wald und Silbachtal“ in 2,5 km östlicher Entfernung. Zudem befindet sich in ca. 1,4 km östlicher Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“.



Abbildung 15: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zum ca. 0,5 km entfernten Vogelschutzgebiet. (Quelle: Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) & Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).; Orthofoto: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), Zugriffsdatum: 08/2026, eigene Bearbeitung mit QGIS)

Eingriffsbewertung

Aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet und dem nächstgelegenen Vogelschutzgebiet durch die dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen können erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele von Natura-2000 Gebieten ausgeschlossen werden.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope

Nach § 30 BNatschG gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Einflussbereich des Plangebiets.

Flächen mit rechtlicher Bindung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand die Kompensationsfläche „Gebüsch, Hecke Neuanlage (Zuständige Naturschutzbehörde: UNB Landkreis Gießen, Aktenzeichen: A/0701/14/0396). Der Sachstand wird im NaturegViewer Hessen als „in Planung“ angegeben. Dabei handelt es sich um Ausgleichflächen für die Herstellung einer begrenzten Schotterfläche sowie die Errichtung eines niedrigen Wirtschaftsgebäudes innerhalb des Plangebietes von 2014.

Die Kompensationsflächen werden im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen“ zur Erhaltung festgesetzt.

Im Zuge der Geländekartierung konnte das Vorhandensein eines ausgedehnten Gebüsches im Bereich der Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Gebüsch, Hecke, Neuanlage nachgewiesen werden, die es zu erhalten gilt.



Abbildung 16: Kompensationsfläche (Neuanlage von Gebüsch und Hecken) gemäß Natureg Viewer Hessen im Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) & Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Zugriffsdatum: 08/2026, eigene Bearbeitung mit QGIS)

Eingriffsbewertung

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung werden die im Natureg Viewer Hessen dargestellten Kompensationsflächen mit dem Entwicklungsziel „Gebüsche, Hecke Neuanlage“ zum Erhalt bzw an der westlichen Grenze darüber hinaus als Fläche für weitere Anpflanzungen festgesetzt. Somit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.8 Biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

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

Eingriffsbewertung

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

2.9 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befindet sich eine Schlosserei mit einem größeren und einem kleinen Wirtschaftsgebäude, zudem zwei kleinere Überdachungen. Ein Großteil des Areals besteht aus wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen. Im Nordwesten des Plangebietes besteht eine gärtnerisch gepflegte Anlage mit Obstbäumen und einem verlandeten Teich bzw. Versickerungsteich. Das Plangebiet begrenzend bestehen lineare Gebüsche und Hecken. An das Planungsgebiet grenzt östlich die Königsberger Straße an, nördlich und westlich grenzen Ackerflächen. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich in der Kernstadt von Hungen und somit östlich des Siedlungsbereichs.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zur nordwestlich angrenzenden freien Landschaft sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Demnach beinhaltet der Bebauungsplan folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

Gebäudegestaltung

- Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien in roten, dunklen sowie grauen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig

PKW-Stellplätze

- Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Grundstücksfreiflächen

- 100 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 10% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bestand kann angerechnet werden. Artenliste siehe unter Hinweise zu 4.1. der Festsetzungen auf der Plankarte.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.
- Durch diese Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Ein- und Begrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

Eingriffsbewertung

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung als Schlosserei bereits vorbelastet. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes und des Erhalts wesentlicher Grünstrukturen beschränken sich die Veränderungen des Landschaftsbildes auf den unmittelbaren Vorhabenbereich. Das Konfliktpotenzial wird daher insgesamt als gering gewertet.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist derzeit eine Schlosserei mit gewerblicher Nutzung auf.

Eingriffsbewertung

Mensch und Wohnen

An das Plangebiet grenzt im direkten Bereich Gewerbegebiet an. Da deshalb keine Wohngebiete im näheren Umfeld vorhanden sind, lässt sich die Konfliktsituation auf die Schutzgüter Mensch und Wohnqualität der Planung als gering bezeichnen.

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. Mit der Sicherung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Gewerbebetrieb im Plangebiet und der damit verbundenen Sachlage, dass das Gewerbegebiet als

solches ohnehin bereits besteht, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich weiterhin entsprochen werden.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich auf privatem Gelände, daher sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

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.

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

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

2.13 Wechselwirkungen

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

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

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung wird zum Entwurf des Bebauungsplans im Umweltbericht ergänzt.

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung wären die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen geblieben. Eine deutliche Verbesserung oder Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands wäre bei Verzicht auf die Planung nicht absehbar gewesen.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist derzeit nicht bekannt.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Die Fläche ist bereits erschlossen und durch das vorhandene Gebäude und die bestehenden Versieglungen und Nutzungen vorbelastet, so dass hier von einer Revitalisierung einer bisherigen Sondergebietsnutzung gesprochen werden kann. Zudem schließt sich die Fläche an die Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleinrotfeld / Herrenacker“ an und stellt daher eine Abrundung des nordwestlichen Siedlungskörpers dar. Vor diesem Hintergrund erscheint die Inanspruchnahme eines alternativen Standorts nicht sachgerecht.

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.

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherung der bestehenden Gewerbehalle und zur Schaffung von Erweiterungsflächen für den dort ansässigen Betrieb.

Boden: Durch die vorhandene Nutzung sind die Böden bereits teilweise verdichtet und stellenweise befestigt sowie versiegelt und dadurch bereits zum Großteil anthropogen überprägt. Die Böden haben eine hohe bis sehr hohe Erosionsanfälligkeit und einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad. Die Durchführung der Planung hat im Vergleich zum rechtmäßigen Zustand eine Neuversiegelung sowie Bodenverdichtung im Plangebiet zur Folge, die Ausweisung wird sich jedoch vorrausichtlich nicht negativ auf das Schutzgut Boden auswirken, da ein anthropogene Überprägung bereits vorhanden ist. Somit ist von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen.

Wasser: Das Plangebiet enthält bis auf einen kleinen, verlandeten Teich kein Oberflächengewässer, es liegt jedoch in einem Trinkwasserschutzgebiet der höchsten Schutzzone. Daher sind die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Vorschriften zu beachten. Um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung zu minimieren, sind Maßnahmen wie Zisternen zur Regenwassernutzung und Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen. Ansonsten ist durch die bereits bestehende Bebauung das Konfliktpotenzial auf das Schutzgut Wasser als gering zu bewerten.

Klima und Luft: Die Umsetzung des Vorhabens schafft, verglichen mit dem rechtmäßigen Zustand, einen neuen klimatischen Belastungsraum. Durch die planungsrechtliche Sicherung wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft jedoch grundsätzlich nichts entgegenstehen, daher ist eine

erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

Biotop- und Nutzungstypen: Bei den Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Biotope mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit, daher ergibt sich ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial.

Artenschutzrecht: Die artenschutzrechtliche Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass potenziell vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Schutzgebiete: im Plangebiet befinden sich keine Natura 2000- oder sonstige Schutzgebiete. Das nächstgelegene, ca 0,5 km entfernte Vogelschutzgebiet ist durch landwirtschaftliche Flächen von dem Plangebiet getrennt, daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Im Plangebiet befindet sich die Kompensationsfläche „Gebüsch, Hecke Neuanlage“. Hierbei handelt es sich um die ringsum verlaufenden linearen Hecken und Gebüsche. Diese gilt es zu erhalten.

Landschaft: Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Hungen. Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung als Schlosserei bereits vorbelastet und aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes und des Erhalts wesentlicher Grünstrukturen beschränken sich die Veränderungen des Landschaftsbildes auf den unmittelbaren Vorhabenbereich. Das Konfliktpotenzial wird daher insgesamt als gering gewertet.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: An das Plangebiet grenzt im direkten Bereich Gewerbegebiet an. Da deshalb keine Wohngebiete im näheren Umfeld vorhanden sind, lässt sich die Konfliktsituation auf die Schutzgüter Mensch und Wohnqualität der Planung als gering bezeichnen.

9. Quellenverzeichnis

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (o. J.): NATUREG-Viewer. Verfügbar unter: https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de (Zugriff 08/2026).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (o. J.): BodenViewer Hessen. Verfügbar unter: https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=en (Zugriff 08/2026).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (o. J.): Wasserviewer Hessen. Verfügbar unter: https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/wasserviewer/index.html?lang=de (Zugriff 08/2026).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (o. J.): HWRM-Viewer Hessen (Hochwasserrisikomanagement-Viewer). Verfügbar unter: https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=en (Zugriff 08/2026).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (o. J.): Starkregenviewer Hessen. Verfügbar unter: https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de (Zugriff 08/2026).

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

10. Anlagen und Gutachten

Anlage 1: Bestandskarte zum Umweltbericht

Planstand: 06.11.2026

Projektnummer: 26-3168

Projektleitung: Gerriet Fokuhl, Claudia Eberspach

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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