



**Stadt Homberg (Ohm)**  
**Stadtteil Nieder-Ofleiden**

## **Bebauungsplan „Auf den Hohläckern“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB**

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,  
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Oktober 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zusammenfassung der Umweltprüfung .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Einleitung .....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1      | Rahmen des Umweltberichts .....  | 3         |
| 2.2      | Inhalt und Ziel des Bebauungsplans .....   | 4         |
| 2.2.1    | Lage des Plangebietes und Übersicht .....  | 4         |
| 2.2.2    | Ziel und Zweck der Planung.....  | 6         |
| 2.3      | Darstellung der relevanten Umweltschutzziele .....   | 6         |
| 2.3.1    | Übergeordnete Planwerke .....  | 6         |
| 2.3.2    | Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich .....   | 7         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.....</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1      | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....   | 8         |
| 3.1.1    | Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario).....  | 8         |
| 3.2      | Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....   | 12        |
| 3.3      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....  | 12        |
| 3.4      | Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen     | 20        |
| 3.4.1    | Grünordnungsplan .....   | 20        |
| 3.4.2    | Weitere allgemeine Grünordnungshinweise .....  | 20        |
| 3.4.3    | Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich .....  | 21        |
| 3.4.4    | Ausgleich der Bodeneingriffe .....   | 24        |
| 3.4.5    | Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung...   | 25        |
| 3.4.6    | Überwachungsmaßnahmen.....   | 27        |
| 3.5      | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....   | 27        |
| 3.6      | Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall .....  | 27        |
| 3.6.1    | Auswirkungen.....  | 27        |
| 3.6.2    | Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung.....  | 27        |
| <b>4</b> | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>   | <b>28</b> |
| 4.1      | Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten ..... | 28        |
| 4.2      | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....  | 28        |
| <b>5</b> | <b>Referenzliste.....</b>  | <b>28</b> |

## Abbildungen

|  |          |
|--|----------|
| <i>Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM.....</i> | <i>4</i> |
| <i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....</i>    | <i>5</i> |

## Tabellen

|   |    |
|---|----|
| <i>Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen</i> .....                      | 1  |
| <i>Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets</i> .....   | 5  |
| <i>Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan</i> ... | 6  |
| <i>Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)</i> .....  | 7  |
| <i>Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung</i> .....                           | 12 |
| <i>Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung</i> .....                                | 13 |
| <i>Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – Bestand</i> .....   | 21 |
| <i>Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung</i> .....                                | 23 |
| <i>Tabelle 9: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung</i> .....                | 25 |
| <i>Tabelle 10: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten</i> .....                          | 28 |

## Anlagen

- Anlage 1: „Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz“ (Text) inkl. Bestands- und Konfliktplan (Karte I)*
- Anlage 2: Grünordnungsplan (Karte II)*
- Anlage 3: Ingenieurgeologisches Gutachten: Orientierte geologische Voruntersuchung gemäß DIN 4020 mit ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung sowie Gründungs- und Bauausführungsempfehlung. - Erde & Boden Mitteldeutschland, Schwalmstadt (24.05.2023).*

## 1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Ein privater Investor ist an die Stadt Homberg (Ohm) herangetreten und beabsichtigt die Entwicklung eines Areals für das generationsübergreifende Wohnen in Kombination mit Einrichtung(en) zum betreuten Wohnen, der stationären und/ oder Tagespflege sowie ergänzende Nutzungen/ Einrichtungen. Darüber hinaus soll im Süden des Plangebietes ein Neubau der örtlichen Kindertagesstätte realisiert werden.

Das Plangebiet (rd. 1,4 ha) umfasst das Gelände einer ehemaligen Staudengärtnerei (zuletzt als Abstell-/ Lagerfläche genutzt) und liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Nieder-Ofleiden. Die Fläche wird durch verschiedene Gehölzstrukturen, Brach-, Ruderal- und Schotterflächen geprägt, aufgrund der Vornutzungen ziehen sich Reste von Betonplatten, betonierte Becken, Wasserleitungen etc. durch das Plangebiet. Im Süden liegt der wohnbaulich genutzte Ortsrandbereich Nieder-Ofleidens, im Osten grenzt das Parkgelände des dortigen Herrenhauses an die Fläche an. Nach Norden hin erstreckt sich die freie Feldflur und westlich angrenzend verläuft die *Unterstraße* (L 3073), jenseits derer ein Aussiedlerhof und weitere landwirtschaftliche Flächen liegen.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass in folgender Weise hinreichende Aussagen bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen getroffen werden konnten:

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

|    |   |
|----|---|
| x  | starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)               |
| -- | mäßige Konfliktsituation vorhanden ( <u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar) |
| -  | geringe Konfliktsituation vorhanden ( <u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar) |
| ±  | keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)                                |
| +  | geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung  |

| Schutzgut:                | Eingriff  | Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation  |
|---------------------------|---|---|
| Biologische Vielfalt<br>- | Überplanung eines ehemaligen Gärtneriegeländes, welches zwischenzeitlich als Abstell-/ Lagerfläche genutzt wurde. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen,</li> <li>• Rückbau baulicher Überreste der Vornutzungen innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen,</li> <li>• Erhalt/ Schaffung von Siedlungshabitaten:<br/>Wertvolle randliche Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt,<br/>Einfriedungen sind kleintiergerecht zu gestalten und die Dachflächen sind als Gründach auszubilden,<br/>Beachtung der Brut- und Setzzeiten bei Baumaßnahmen sowie der Hinweise zum Schutz von Insekten.</li> <li>• der Ausgleich der Eingriffe wird durch Zuordnung zu einer vorsorgenden Artenhilfsmaßnahme und zwei kommunalen Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.</li> </ul> |

| Schutzgut:                 | Eingriff  | Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation  |
|----------------------------|---|---|
| Boden<br>±                 | Relevante Beanspruchung polyhemerober Siedlungsböden.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrüntem Grundstücksflächen und Dachflächen,</li> <li>• Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung),</li> <li>• Extensivierung von Bodennutzungen und damit Aufwertung/ Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den verbleibenden bzw. zu regenerierenden Grünflächen und Ausgleichsflächen.</li> </ul> |
| Klima und Luft<br>±        | Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung.   | Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) und der Bauhöhe,</li> <li>• Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie einer offenen Bauweise,</li> <li>• extensive Begrünung der Dachflächen.</li> </ul>  |
| Kultur- und Sachgüter<br>± | Östlich angrenzend liegt ein gem. § 2 HDSchG als Kulturdenkmal geschütztes Herrenhaus.  | Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung,</li> <li>• Begrenzung der Gebäudehöhe sowie</li> <li>• dem bauzeitigen Schutz der östlich angrenzenden Parkanlage.</li> </ul>   |
| Landschaft<br>±            | Überplanung eines gut eingegrüntem ehemaligen Gärtnereigeländes.  | Durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• gleichsinnige Erweiterung der dörflich geprägten Ortsrandnutzungen,</li> <li>• Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben (z.B. Gründächer) sowie</li> <li>• intensive Ein- und Begrünungsaufgaben werden die Integrationsgebote erfüllt.</li> </ul>  |
| Mensch<br>±                | Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Gärtnereigeländes im Ortsrandbereich durch gleichsinnige Ausdehnung der angrenzenden Siedlungslage. | Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems und</li> <li>• landschaftsverträgliche Einbindung durch Ein- und Durchgrünungsaufgaben.</li> </ul>  |
| Wasser<br>±                | Lage innerhalb von zwei Trinkwasserschutzgebieten, Zone III.  | Bei Einhaltung der entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind in qualitativer Sicht keine erheblichen Auswirkungen erwartbar.  |
| ±                          | Begrenzte Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.   | Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Versiegelung,</li> <li>• Herstellung der Dachflächen als Gründach und</li> <li>• Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements.</li> </ul>   |
| Wechselbeziehungen<br>±    | Nicht einschlägig.  | Kein Regelungsbedarf.   |

| Schutzgut:                            | Eingriff           | Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation |
|---------------------------------------|--------------------|--|
| Verm. von Emissionen/ Entsorgung<br>± | Nicht einschlägig. | Kein Regelungsbedarf.  |
| Erneuerbare Energien<br>±             | Nicht einschlägig. | Kein Regelungsbedarf.  |

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt mit Auswirkungen verbunden sein, welche durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung hinreichend begrenzt sind. Darüber hinaus entstehende naturschutzrechtliche Eingriffsausgleichs-Defizite werden durch Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen.

## 2 Einleitung

### 2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern;

unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

## 2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

### 2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

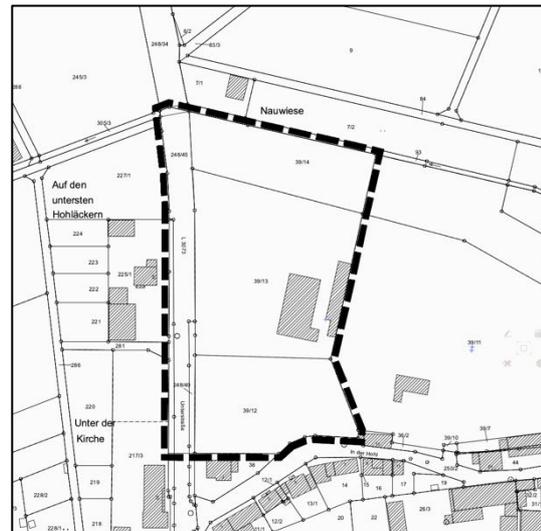
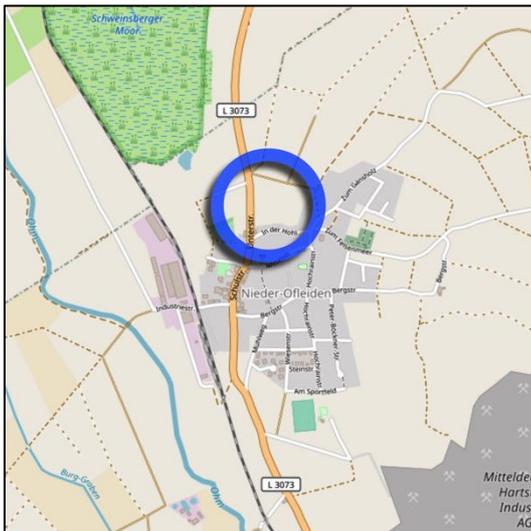


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM    Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis

Ein privater Investor ist an die Stadt Homberg (Ohm) herangetreten und beabsichtigt die Entwicklung eines Areals für das generationsübergreifende Wohnen in Kombination mit Einrichtung(en) zum betreuten Wohnen, der stationären und/ oder Tagespflege sowie ergänzende Nutzungen/ Einrichtungen. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, in dem die Rahmenbedingungen für das Leben aller Altersgruppen im Plangebiet geschaffen werden sollen. Dieser Zielausrichtung folgend soll darüber hinaus im Süden des Plangebietes ein Neubau der örtlichen Kindertagesstätte realisiert werden.

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Staudengärtnerei (zuletzt als Abstell-/ Lagerfläche genutzt) und liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Nieder-Ofleiden. Die Fläche wird durch verschiedene Gehölzstrukturen, Brach-, Ruderal- und Schotterflächen geprägt, aufgrund der Vornutzungen ziehen sich Reste von

Betonplatten, betonierte Becken, Wasserleitungen etc. durch das Plangebiet. Im Süden liegt der wohnbaulich genutzte Ortsrandbereich Nieder-Ofleiden, im Osten grenzt das Parkgelände des dortigen Herrenhauses an die Fläche an. Nach Norden hin erstreckt sich die freie Feldflur und westlich angrenzend verläuft die *Unterstraße* (L 3073), jenseits derer ein Aussiedlerhof und weitere landwirtschaftliche Flächen liegen.

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Landkreis:                | Vogelsbergkreis  |
| Kommune:                  | Homberg (Ohm)  |
| Gemarkung:                | Nieder-Ofleiden  |
| Flur/ Flurstück:          | Flur 1<br>Flurstücke 39/12, 39/13, 39/14, 248/39 (tw), 248/40 (tw),<br>248/45 (tw) |
| Rechts-Hoch-Wert, Raster: | 494965, 5622595  |
| Exposition/ Höhe ü. NHN:  | WNW, 205 bis 215 m ü. NHN  |
| Größe des Plangebiets     | rd. 1,4 ha   |



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

### 2.2.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsrechtlich ist das Areal aktuell als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zu bewerten. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben skizzierte Entwicklungsabsicht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Dieser setzt für die Umsetzung der o.g. Konzeption das Plangebiet überwiegend als "dörfliches Wohngebiet" fest, in welchem die wertvolleren Gehölzstrukturen im Westen und Süden mit einer Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert werden. Die besonders wertvollen Biotopstrukturen im Norden werden mit einer eigenen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB belegt und planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung des angrenzenden Straßenabschnitts der L 3073 als "Straßenfläche". Die getroffenen baulichen Dichtewerte entsprechen dabei der geplanten Ausnutzung der Fläche.

Die genauen Festsetzungen können dem Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## 2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

### 2.3.1 Übergeordnete Planwerke

*Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan*

| Fachpläne                  | Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten   |
|----------------------------|--|
| Regionalplan (RPM 2010):   | „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“<br>→ Innerhalb dieser Gebiete soll die Siedlungsentwicklung stattfinden.  |
| Flächennutzungsplan (FNP): | Überwiegend: „Gemischte Baufläche“<br>Nördlicher Randbereich: "Grünland" mit "allochthonen Gehölzen"<br>→ Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des FNP (die vorhandenen Gehölzbestände bestehen mittlerweile aus heimischen Arten). |

### 2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

| Schutzgut             | Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten   |
|-----------------------|---|
| Biologische Vielfalt  | vgl. Anlage 1 „Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz“   |
| Boden                 | Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.   |
| Klima und Luft        | Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet für besondere Klimafunktionen (RPM 2010).   |
| Kultur- und Sachgüter | Schutzgebiete/ Schutzobjekte werden nicht überplant.<br>Östlich angrenzend liegt das Herrenhaus des ehemaligen Schenk'schen Hofes mit Nebengebäuden und Park. Gebäude und Parkanlage sind nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als Kulturdenkmal geschützt (Landesamt für Denkmalpflege).   |
| Landschaft            | Besondere Landschaftsbildfunktionen sind gem. RPM 2010 nicht betroffen.   |
| Mensch                | Es sind keine besonderen Anforderungen in Bezug auf die vorliegende Planung feststellbar, nach dem RPM 2010 ist eine Siedlungsentwicklung innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung - Bestand" vorgesehen - zumal es sich im vorliegenden Fall um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche handelt.<br>Die Grenze der Ortsdurchfahrt liegt unmittelbar nördlich der nördlichen Zufahrt zum Plangebiet (vgl. Bebauungsplan - Planteil) - damit erfolgt die verkehrliche Anbindung der Fläche noch innerhalb der Ortslage (keine Bauverbots-/-beschränkungszone im Baugebiet). |
| Wasser                | Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> , HQ <sub>Extrem</sub> ) und Oberflächengewässer werden nicht überplant.<br>Das Plangebiet liegt in zwei Trinkwasserschutzgebieten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• WSG Wohratal-Stadtallendorf - Schutzzone IIIB und</li> <li>• WSG TB Erfurtshausen - Schutzzone III.</li> </ul> Die jeweils gültigen Ver- und Gebote sind einzuhalten, stehen aber grundsätzlich einer Inanspruchnahme durch ein dörfliches Wohngebiet nicht entgegen.  |

(Quellen: Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bestandsaufnahme, Natureviewer Hessen, Bodenvviewer Hessen, Geoportal Hessen, Gruschuvviewer Hessen, u.v.m.)

### 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

#### 3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

##### 3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

###### 3.1.1.1 *Biologische Vielfalt*

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgte im Rahmen einer Begehung im Mai 2021. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

Darüber hinaus wurden zwischen 2021 und 2024 zahlreiche Begehungen zur Tierwelt durchgeführt.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 „Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz“ aufbereitet.

###### 3.1.1.2 *Boden*

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Der *Bodenviewer (erweiterte Bodenhauptgruppen, 1:50.000)* schränkt im Bereich des Plangebiets ein (die nördliche Randeingrünung ist hiervon ausgenommen): *„Es handelt sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung.“*

Die ursprünglich vorhandenen Böden im Plangebiet haben sich aus äolischen Sedimenten (hier: pleistozäner Löss) gebildet - im vorliegenden Fall sind Pseudogley-Parabraunerden/ Parabraunerden entstanden (*Bodenviewer Hessen*).

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung werden die Böden einer *mittleren* Wertstufe zugeordnet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- *Mittlere Standorttypisierung* (die biotische Lebensraumfunktion<sup>1</sup> ist hier demnach ebenso mit *mittel* einzustufen),
- *mittlere Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen* sowie
- *hohe* Ertragsfähigkeit.

Auf Grund der baulichen Überprägung der Fläche ist im überwiegenden Teil bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen<sup>2</sup> durch Bodenverdichtung und Überbauung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach, analog den Angaben aus dem *Bodenviewer*, überwiegend als polyhemerob eingestuft werden. Dies zeigt sich auch im nachfolgend genannten ingeni-

---

<sup>1</sup> „Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“ (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, *Bodenviewer Hessen*)

<sup>2</sup> Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

eurgeologische Gutachten - die Rammkernsondierungen weisen in den obersten Schichten überwiegend anthropogene Auffüllungen auf.

Örtliche Angaben zu den vorgefundenen Untergrund- und Grundwasserverhältnissen können Anlage III "Ingenieurgeologisches Gutachten"<sup>3</sup> entnommen werden (Zusammenfassung, S. I-II):

*"[...] Kapitel 2 Baugrunderkundungen*

*Nach der durchgeführten geotechnischen Erkundung im Baufeld ist mit einem durchgehend ausreichend tragfähigen Baugrund zu rechnen.*

*Sofern die Bauausführung in der trockenen Jahreszeit durchgeführt wird, ist die geplante Gründung im Lehm bzw. Sand-Lehm sicher und ohne signifikante Verzögerungen umzusetzen.*

*Zur Baufeldvorbereitung ist ggf. angetroffener Mutterboden abzutragen und das Erdplanum anschließend ebenerdig-plan herzustellen. Von diesem ausgehend ist bis zur Unterkante der Bodenplatte ein Schotterpolster lagenweise aufzubauen und ordentlich zu verdichten.*

*Kapitel 3 Gründungsempfehlungen*

*Die durch den Ersteller vorgeschlagene und im Gutachten errechnete Gründung des Vorhabens erfolgt jeweils über eine tragende Fundamentplatte auf einem Gründungspolster. [...]*

*Kapitel 4 Kanal- und Straßenbau*

*[...]*

*Kapitel 5 Hydrologische Situation*

*Zum Zeitpunkt der Erkundungen wurde bei 2,45 m unter der Geländeoberkante eine Grund-, respektive Schichtenwasserführung angetroffen, welche bautechnisch ebenfalls als örtlich auftretendes Grundwasser anzusprechen ist.*

*Der angetroffene Baugrund ist generell als Wasser gering durchlässig anzusehen. Mit einem Bauwerk relevanten Grundwasserspiegel ist prinzipiell zu rechnen.*

*[...] Die Versickerung von anfallendem Niederschlags-, respektive Oberflächenwasser ortsnah auf dem Grundstück ist prinzipiell möglich.*

*Kapitel 6 Ausführungshinweise und Risikoabschätzungen*

*Das Vorhaben liegt im Bereich der Erdbebenzone EZ < 0 sowie weiterhin in keiner relevanten Zone von außerordentlicher Bodenbeschaffenheit, welche signifikante Probleme für das Vorhaben darstellt. [...]"*

### 3.1.1.3 Klima und Luft

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Klimatisch liegt das Untersuchungsgebiet in der Übergangszone vom atlantischen zum kontinentalen Klima. Die regionale Lage ist geprägt durch die Lee-Lage zum Rheinischen Schiefergebirge in Verbindung mit der in Mitteleuropa vorherrschenden Westwinddrift. Das Lokalklima wird von der begünstigten Beckenlage des Homberger Ohmtales bestimmt.

---

<sup>3</sup> *Ingenieurgeologisches Gutachten: Orientierte geologische Voruntersuchung gemäß DIN 4020 mit ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung sowie Gründungs- und Bauausführungsempfehlung. - Erde & Boden Mitteldeutschland, Schwalmstadt (24.05.2023).*

Das Plangebiet selbst liegt durch die offene Tallage innerhalb des zentralen Luftaustauschwegs des Ohmtals, allerdings im Lee der Landesstraße, welche eine lokale Belastung aus dem überörtlichen Verkehr erwarten lässt. Allerdings bewirkt hier die windoffene Lage innerhalb der austauschrelevanten Luftsammelbahnen eine gute Ausgleichsfunktion.

Auf Grund der moderaten Höhenentwicklung und der Lage am Ortsrand in Richtung der Luftmassenbewegungen im Ohmtal entsteht kein erhöhtes Abflusshindernis. Jedoch weisen die in Anspruch genommenen Brachflächen aufgrund ihrer meist wasserdurchlässigen Befestigung noch eine gewisse Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche auf - bei allgemeinen Maßnahmen zur Begrenzung des Versiegelungsgrads, zur Versickerung und zur Grüngestaltung sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf überörtlicher und örtlicher Ebene feststellbar.

#### 3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Schutzgebiete/ -objekte: Angrenzend ein gem. § 2 HDSchG als Kulturdenkmal geschütztes Herrenhaus.

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden keine kulturellen oder sachlichen Werte bekannt. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Da die Stadt Homberg (Ohm) aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

Östlich angrenzend liegt das Herrenhaus des ehemaligen Schenk`schen Hofes mit Nebengebäuden und Park. Gebäude und Parkanlage sind nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als Kulturdenkmal geschützt (Landesamt für Denkmalpflege).

#### 3.1.1.5 Landschaft

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Das Plangebiet zählt zum Naturraum *Ohmsenke*, welcher Teil der Haupteinheit *Amöneburger Becken* ist (*Westhessisches Berg- und Senkenland*).

Das *Amöneburger Becken* ist eine fast waldfreie Beckenlandschaft, die von vorwiegend bewaldeten Höhenlagen umgeben ist: Im Westen von den *Lahnbergen*, im Norden vom *Burgwald*, im Osten von der *Oberhessischen Schwelle* und im Süden vom *Vorderen Vogelsberg*. Nieder-Ofleiden selbst liegt eingebettet in die großräumige intensiv genutzte Feldflur der Beckenlandschaft, wobei das NSG "Schweinsberger Moor" im Nordwesten sowie der Basaltsteinbruch der MHI Naturstein im Südosten im Umfeld des Plangebiets als Singularitäten herausstechen.

Im Nahfeld dominieren die dichten, die Fläche umgebenden Gehölzbestände, welche im Osten in die parkartig gepflegte Grünanlage des Herrenhauses übergehen. Die Fläche selbst präsentiert sich als Gewerbebrache und wird derzeit als Lagerfläche genutzt.

Bei dem geplanten Erhalt der Gehölzstrukturen und einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. drei Stockwerke bleiben die baulichen Anlagen auch zukünftig landschaftlich eingebunden.

### 3.1.1.6 Mensch

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

- Landnutzungsverteilung:

Die Fläche ist bereits einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und präsentiert sich als Brachfläche, die derzeit z.T. als Lagerfläche genutzt wird.

Eine Wiedernutzbarmachung der Fläche entspricht dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Gebot der Nachverdichtung.

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Nach Osten und Süden hin erstreckt sich die bebaute, durch typisch dörfliche Nutzungen geprägte Ortslage Nieder-Ofleidens, nach Norden und Westen hin die freie Feldflur sowie ein Aussiedlerhof.

- Freizeit und Erholung:

Überregional bedeutsame Rad- (Hess. Radfernweg R 6) oder Fern-/ Premiumwanderwege liegen jenseits der Ohm/ Bahnlinie bzw. erst in größerer Entfernung (z.B. "Getour Felsenmeer", "Schächerbachtour", etc..). Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge auf dem nördlich liegenden Wirtschaftsweg bzw. westlich des Plangebiets entlang der Ohm - beides durch Gehölze bzw. andere Nutzungen vom Plangebiet getrennt.

Die Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems bleibt erhalten, ebenso wie der überwiegende Anteil der vorhandenen Gehölzstrukturen.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Für das Plangebiet als Vorbelastung wirken die Schadstoff- und Lärm-Immissionen der angrenzenden L 3073 - nach der *Verkehrsmengenkarte Hessen* beträgt die tägliche Verkehrsmenge 5.521 Kfz-Gesamtverkehr mit einem Anteil von rd. 10 % Schwerverkehr.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende L 3073. Es sind derzeit zwei Zufahrten von der L 3073 zum Plangebiet, entsprechend der vorherigen Nutzung, geplant.

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in der angrenzenden Siedlung vorhanden.

### 3.1.1.7 Wasser

Schutzgebiete/ -objekte: Lage in zwei Trinkwasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt in folgenden Trinkwasserschutzgebieten:

- WSG Wohratal-Stadtallendorf - Schutzzone IIIB und
- WSG TB Erfurtshausen - Schutzzone III.

Die jeweils gültigen Ver- und Gebote sind einzuhalten, stehen aber grundsätzlich einer Inanspruchnahme durch ein dörfliches Wohngebiet nicht entgegen.

Im Plangebiet sind darüber hinaus weder natürliche Oberflächengewässer mit gesetzlich geschütztem Gewässerrandstreifen noch Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Das Plangebiet liegt hydrogeologisch in den Sedimentgesteinen der Ränder des Ohm-Tals in der Übergangszone zwischen den Auensedimenten zu den basaltischen Vulkaniten des Vogelbergs. Die Lockergesteine zählen zu den Porengrundwasserleitern und werden hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit als *gering* eingestuft (*Geologieviewer Hes-*

sen). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist mit *sehr gering* angegeben (*Gruschviewer Hessen*). Nach dem Ingenieurgeologischen Gutachten (vgl. Anlage III und Kap. "Boden") zeigte sich zum Aufnahmezeitpunkt bei 2,45 m unter der Geländeoberkante eine Grund- / Schichtenwasserführung und eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Untergrundverhältnisse prinzipiell möglich.

Der Geltungsbereich liegt nach der Starkregenkarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (09/2024) überwiegend "*außerhalb eines Gefährdungsbereichs*", lediglich der nördliche bzw. südliche Randbereich reicht darüber hinaus randlich in den 20 m-Puffer eines Fließpfads entlang der Plangebietsgrenzen hinein.

### 3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

| Schutzgut:  | Prognose bei Nichtdurchführung:  |   |
|---|--|---|
| Biologische Vielfalt  | Die Fläche wird weiterhin verbrachen und bleibt als solche für die Tier- und Pflanzenwelt nutzbar.                                       | ± |
| Boden   | Die Böden behalten ihre verbleibenden Rest-Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Versiegelungen weiter einwirken. | ± |
| Klima und Luft  | Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt erhalten.  | ± |
| Kultur- und Sachgüter   | Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.  | ± |
| Landschaft  | Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette des Ortsrandes wird nicht verändert.                              | ± |
| Mensch  | Die Fläche verbracht weiterhin - der Entwicklungsdruck für eine Nutzung würde aber aufgrund der Standortfaktoren weiterhin einwirken.    | ± |
| Wasser  | Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.                                 | ± |
| Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung:  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschärfung der Bestandssituation</li> <li>± keine relevanten Auswirkungen erwartbar</li> <li>+ Aufwertung der Bestandssituation</li> </ul> |  |   |

### 3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB „soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“. Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- „die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang beurteilt.

Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung.

Skala der resultierenden Erheblichkeit bei Durchführung

- x starke Konfliktsituation, schwierig/ nicht auflösbar
- ± überschaubare Konfliktsituation, mit einfachen Maßnahmen auflösbar
- + kein Konflikt bzw. Verbesserung gegenüber Vorbelastungen

| 1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten |   |               |
|---|---|---------------|
| Belange:  | Prognose bei Durchführung:  | Erheblichkeit |
| 1.1 Biologische Vielfalt  | <p>Es wird ein ehemaliges Gärtnereigelände überplant, welches zwischenzeitlich als Abstell-/ Lagerfläche zwischengenutzt wurde: Überplanung verschiedener Gehölzstrukturen, Brach-, Ruderal- und Schotterflächen mit Resten von Betonplatten, betonierten Becken, Wasserleitungen etc.</p> <p>Anlage 1 „Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz“ kommt abschließend zu folgendem Fazit:<br/> <i>"Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.<br/>                     In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird bei keiner relevanten Tier- und Pflanzenart durch einen Satzungsbeschluss das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet. Ausführungsbezogen sind die Sorgfaltspflichten gem. § 19 BNatSchG zu beachten, denen durch Beachtung tatsächlicher Bruten ausreichend entsprochen wird."</i></p> | ±             |

| <b>1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten</b> |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <b>Belange:</b>  | <b>Prognose bei Durchführung:</b>  | <b>Erheblichkeit</b> |
|  | <p>Demnach kann beispielsweise durch Beachtung der Brutzeiten bei der Baufeldfreiräumung oder der Errichtung von Baustelleneinrichtungen möglichen Artenschutzfolgen begegnet werden.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahmen werden die wertvollen Gehölzstrukturen im Norden durch Festsetzungen erhalten und entwickelt - hier sind auch die baulichen Überreste aus der Fläche zu entfernen. Darüber hinaus werden auch einige der randlichen Gehölze im Westen, Süden und Osten in die zukünftige Randeingrünung integriert.</p> <p>In Verbindung mit den Minimierungsmaßnahmen, wie die anteilige Ein- und Begrünung der Freiflächen, den Auflagen zur Gestaltung von Einfriedungen und Gründächern sowie der Beachtung der Hinweise zum Schutz von Insekten, können hier wertvolle Biotopstrukturen erhalten und zukünftige Siedlungshabitate geschaffen werden.</p> <p>Der verbleibende Ausgleich der Eingriffe wird in Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ beschrieben. Dieser kann durch Ankauf von Biotopwertpunkten vollständig abgeleistet werden.</p>   |                      |
| 1.2 Boden  | <p>Die Versiegelung wird durch Festsetzungen im gebotenen Umfang begrenzt und innerhalb der Grundstücksfreiflächen sowie der Gehölzstrukturen werden die Oberböden nach Abschluss der Bauarbeiten und Rückbau der alten Überreste vorhergehender Nutzungen wiederhergestellt - hier können sich die Bodenfunktionen zukünftig ungestört entwickeln. Bauzeitig können die noch vorhandenen Oberböden durch Beachtung der allgemeinen Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz geschützt werden. Zusätzlich sind auch Gründächer im gesamten Plangebiet vorgeschrieben.</p> <p>Es werden dennoch polyhemerobe Böden zukünftig nachhaltig beansprucht, was in den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie i.R. der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung berücksichtigt wurde (vgl. Kap. „Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB“): Die o.g. Maßnahmen beinhalten eine nachhaltige Erhöhung der Gesamtfunktion und eine Verringerung der Hemerobie.</p> <p>Darüberhinausgehende Nutzungsänderungen des Schutzguts Boden werden nicht vorbereitet, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Dachflächen sowie der Randeingrünung werden planungsrechtlich gesichert.</p> | ±                    |

| <b>1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten</b> |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <b>Belange:</b>  | <b>Prognose bei Durchführung:</b>  | <b>Erheblichkeit</b> |
| 1.3 Klima und Luft   | <p>Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer „offenen Bauweise“ bei moderaten Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass keine relevante Barriere für Luftmassenbewegungen entsteht.</p> <p>Ergänzend dazu werden im Plangebiet keine Vorhaben verwirklicht, die lufthygienisch bedenkliche Stoffe emittieren. Erhebliche regionale Auswirkungen sind demnach nicht feststellbar.</p> <p>Örtliche Aufheizungseffekte können im gesamten Plangebiet durch entsprechende Ein- und Durchgrünungsaufgaben sowie Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden (z.B. offene Bauweise) und Freianlagen (z.B. wasserdurchlässige Wege- und Hofflächen) hinreichend gemindert werden. Im gesamten Baugebiet sind darüber hinaus Gründächer verbindlich auf allen Dachflächen vorgeschrieben.</p> | ±                    |
| 1.4 Kultur- und Sachgüter  | <p>Innerhalb des Plangebiets wurden keine spezifischen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen festgestellt.</p> <p>Allerdings ist bei Bodeneingriffen prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, welche bei den zuständigen Stellen zu melden sind.</p> <p>Bei der geplanten Eingrünung nach Osten hin sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Herrenhaus des ehemaligen Schenk'schen Hofes feststellbar (Schutz gem. § 2 HDSchG).</p>  | +                    |
| 1.5 Landschaft   | <p>Das Plangebiet wird im Nahfeld bereits durch die angrenzende Ortsrandbebauung geprägt, welche nun gleichsinnig ausgedehnt wird - mit ebenfalls offener Bauweise und moderater Höhenentwicklung bis max. drei Stockwerke.</p> <p>Unter Beachtung der allseitigen Randeingrünungsaufgaben unter Erhalt der Bestandsgehölze und allgemeiner Begrünungsaufgaben der Grundstücksfreiflächen sowie der Dachflächen i.V.m. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen (v.a. Material der Außenhaut, Gründach, Einfriedungen, etc.) ist nicht mit signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Durch die Maßnahmen können die baulichen Anlagen somit zum Schutz weiträumiger Sichtbezüge wie auch lokaler Ansichten ausreichend eingebunden werden.</p>                    | ±                    |

| <b>1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten</b> |   |                      |
|--|---|----------------------|
| <b>Belange:</b>  | <b>Prognose bei Durchführung:</b>   | <b>Erheblichkeit</b> |
| 1.6 Mensch   | <p>Landnutzungsverteilung</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion ist durch die Wiederinanspruchnahme einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang nicht feststellbar.</p> <p>Wohnen, Industrie und Gewerbe:</p> <p>Die geplante Entwicklung eines dörflichen Wohngebiets entspricht der heterogenen Nutzungsstruktur des unmittelbaren Umfelds.</p> <p>Freizeit und Erholung:</p> <p>Die Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems wird nicht verschlechtert und die geplante Ein- und Durchgrünung schafft eine landschaftsverträgliche Einbindung des zukünftigen Baugebiets.</p> <p>Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:</p> <p>Die verkehrliche Erschließung wie auch die Ver- und Entsorgung werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben, hierauf wird verwiesen.</p>                      | +                    |
| 1.7 Wasser   | <p>Hinsichtlich des Grundwassers sind bei Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets und Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung in qualitativer Sicht keine erheblichen Auswirkungen erwartbar.</p> <p>Quantitativ sind diese bei einer Netto-Erweiterung von unter 1 ha überbaubarer Fläche und entsprechenden Festsetzungen (Begrenzung des Versiegelungsgrads, Gründächer, wasserdurchlässige Gestaltung der Freiflächen, Regenwasserrückhalt/ -nutzung, Pflanzaufgaben) ebenfalls nicht in erheblichem Ausmaß feststellbar, besonders, wenn man die bereits vorhandenen Versiegelungen berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der nur geringen Auflösung (1x1km-Kachel) der Starkregen-Hinweiskarte können diesbezüglich keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden (vgl. unten, Kap. „Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall“).</p> | +                    |
| 1.8 Wechselbeziehungen   | Verstärkende gegenseitige Wirkungsverstärkungen sind nicht erkennbar.   | +                    |
| 1.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung  | Störenden Emissionen werden durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets nicht vorbereitet, ebenso ist von einer geregelten Abfall- und Wasserentsorgung auszugehen.   | +                    |
| 1.10 Erneuerbare Energien  | Gebiete zur Windenergie- oder Photovoltaiknutzung gem. Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beschnitten.   | +                    |

| <b>2. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen</b> |   |                      |
|---|---|----------------------|
| <b>Belange:</b>   | <b>Prognose bei Durchführung:</b>   | <b>Erheblichkeit</b> |
| 2.1 Biologische Vielfalt  | Die genetische Vielfalt und die Vielfalt an Lebensräumen der Ohmtaler Agrarflur werden durch die gleichsinnige Erweiterung der Siedlungslage unter Erhalt der wertvollen Gehölzbestände nicht beeinflusst.  | +                    |
| 2.2 Boden   | Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, ... landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.<br>Durch die Erweiterung wird die am Ort bereits erheblich vorbelastete Ressource und ihre Nutzungsfähigkeit nicht wesentlich verringert; auch weil der im Zuge von Baumaßnahmen entnommene Oberboden vorrangig im Geltungsbereich des Bebauungsplans wiederverwendet oder gemäß § 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA) an anderer Stelle (ortsnah) zu Rekultivierungszwecken einzusetzen ist. | ±                    |
| 2.3 Klima und Luft  | Durch die den bestehenden Siedlungskörpern untergeordnete Planung werden keine Änderungen in der Nutzungsfähigkeit und Verfügbarkeit vorbereitet.   | +                    |
| 2.4 Kultur- und Sachgüter   | Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen vorbereitet, eine Einbindung in den Ortsrand gelingt und angrenzende Gehölzstrukturen werden nicht beeinträchtigt.   | +                    |
| 2.5 Landschaft  | Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen vorbereitet. Die Erlebnisfähigkeit der Landschaft als Ressource wird auch durch die Erweiterung des durch dörfliche Nutzungen geprägten Ortsrands bei entsprechenden Eingrünungsaufgaben nicht verändert.  | ±                    |
| 2.6 Mensch  | Lagerstätten werden nicht tangiert, die Primärproduktion in der Agrarlandschaft wird durch die geplante Beanspruchung weder in erheblichem Maße quantitativ noch infrastrukturell beschnitten.  | +                    |
| 2.7 Wasser  | Erhebliche Veränderungen im Gebietswasserhaushalt sind durch die Nutzungserweiterung nicht festzustellen.   | +                    |
| 2.8 Wechselbeziehungen  | Verstärkende gegenseitige Wirkungsverstärkungen sind nicht erkennbar.   | +                    |
| 2.9 Vermeidung von Emissionen/Entsorgung  | Durch die Planung werden keine Änderungen in der Nutzungsfähigkeit und Verfügbarkeit vorbereitet.   | +                    |
| 2.10 Erneuerbare Energien   | Über die o.g. bau- und betriebsbedingten Auswirkungen hinaus werden keine zusätzlichen Auswirkungen erkannt.  | +                    |

| <b>3. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge an Emissionen</b> |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <b>Belange:</b>  | <b>Prognose bei Durchführung:</b>  | <b>Erheblichkeit</b> |
| 3.1 Biologische Vielfalt   | Die Erweiterung des dörflichen Ortsrands in die freie Feldflur hinein hat, besonders auch unter Berücksichtigung der Vornutzungen, keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Folge.  | +                    |
| 3.2 Boden  | Zusätzliche Emissionen gegenüber den Vornutzungen sind durch die Ausweisung des Wohngebiets nicht erwartbar.   | +                    |
| 3.3 Klima und Luft   | Zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen oder zusätzliche Wärmebelastungen sind durch die Ausweisung des geplanten dörflichen Wohngebiets nicht erwartbar.  | +                    |
| 3.4 Kultur- und Sachgüter  | Keine Relevanz.  | +                    |
| 3.5 Landschaft   | Lichtemissionen kann durch Erhalt der randlichen Gehölzkontingente (sowie deren Intensivierung im Norden) zur freien Landschaft hin begegnet werden. Darüber hinaus können Auswirkungen auch durch angepasste Leuchtmittel und eine Begrenzung der Außenbeleuchtung deutlich gemindert werden. | ±                    |
| 3.6 Mensch   | Zusätzliche Lärmemissionen sind durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets, auch unter Berücksichtigung der Vornutzungen, nicht erwartbar.  | +                    |
| 3.7 Wasser   | Durch die Ausweisung eines Wohngebiets ist keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität anzunehmen.  | +                    |
| 3.8 Wechselbeziehungen   | Keine Relevanz.  | +                    |
| 3.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung  | Keine Relevanz.  | +                    |
| 3.10 Erneuerbare Energien  | Keine Relevanz.  | +                    |

| <b>4. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</b> |   |                      |
|---|---|----------------------|
| <b>Belange:</b>   | <b>Prognose bei Durchführung:</b>   | <b>Erheblichkeit</b> |
| 4.0   | In einem dörflichen Wohngebiet ist von einer geregelten Entsorgung von Abfällen miteinschließt. | +                    |

| <b>5. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b> |   |                      |
|---|---|----------------------|
| <b>Belange:</b>   | <b>Prognose bei Durchführung:</b>   | <b>Erheblichkeit</b> |
| 5.1 Biologische Vielfalt  | Naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume, die durch mögliche Havarien betroffen wären, finden sich erst in größerer Entfernung.<br>Mögliche Beeinträchtigungen sind daher nicht feststellbar.  | +                    |
| 5.6 Mensch  | Hilfsfristen für Hessen (90 % in 10 Minuten, 95 % in 15 Minuten für Rettungsdienst, 15 Minuten theoretisch-planerische Erreichbarkeit vom Notarzt-Standort) können entfernungsbedingt eingehalten werden, aufgrund des Standorts ist eine sehr gute Erreichbarkeit gegeben. | +                    |
| 5.7 Wasser  | Unter Einhaltung des heutigen Stands der Technik ist keine Gefährdung der Grundwasserqualität anzunehmen, Oberflächengewässer werden nicht überplant.   | +                    |
| sonstige Schutzgüter:   | Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen nach dem heutigen Stand der Technik errichtet werden und entsprechend hinreichend sicher sind.  | +                    |

| <b>6. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b> |  |                      |
|---|--|----------------------|
| <b>Belange:</b>   | <b>Prognose bei Durchführung:</b>  | <b>Erheblichkeit</b> |
| 6.1 Biologische Vielfalt  | Kumulierenden Effekte auf benachbarte Schutzgebiete entstehen nicht (vgl. Anlage 1). | +                    |
| sonstige Schutzgüter:   | Keine Relevanz.  | +                    |

| <b>7. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b> |   |                      |
|---|---|----------------------|
| <b>Belange:</b>   | <b>Prognose bei Durchführung:</b>   | <b>Erheblichkeit</b> |
| 7.0   | Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima bzw. eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels über die allgemeinen Auswirkungen hinaus (z.B. durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen) sind nicht feststellbar. | ±                    |

| <b>8. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe</b> |   |                      |
|--|---|----------------------|
| <b>Belange:</b>  | <b>Prognose bei Durchführung:</b>   | <b>Erheblichkeit</b> |
| 8.0  | Baustoffe und Verfahren haben den technischen Regelwerken zu entsprechen, ein planerischer Rahmen für Abweichungen wird nicht vorbereitet.<br>Aufgrund der Planung entsteht somit keine Umweltrelevanz. | +                    |

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen erkannt, die einer Planumsetzung grundsätzlich entgegenstehen, mögliche Konfliktsituationen sind auflösbar.

### **3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen**

Die Angaben zu Lage und Inhalt der Planung sowie die Berücksichtigung der Anforderungen aus einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Planungen sind den Eingangskapiteln des Umweltberichts bzw. der Begründung des Bauleitplans zu entnehmen - hierauf wird an dieser Stelle verwiesen (im Besonderen: Lage in zwei Wasserschutzgebieten).

Der Grünordnungsplan befasst sich sowohl mit Sicherung und Erhaltung als auch mit einer verträglichen Neugestaltung der beplanten Fläche.

Darüber hinaus werden in den nachfolgenden Kapiteln der naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich sowie der Ausgleich der Bodeneingriffe dargelegt.

#### 3.4.1 Grünordnungsplan

Die grünordnerische Maßnahmenplanung ist detailliert in der Anlage "Grünordnungsplan - Kartenteil" dargestellt und ausführlich beschrieben (s. dort).

#### 3.4.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise

Über den Grünordnungsplan hinausgehende allgemeine Grünordnungshinweise wurden in Abschnitt 2 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ sowie Abschnitt 3 „Beispielhafte Pflanzliste“ der textlichen Festsetzungen übernommen - hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

### 3.4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

#### 3.4.3.1 *Bedarfsklärung und Bilanzierung*

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen, ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind<sup>4</sup>. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzierung der Bestandssituation in der Plangebietsflächen erfolgt auf Grundlage der kartierten Realnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wobei für die Grünland- und Gehölzbiotope berücksichtigt wird, dass diese aus einer aufgelassenen Gärtnereinnutzung hervorgegangen sind (d.h., innerhalb der kartierten Biotope finden sich aufgelassene Beete, Wasserleitungen, Wege, Sockelmauern, Beetabtrennungen, etc.). Insofern wird hier ein Mischwert mit 03.211 "Erwerbsgartenbau/ Sonderkulturen" (16 Biotopwertpunkte) gebildet.

Demnach ergibt sich folgende Bestandsbilanz:

Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – Bestand

| <b>Biotoptyp: Bestand</b>   | <b>Fläche/<br/>qm</b> | <b>Pkt./<br/>qm</b> | <b>Pkt./<br/>Biotop</b> |
|---|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| Mischwert 01.162 / 03.211<br>„Schlagfluren“ / "Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen"<br>Wert für das jüngere Gehölz im Süden.<br>(36 + 16) : 2 = 26   | 1.750                 | 26                  | 45.500                  |
| Mischwert 02.200 / 03.211<br>"Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten" / "Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen"<br>Wert für das Gebüsch innerhalb der Brachfläche.<br>(39 + 16) : 2 = 27,5 | 50                    | 27,5                | 1.375                   |
| 04.600 / 03.211<br>„Feldgehölz (Baumhecke), großflächig“ / "Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen"<br>Wert für die gut ausgebildeten Gehölzbestände im Norden, Westen und Süden.<br>(50 + 16) : 2 = 33               | 3.800                 | 33                  | 125.400                 |

<sup>4</sup> Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltenen Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

| <b>Biotoptyp: Bestand</b>   | <b>Fläche/<br/>qm</b> | <b>Pkt./<br/>qm</b> | <b>Pkt./<br/>Biotop</b> |
|---|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| 06.380 / 03.211<br>„Wiesenbrachen und ruderale Wiesen“ / "Erwerbsgartenbau,<br>Sonderkulturen"<br>Wert für die Wiesenbrache im Nordwesten.<br>(39+ 16) : 2 = 27,5 | 1.050                 | 27,5                | 28.875                  |
| 09.123<br>„Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation“<br>Wert für die Ruderalflächen im Zentrum und Norden.   | 1.150                 | 25                  | 28.750                  |
| 09.151<br>„Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte“<br>Wert für die straßenbegleitenden Säume.   | 150                   | 29                  | 4.350                   |
| 09.160<br>"Straßenränder"<br>Wert für das Verkehrsgrün.   | 300                   | 13                  | 3.900                   |
| 10.510<br>„Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen“<br>Wert für die asphaltierte Wege- und Straßenflächen.   | 2.650                 | 3                   | 7.950                   |
| 10.530<br>„Schotter-, Kies- und Sandflächen“<br>Wert für die Schotterflächen.   | 2.800                 | 6                   | 16.800                  |
| 10.610<br>„Bewachsene unbefestigte Feldwege“<br>Wert für den Weg im Süden.  | 150                   | 25                  | 3.750                   |
| 10.670<br>„Bewachsene Schotterwege“<br>Wert für die bewachsene Schotterfläche im Zentrum.   | 450                   | 17                  | 7.650                   |
| 10.710<br>„Dachfläche nicht begrünt“<br>Wert für das bestehende Gebäude.  | 200                   | 3                   | 600                     |
| <b>GESAMT</b>   | <b>14.500</b>         |                     | <b>274.900</b>          |

Die Bilanzierung der Nachnutzung folgt den gem. Festsetzungen möglichen Nutzungen.

Bezüglich des Baugebiets und der hier zulässigen Überbauung ergeben sich hierbei folgende Zulässigkeiten:

GRZ 0,6 = 60 % der Grundstücksflächen dürfen von baulichen Anlagen (z.B. Gebäuden, Garagen, etc.) überbaut werden.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, *bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.*

Demnach werden auf Grundlage der Festsetzungen folgende Zulässigkeiten für das Mischgebiet i.R. der Bilanz herangezogen:

- Dachflächen, als mind. ext. begrüntes Flachdach zu gestalten: max. 60 % des MDW.
- Zulässige Überschreitung durch o.g. Anlagen - Setzung: Ausnutzungsgrad der Überschreitung max. 10 % des MDW.
- Grundstücksfreiflächen: mind. 30 % des MDW.

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

| <b>Biotoptyp: Nach Grünordnung</b>   | <b>Fläche/<br/>qm</b> | <b>Pkt./<br/>qm</b> | <b>Pkt./<br/>Biotop</b> |
|--|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| Mischwert Straße:<br>09.160 Straßenränder“ auf 1/5 der Fläche (Setzung): 13 BWP<br>10.510 Sehr stark versiegelte Flächen“ mit Regenableitung auf<br>4/5 der Fläche: 3 BWP<br>--> $(13 + (4 \times 3)) : 5 = 5$ BWP<br>Wert für die Straßenverkehrsfläche.  | 2.200                 | 5                   | 11.000                  |
| 04.600 / 03.211<br>„Feldgehölz (Baumhecke), großflächig“ / "Erwerbsgartenbau,<br>Sonderkulturen"<br>Wert für die gut ausgebildeten und zu erhaltenden Gehölzbe-<br>stände im Norden (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).<br>$(50 + 16) : 2 = 33$  | 2.300                 | 33                  | 75.900                  |
| 10.730<br>"Dachfläche intensiv begrünt"<br>Wert für die mit Gründach zu gestaltenden baulichen Anlagen<br>(60 %).  | 6.000                 | 13                  | 78.000                  |
| 10.530<br>"Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte<br>Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird"<br>Wert für die zulässigen Überschreitungen durch o.g. Anlagen<br>innerhalb der Grundstücksflächen (wasserdurchlässige Befesti-<br>gung bzw. Niederschlagswassersammlung und -verwendung/ -<br>versickerung) (10 %).   | 1.000                 | 6                   | 6.000                   |
| Mischwert Grundstücksfreiflächen:<br>04.600 „Feldgehölz (Baumhecke), großflächig“, hervorgegangen<br>aus 03.211 "Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen": 33 BWP (vgl.<br>Bestandsbewertung)<br>11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“:<br>14 BWP<br>--> $(33 + 14) : 2 = 23,5$ BWP<br>Wert für die innerhalb des Mischgebiets zu erhaltenden Gehölz-<br>bestände im Westen und Süden (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1<br>Nr. 25 BauGB) sowie die verbleibenden gärtnerisch gepflegten<br>Grundstücksfreiflächen. | 3.000                 | 23,5                | 70.500                  |
| <b>GESAMT</b>  | <b>14.500</b>         |                     | <b>241.400</b>          |

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. **274.900** Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind **241.400** Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein rechnerischer Überschuss von - **33.500 BWP**.

Somit können die entstehenden Eingriffe nicht vollständig im Plangebiet gemindert/ ausgeglichen werden, ein externer Ausgleich ist demnach erforderlich.

#### 3.4.3.2 *Ableistung des entstehenden Eingriffsausgleichs-Defizits*

Die Stadt Homberg (Ohm) hat derzeit weder Ausgleichsflächen noch ein ausreichendes Guthaben auf einem Ökopunktekonto zur Verfügung.

Mangels Verfügbarkeit von Flächen für die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich wird der Investor die oben ermittelten 33.500 Biotopwertpunkte bei der Öko-agentur für Hessen der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLB) ankaufen, der Ankauf wird spätestens zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

#### 3.4.4 Ausgleich der Bodeneingriffe

Aufgrund der Nutzungshistorie und den Angaben des Bodenviewers Hessen (vgl. Schutzgut Boden) sind im Plangebiet keine natürlichen Oberbodenverhältnisse mehr anzutreffen.

Aufgrund der Festsetzungen ist im Geltungsbereich eine zusätzliche netto-Überbauung von rd. 9.200 qm polyhemeroben Bodens zulässig.

Demgegenüber sind folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen (Wiederherstellung bzw. nachhaltige Regeneration aller natürlichen Bodenfunktionen):

- Hauptgebäude sind mit begrünten Flachdächern auszustatten (rd. 6.000 qm),
- Wege-, und Stellplatzflächen sind max. wasserdurchlässig zu befestigen (rd. 1.000 qm)
- die Grundstücksfreiflächen sind als Offenbodenfläche herzustellen und dauerhaft zu begrünen, wobei die randlichen Gehölzflächen im Baugebiet zu erhalten und zu ergänzen sind (rd. 3.000 qm),
- die Gehölzstrukturen im Norden sind zu erhalten und ehemalige Flächenbefestigungen/ Nutzungselemente sind hier zurückzunehmen (rd. 2.300 qm) sowie

Demnach stehen einem dauerhaften Eingriff in das Schutzgut Boden in einer Größenordnung von rd. 9.200 qm Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i.U. von rd. 12.300 qm gegenüber.

Darüber hinaus führt der erforderliche Ankauf von Biotopwertpunkten i.d.R. auch zu einer Aufwertung von Bodenfunktionen durch nachhaltige Erhöhung der Gesamtfunktion und eine Verringerung der Hemerobie innerhalb der hier zugeordneten Ausgleichsflächen<sup>5</sup>: Selbst bei Berücksichtigung eines sehr hohen Aufwertungspotentials von

---

<sup>5</sup> Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. „Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“

34 Biotopwertpunkten je Quadratmeter (z.B. Intensivgrünland zu Extensivgrünland) kann man zusätzlich von einer Aufwertung natürlicher Bodenfunktionen auf rd. 1.000 qm Fläche ausgehen (11.950 BWP : 34 BWP/qm ≈ 1.000 qm).

Somit können auch beim Schutzgut Boden, besonders unter Berücksichtigung der Nutzungshistorie und der aktuellen Bodenbedingungen, die entstehenden Eingriffe im Plangebiet ausreichend gemindert/ ausgeglichen werden.

### 3.4.5 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens auf die oben genannten Belange stellt sich unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt dar:

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

|    |   |
|----|---|
| X  | starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)               |
| -- | mäßige Konfliktsituation vorhanden ( <u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar) |
| -  | geringe Konfliktsituation vorhanden ( <u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar) |
| ±  | keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)                                |
| +  | geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung  |

Tabelle 9: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung

| Belang                    | Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)  | Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation  |
|---------------------------|---|---|
| Biologische Vielfalt<br>- | Überplanung eines ehemaligen Gärtnerriegelgeländes, welches zwischenzeitlich als Abstell-/ Lagerfläche genutzt wurde. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen,</li> <li>• Rückbau baulicher Überreste der Vornutzungen innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen,</li> <li>• Erhalt/ Schaffung von Siedlungshabitaten: Wertvolle randliche Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt, Einfriedungen sind kleintiergerecht zu gestalten und die Dachflächen sind als Gründach auszubilden, Beachtung der Brut- und Setzzeiten bei Baumaßnahmen sowie der Hinweise zum Schutz von Insekten.</li> <li>• der Ausgleich der Eingriffe wird durch Zuordnung zu einer vorsorgenden Artenhilfsmaßnahme und zwei kommunalen Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.</li> </ul> |
| Boden<br>±                | Relevante Beanspruchung polyhemerober Siedlungsböden.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrüntem Grundstücksflächen und Dachflächen,</li> <li>• Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung),</li> <li>• Extensivierung von Bodennutzungen und damit Aufwertung/ Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den verbleibenden bzw. zu regenerierenden Grünflächen und Ausgleichsflächen.</li> </ul>   |

| Belang                                | Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)  | Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation   |
|---------------------------------------|---|--|
| Klima und Luft<br>±                   | Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung.   | Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) und der Bauhöhe,</li> <li>• Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie einer offenen Bauweise,</li> <li>• extensive Begrünung der Dachflächen.</li> </ul> |
| Kultur- und Sachgüter<br>±            | Östlich angrenzend liegt ein gem. § 2 HDSchG als Kulturdenkmal geschütztes Herrenhaus.  | Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung,</li> <li>• Begrenzung der Gebäudehöhe sowie</li> <li>• dem bauzeitigen Schutz der östlich angrenzenden Parkanlage.</li> </ul>  |
| Landschaft<br>±                       | Überplanung eines gut eingegrünten ehemaligen Gärtneriegeländes.  | Durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• gleichsinnige Erweiterung der dörflich geprägten Ortsrandnutzungen,</li> <li>• Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben (z.B. Gründächer) sowie</li> <li>• intensive Ein- und Begrünungsaufgaben werden die Integrationsgebote erfüllt.</li> </ul>   |
| Mensch<br>±                           | Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Gärtneriegeländes im Ortsrandbereich durch gleichsinnige Ausdehnung der angrenzenden Siedlungslage. | Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems und</li> <li>• landschaftsverträgliche Einbindung durch Ein- und Durchgrünungsaufgaben.</li> </ul>   |
| Wasser<br>±                           | Lage innerhalb von zwei Trinkwasserschutzgebieten, Zone III.  | Bei Einhaltung der entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind in qualitativer Sicht keine erheblichen Auswirkungen erwartbar.   |
| ±                                     | Begrenzte Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.   | Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Versiegelung,</li> <li>• Herstellung der Dachflächen als Gründach und</li> <li>• Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements.</li> </ul>  |
| Wechselbeziehungen<br>±               | Nicht einschlägig.  | Kein Regelungsbedarf.  |
| Verm. von Emissionen/ Entsorgung<br>± | Nicht einschlägig.  | Kein Regelungsbedarf.  |
| Erneuerbare Energien<br>±             | Nicht einschlägig.  | Kein Regelungsbedarf.  |

Nach Einbeziehung aller Maßnahmen ist die resultierende Erheblichkeit der Planung auf die geprüften Schutzgüter als geringfügig einzustufen.

### 3.4.6 Überwachungsmaßnahmen

Die landschaftspflegerisch gebotenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden durch Übernahme in den Bebauungsplan bindend, die Ausführung und der Betrieb werden durch die Bauaufsichtsbehörde und die Kommune veranlasst bzw. regelmäßig kontrolliert.

Ausgleichsmaßnahmen: Der Ankauf von Biotopwertpunkten wird zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

## 3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Fläche handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Staudengärtnerei und späteren Lagerfläche - und somit um eine anthropogen bereits vollständig überformte Fläche. Demnach entspricht die vorliegende Planung den Anforderungen des Baugesetzbuchs an eine vorrangige "Wiedernutzbarmachung von Flächen".

Darüber hinaus wurde die Erweiterung des Siedlungsteils in Richtung Norden bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung entschieden.

Eine ausführliche Variantenbetrachtung auf kommunaler Ebene erfolgt in Kap. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ in der Begründung zum Bebauungsplan.

## 3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

### 3.6.1 Auswirkungen

In Bezug auf die Planungsebene sind unbeherrschbare Auswirkungen auf Dritte nicht in Betracht zu ziehen.

### 3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

- nicht erforderlich -

## 4 Zusätzliche Angaben

### 4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 10: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

| Belange: | Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:  |
|----------|---|
| Wasser   | Der nördliche (Randeingrünung) bzw. südliche Randbereich (Baugebiet, z.T. innerhalb der Baugrenze) reicht nach der Starkregenkarte Hessen randlich in den 20 m-Puffer eines Fließpfads entlang der Plangebietsgrenzen hinein, was auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten ist. |

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte darüber hinaus unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen, Erhebungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden.

Die Quellen und Grundlagen sind aus der Referenzliste (s.u.) ersichtlich.

### 4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Städte und Gemeinden haben gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, welche auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Vor allem unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind möglichst frühzeitig festzustellen und zu beheben. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Bauverwaltung der Kommune wird nach Abschluss der Bauarbeiten, spätestens nach 5 Jahren ab der Realisierung, eine örtliche Begehung durchführen. Sollten dabei unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bauleitplans ersichtlich werden, so wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

## 5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2023): Floraweb. - [www.floraweb.de](http://www.floraweb.de).

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2023): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – [www.wisia.org](http://www.wisia.org).

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Homberg (Ohm).

Geologische Karte von Hessen. – 1 : 50.000.

- Geoportal Hessen (2023): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de).
- HA - Hessen Agentur GmbH (2023): Hessen-Tourismus. – [www.hessen-tourismus.de](http://www.hessen-tourismus.de)
- HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2023): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – [www.lagis-hessen.de](http://www.lagis-hessen.de)
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Die Naturräume Hessens und ihre Haupteinheiten. - <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen. – [www.gruschu.hessen.de](http://www.gruschu.hessen.de).
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Geotope in Hessen. - [www.geotope.hessen.de](http://www.geotope.hessen.de).
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Hessisches Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen (HALM). – Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), [www.halm.hessen.de](http://www.halm.hessen.de).
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Retentionskataster Hessen (RKH).
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Umweltatlas Hessen. - [www.atlas.umwelt.hessen.de/atlas/](http://www.atlas.umwelt.hessen.de/atlas/).
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (09/2024): Starkregenkarte Hessen. - Fachzentrum Klimawandel und Anpassung.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2023): Die Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in Hessen – Natura 2000-Verordnung. – [www.natura2000-verordnung.hessen.de](http://www.natura2000-verordnung.hessen.de).
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2023): Naturschutz-Informationssystem Hessen (Natureg). – [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de).
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (07/2014): „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“. - Wiesbaden.
- HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2023): Bodenviewer Hessen. - <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>.
- HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2023): Windrosenatlas Hessen. - <http://windrosen.hessen.de/viewer.htm>.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2023): Solarkataster Hessen. - [https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index\\_ext.php?gui\\_id=hessen\\_02](https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index_ext.php?gui_id=hessen_02).
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1974): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden.
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2023): Kulturdenkmäler in Hessen. – [www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de).

Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.

Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).

Standortkarte von Hessen: Gefahrenkarte Bodenerosion durch Wasser. – 1 : 50.000.

Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.

Standortkarte von Hessen: Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung. – 1 : 50.000.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - [www.staedtebauliche-klimafibel.de](http://www.staedtebauliche-klimafibel.de).

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Lärmfibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - [www.staedtebauliche-laermfibel.de](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de).

Stadt Homberg (Ohm)

Oktober 2024

**Anlage:**

*Anlage 1: „Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz“ (Text) inkl. Bestands- und Konfliktplan (Karte I)*

*Anlage 2: Grünordnungsplan (Karte II)*

*Anlage 3: Ingenieurgeologisches Gutachten: Orientierte geologische Voruntersuchung gemäß DIN 4020 mit ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung sowie Gründungs- und Bauausführungsempfehlung. - Erde & Boden Mitteldeutschland, Schwalmstadt (24.05.2023).*