



**Stadt Stadtallendorf
Stadtteil Schweinsberg**

**Bebauungsplan
Nr. 108 „Fahracker“**

und

**80. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungsplans „Fahracker“**

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

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

Januar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	4
2.1	Rahmen des Umweltberichts	4
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	5
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	5
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung	6
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele	7
2.3.1	Übergeordnete Planwerke	7
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich	8
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.....	11
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	11
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	11
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	27
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
3.4.1	Grünordnungsplan	36
3.4.2	Weitere allgemeine Grünordnungshinweise	36
3.4.3	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	36
3.4.4	Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB.....	39
3.4.5	Schutzgutübergreifende Bilanz des entstehenden Eingriffs-Ausgleichs	40
3.4.6	Bewältigung der Ausgleichsanforderungen	40
3.4.7	Überwachungsmaßnahmen	40
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall	41
3.6.1	Auswirkungen.....	41
3.6.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung.....	41
3.7	Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung...	41
4	Zusätzliche Angaben	44
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	44
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	44
5	Referenzliste	45

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – DTK25.....	5
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	5
Abbildung 3 & 4: HQextrem (li) & HQ10 hinter Schutzeinrichtung (re) - Auszug HWMR-Viewer. 9	
Abbildung 5: Weidefläche und Siedlungsrand vom äußersten Südosten her, Blick RI NW	12
Abbildung 6: Bestandsgebäude im Süden, Blick RI NW	12
Abbildung 7: Wüchsige Weide im Hahnenfußaspekt, Blick RI SSO.....	12
Abbildung 8: Verbrachte Parzelle im Norden, Blick RI SO	13
Abbildung 9: Baumruine außerhalb des Geltungsbereichs	14
Abbildung 10: Schutzgebiete im räumlichen Bezug zum Plangebiet (gelb); Blau: VSG „Amöneburger Becken“, Rot Norden: NSG „Saurasen bei Schweinsberg“, Rot Süden: NSG „Schweinsberger Moor“ (Auszug Natureg)	22
Abbildung 11: Acker-/ Grünlandzahlen Schweinsberg - Ausschnitt Bodenviewer Hessen	25
Abbildung 12: Gefährdungspotential Starkniederschlag - Ausschnitt Starkregenviewer Hessen26	

Tabellen

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.....	1
Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets.....	5
Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan... 7	
Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen).....	8
Tabelle 5: Strukturierung und Diagnose von dauerhaften Lebensstätten und Tierresten 14	
Tabelle 6: Erfasste Arten mit Status- und Nachweisangaben	15
Tabelle 7: Bodenfunktionsbewertung nach Bodenviewer Hessen	23
Tabelle 8: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.	27
Tabelle 9: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung.....	29
Tabelle 10: Werte für die Biotoptypen – Bestand.....	37
Tabelle 11: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung	38
Tabelle 12: Bewertung der Bodenfunktionen nach Arbeitshilfe Kompensation Boden	39
Tabelle 13: Überschlägliche Bilanz Ausgleichsbedarf Boden	39
Tabelle 14: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung.....	41
Tabelle 15: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	44

Anlagen

Anlage 1:.....	Lageplan zur Biotop- und Realnutzung
Anlage 2:.....	Grünordnungsplan

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Fahrracker“ (inkl. FNP-Änderung) soll eine kleinflächige Betriebserweiterung im Stadtteil Schweinsberg planungsrechtlich ermöglicht werden: Der Inhaber eines Fuhrunternehmens an der Straße "Vogelwiese" möchte sein bestehendes Betriebsgelände um eine Fahrzeughalle erweitern, um seine Fahrzeuge gesichert unterbringen zu können. Im Zuge dessen sollen daran nördlich angrenzend auch ein bedarfsorientiertes Angebot an Siedlungsflächen i.U. von 2-3 Grundstücken geschaffen werden.

Das Plangebiet unterliegt derzeit sowohl baulichen, landwirtschaftlichen (z.T. Beweidung) als auch freizeitorientierten Nutzungen:

- Im südlichen Abschnitt des Plangebiets im Einmündungsbereich zur Straße „Vogelwiese“ befindet sich neben dem Wohngebäude des Betriebsinhabers die Betriebsfläche des o.g. Fuhrunternehmens. Diese umfasst eine Garage, eine Fahrzeughalle für LKW und die zugehörigen Hofflächen.
- Das östliche Plangebiet wird durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandnutzung) geprägt. Diese Flächen schließen unmittelbar an die Hausgärten der o.g. Wohngebäude an. Im Norden befindet sich eine Pferdekoppel, die im Rahmen einer Hobbytierhaltung genutzt wird.

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.

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
Biologische Vielfalt -	Relevante Beanspruchung von intensiv genutztem Grünland.	• Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, • Einfriedungen sind kleintiergerecht zu gestalten, • Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zu Beleuchtungseinrichtungen und Schottergärten, • Beleuchtungseinrichtungen sind zu beschränken und ein Anstrahlen der Vegetation ist nicht zulässig, • der Ausgleich der Eingriffe wird durch Herstellung einer angrenzenden Streuobstwiese sowie Ankauf von Ökopunkten abgeleistet.
-	Geringe Bestände der Futterpflanze Großer Wiesenknopf im Plangebiet - ein Vorkommen der Tagfalter Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht ausgeschlossen.	• Maßnahmen zur Vermeidung von möglichen Tötungen sowie populationsstützende Pflegemaßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche (vgl. Anlage Grünordnungsplan).

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minde- rungsmaßnahme, Kompensation
Boden -	Relevante Beanspruchung von Grünlandböden, z.T. mit feuchteren Bodenbedingungen.	• Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrünten Flächen, • Beachtung der Bodenschutzhinweise sowie der z.T. feuchteren Bodenbedingungen i.R. der Ausführung(-splanung), • Extensivierung von Bodennutzungen und damit Aufwertung/ Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den Grundstücksfreiflächen und der Ausgleichsfläche.
Klima und Luft ±	Örtliche, geringfügige Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch • Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) • Beschränkung der Bauhöhe, • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie einer offenen Bauweise, • Ausschluss von Schottergärten und • extensive Begrünung von Flachdächern.
Kultur- und Sachgüter ±	Keine konkreten Betroffenheiten festgestellt, im Ohmtal ist aber prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen.	Bodenfunde, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten, sind nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren.
Landschaft ±	Keine erheblichen Beeinträchtigungen auf der Mikro-, Meso- und Makroebene festgestellt.	Durch • gleichsinnige Erweiterung der Ortsrandnutzungen, • Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben sowie • intensive Ein- und Begrünungsaufgaben werden die Integrationsgebote erfüllt.
Mensch -	Teilweise Überschreitung von Lärm-Orientierungswerten innerhalb des geplanten Wohngebiets.	Festsetzung zusätzlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen nach fachgutachterlicher Expertise.
±	Geringfügige Ausdehnung des Ortsrands in die Agrarflur hinein.	• Sicherung der Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems und • landschaftsverträgliche Einbindung durch allgemeine Ein- und Durchgrünungsaufgaben.
Wasser -	Lage in zwei Grundwasserschutzgebieten.	Durch Einhaltung der jeweiligen Wasserschutzgebietsvorschriften und der u.g. Maßnahmen zum Erhalt von Versickerungsmöglichkeiten sind keine erheblichen

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minde- rungsmaßnahme, Kompensation
		qualitativen oder quantitativen Beeinträchtigungen feststellbar.
-	Vorhabenbezogen sind katastrophale Folgen durch Starkregen (möglicher Fließpfad im Starkregenfall im Plangebiet) und Extremhochwasser (Lage im HQ _{extrem} der Ohm) in Betracht zu ziehen.	Objektbezogene Berücksichtigung erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen: Bei der Planung baulicher Anlagen sind negative Schutzgutfolgen durch bauliche Anpassungen an die ermittelten Extremhochwasser-Lamellen sowie an mögliche Folgen durch Starkregenereignisse objektbezogen auszuschließen.
±	Örtliche geringfügige Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.	Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: • Begrenzung der Versiegelung und • Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements.
Wechselbeziehungen ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Verm. von Emissionen/ Entsorgung ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Erneuerbare Energien ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.

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

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, Boden und Mensch mit max. geringen Auswirkungen verbunden sein, welche durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung begrenzt sind.

Verbleibende Eingriffe können in ausreichendem Umfang durch eine planinterne Ausgleichsmaßnahme (Herstellung einer Streuobstwiese) mit gezielten Pflegemaßnahmen des Unterwuchs (populationsstützende Pflegemaßnahmen für die Tagfalter-Arten) sowie Ankauf von Biotopwertpunkten ausreichend abgeleistet werden.

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 Prüfmethoden 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 Stadtgebiet – DTK25

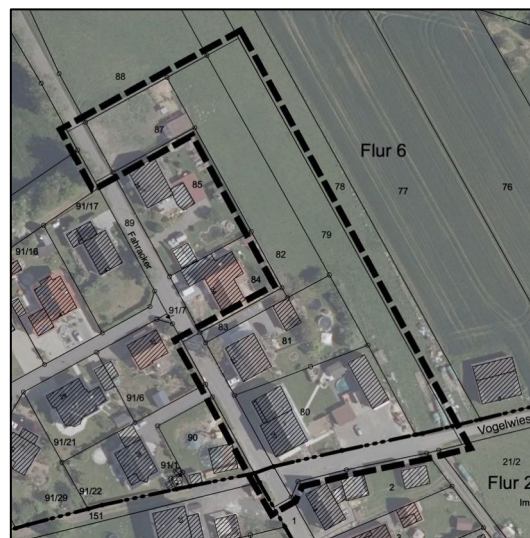


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Fahrracker“ soll eine kleinflächige Betriebserweiterung im Stadtteil Schweinsberg planungsrechtlich ermöglicht werden: Der Inhaber eines Fuhrunternehmens an der Straße „Vogelwiese“ möchte sein bestehendes Betriebsgelände um eine Fahrzeughalle erweitern, um seine Fahrzeuge gesichert unterbringen zu können. Im Zuge dessen sollen daran nördlich angrenzend auch ein bedarfsorientiertes Angebot an Siedlungsflächen i.U. von 2-3 Grundstücken geschaffen werden.

Da eine kleinere Teilfläche des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt ist, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich („80. Änderung des FNP“).

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Marburg-Biedenkopf
Kommune:	Stadt Stadtallendorf
Gemarkung:	Schweinsberg
Flur/ Flurstück:	Flur 2, Flurstücke 1 (tw.), 28 (tw.) Flur 6, Flurstücke 79, 80, 81, 82, 83, 87, 89 (tw.)
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	497582 / 5624449
Exposition/ Höhe m ü. NHN:	eben, 198 m ü. NHN
Größe:	rd. 0,77 ha

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen schließen unmittelbar östlich an bestehende Siedlungsflächen des Stadtteils Schweinsberg an und liegen zwischen dem Altort und der nahen „Niederofleidener Straße“ (L 3073). Der Geltungsbereich umfasst zum Einen bereits als „Mischgebiet“ festgesetzte und bebaute Flächen - entlang der Straße „Fahrracker“ befinden sich Wohngebäude (Einfamilienhäuser) mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise - sowie die angrenzenden Erschließungsstraßen-Abschnitte

(insgesamt rd. 3.700 qm). Zum Anderen werden i.U. von rd. 4.000 qm als Grünland genutzte, bislang noch nicht überplante Flächen neu miteinbezogen.

Das Plangebiet unterliegt demnach derzeit sowohl baulichen, landwirtschaftlichen (z.T. Beweidung) als auch freizeitorientierten Nutzungen.

Im südlichen Abschnitt des Plangebiets im Einmündungsbereich zur Straße „Vogelwiese“ befindet sich neben dem Wohngebäude des Betriebsinhabers die Betriebsfläche des eingangs genannten Fuhrunternehmens. Diese umfasst eine Garage, eine Fahrzeughalle für LKW und die zugehörigen Hofflächen.

Das östliche Plangebiet wird durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandnutzung) geprägt. Diese Flächen schließen unmittelbar an die Hausgärten der o.g. Wohngebäude an. Im Norden befindet sich eine Pferdekoppel, die im Rahmen einer Hobbytierhaltung genutzt wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Fahracker“ und „Vogelwiese“. Im Straßenraum sind die erforderlichen leitungsgebundenen Medien vorhanden.

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 38 „Knechtswiesen“ wurde die Häuserzeile östlich der Ortsstraße "Fahracker" bereits als "Mischgebiet" festgesetzt, was grundsätzlich beibehalten werden soll - lediglich das Betriebsgelände des Fuhrunternehmers wird als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer max. Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt.

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen möchte in den anderen Flächen ein kleines Misch- bzw. Wohngebiet entwickeln. Dieses will er vorrangig für sich bzw. Familienangehörige nutzen. Die Planung dient somit der Entwicklung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung. Nach derzeitigem Planungsstand sollen Wohn- und Mischgebiet entsprechend der Gebietseinstufung nur mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 überbaubar werden, wobei das Wohngebiet eingeschossig mit einer Firsthöhe von max. 10 m und das Mischgebiet bis zweigeschossig und einer max. Firsthöhe von 11 m begrenzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Fahracker“ und „Vogelwiese“. Im Straßenraum sind die erforderlichen leitungsgebundenen Medien vorhanden.

Für die landschaftliche Einbindung der Bauflächen sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich ist nach Norden hin eine bis zu 15 m breite Gehölzpflanzung geplant. In Richtung Osten ist die randliche Pflanzung standortheimischer Gartengehölze vorgesehen.

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Für den Geltungsbereich sind die folgenden Aussagen übergeordneter Planwerke im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

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

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPM 2010):	"Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" --> Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (Schutzgebietsverordnung: StAnz. 48/87 S. 2372) sowie der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für den Trinkwasserbrunnen Schweinsberg (<i>GruSchu Hessen</i>). Die Anforderungen der Wasserschutzgebietszonen stehen einer Festsetzung von Baugebieten grundsätzlich nicht entgegen, die Schutzgebietsverordnungen sind aber zu beachten. "Vorranggebiet Siedlung Bestand" --> Keine Konflikte vorhanden. "Vorranggebiet für Landwirtschaft" --> Das Plangebiet ist bereits überwiegend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung (< 0,2 ha). Diese dient vorwiegend der Eigenentwicklung standortgebundener Nutzungen und stellt eine Arrondierung am Siedlungsrand dar.
Flächennutzungsplan (FNP):	„Gemischte Baufläche“ (~0,6 ha) --> Keine Konflikte vorhanden. „Fläche für die Landwirtschaft - Grünland“ (~0,2 ha, östlicher Rand) --> Änderung des FNP im Parallelverfahren.
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 38 „Knechtswiesen“ --> Das Plangebiet befindet sich teilweise (~0,35 ha) im Geltungsbereich des o.g. B-Plans und ist bereits als "Mischgebiet" festgesetzt.

Die Festlegungen der übergeordneten Planwerke fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Im Plangebiet sind die folgenden übergeordneten fachgesetzliche Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt ¹	Das Plangebiet unterliegt gemäß der Kartierung einer intensiven Grünlandnutzung. In den Gärten befinden sich erhaltenswerte Baumbestände. <u>Biotopschutz:</u> Im Untersuchungsgebiet wurden keine nach § 30 BNatSchG (§ 25 HeNatG) geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie nachgewiesen. <u>Artenschutz:</u> Nach den Roten Listen gefährdete oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Artenschutzverbote gegenüber den potentiell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulingen können bauzeitig vermieden werden (zeitiges Ausmähen der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf) und es werden Habitat-Pflegemaßnahmen für die Arten in die Planung der Ausgleichsmaßnahme integriert. Auch für die festgestellten Vogelarten werden keine Verbotstatbestände, die über die allgemeine Sorgfaltspflicht hinausgehen, ausgelöst. Die Entwicklung der Ausgleichsfläche wird sich strukturell positiv auf die örtliche Tierwelt auswirken. <u>Gebietsschutz:</u> 50 m in nördliche Richtung befindet sich das Vogelschutzgebiet <i>Amöneburger Becken</i>. Östlich des Plangebiets befindet sich in rund 600 m Entfernung das NSG <i>Saurasen bei Schweinsberg</i>. Südlich der Ortslage, rund 600 m vom Plangebiet entfernt, beginnen die Gebietsgrenzen des NSG <i>Schweinsberger Moor</i>. Erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Entwicklungsziele durch gleichsinnige, untergeordnete Ausdehnung der Siedlungslage sind nicht festzustellen.
Boden	Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (Regionalplan 2010).
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.

¹ Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Landschaft	25 m in nördliche Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet <i>Auenverbund Lahn-Ohm</i>. --> Das LSG wird bereits durch die gut eingegrünzte, in Dammlage geführte L 3073 vom Plangebiet räumlich getrennt, erhebliche Konflikte sind nicht feststellbar.
Mensch	Keine konkreten Betroffenheiten über die allgemeinen Schutzanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinaus feststellbar.
Wasser	Oberflächengewässer oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht überplant. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (Verordnung vom 02.11.1987, StAnz. 48/87 S. 2373) sowie innerhalb der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebiets für den Trinkwasserbrunnen Schweinsberg (Verordnung vom 28.07.1967, StAnz. 37/67 S. 1157). --> Die Schutzgebietsverordnungen sind entsprechend zu beachten. In der weiteren Schutzzone sind demnach u. a. folgende Handlungen verboten: • aus geschlossenen Wohnsiedlungen und gewerblichen Anlagen Abwasser in offenen Gräben und ohne ausreichende biologische Behandlung in die Vorfluter einzuleiten, • alle Bodeneingriffe (Bohrungen usw.) von mehr als 4 m Tiefe. Das Plangebiet ist gegenüber dem Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ der Ohm ausgedeicht und liegt somit nicht innerhalb eines nach Hess. Wassergesetz amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Allerdings liegt es vollständig innerhalb des Hochwasserrisikogebiets HQ_{extrem} sowie randlich innerhalb der "HQ₁₀-Überflutungsflächen Kat. 2 (hinter Schutzeinrichtungen)". --> vgl. unten. Abbildung 3 & 4: HQ_{extrem} (li) & HQ₁₀ hinter Schutzeinrichtung (re) - Auszug HWMR-Viewer

(Quellen: Bestandsaufnahme, Natureviewer Hessen, Bodenvviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchu Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

Vorsorgender Hochwasserschutz

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt jedoch gemäß § 78b Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgendes²:

1. *Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;*
2. *außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.*

Eine konkrete Maßnahmenplanung nach Hochwasserrisikomanagementplanung Hessen existiert nicht für die Fläche und Hochwasser-Brennpunkte werden nicht überplant. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um Flächen, die überwiegend bereits als Baugebiet rechtskräftig festgesetzt sind - faktisch werden lediglich zwei neue (Wohn-)Grundstücke ausgewiesen, ansonsten handelt es sich um die Änderung des Baugebietstyps auf dem südöstlichen Grundstück. Dieses soll nun für die Erweiterung eines bestehenden Betriebs am Ort herangezogen werden.

Wohngebäude und Gewerbehalle können in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden (z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Erhöhung der Bodenplatte innerhalb der geplanten Halle, Vorhalten mobiler Schutzeinrichtungen, angepasster Umgang mit wassergefährdenden Stoffen)³, nach dem HWMR-Viewer Hessen ist in den nordöstlichen Randflächen bei einem HQ_{extrem} im Einstaufall mit einer Wassertiefe von max. 1 m zu rechnen.

Angesichts des vertretbaren baulichen Mehraufwands zum Objektschutz sowie des bereits vorhandenen Baurechts bzw. des vorhandenen Baubestands hält die Stadt Stadtallendorf die geringflächige Änderung/ Erweiterung zur Erweiterung des Gewerbebetriebs zur Standortsicherung bzw. die Ausweisung zweier zusätzlicher Wohnbaugrundstücke am Ort für vertretbar.

Übergeordnete fachgesetzliche Vorgaben stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen, die Festlegungen fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

²vgl. a.:

"Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" vom Oktober 2023 (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).

Grundsatzvermerk zur „Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und Gewässerrandstreifen in Hessen“ vom Juli 2020 (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in Abstimmung mit Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).

³ Hinweise hierzu können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter dem nachfolgenden Link entnommen werden: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.

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*

Tierartenschutz-relevante Strukturen wurden mit der Biotopkartierung Mitte Mai 2024 begleitend erfasst. Am 30. April 2025 wurde dann in den Agrarflächen östlich der vorhandenen Bebauung eine allgemeinfauunistische Kurzbegehung, mit Schwerpunktsetzung bei der Vogelwelt, durchgeführt⁴. Die räumliche Auswahl deckt sich mit den planerischen Entwicklungsflächen (vgl. Plananlage zur UP).

Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgt in biotop- und artenschutzfachlicher Hinsicht, mit Ableitung von Hinweisen und Empfehlungen zur Folgenvermeidung.

3.1.1.1.1 *Realnutzung und Biotope*

Örtliche Bestandsaufnahme

Flächenmäßig überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung als Portionsweide. Das Grünland wurde mittels Elektrozaun abgesteckt, wobei zum Zeitpunkt der Vegetationskartierung der Großteil des südlichen Schlags von Schafen beweidet wurde. Aus der vegetativen Ansprache dort wachsender diagnostischer Arten wurden keine wesentlichen Unterschiede zum wüchsigen Bereich im Norden festgestellt. Magerkeitszeiger wurden nicht festgestellt, sodass der Bestand als intensive Weide (Typ-Nr. 06.220) einzustufen ist. Die in spärlicher Frequenz auftretenden Arten Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) und Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) deuten auf frische Bodenbedingungen hin.

Weitere Arten: Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Brennnessel (*Urtica dioica*) Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) und Rot-Klee (*Trifolium pratense*).

Im Norden befindet sich landwirtschaftlicher Unterstand (Typ-Nr. 10.715) welcher von einer ruderalisierten Weidefläche umgeben wird. Die Gartenflächen sind vor allem von intensiven Schnittrasen geprägt. Gelegentlich eingestreute mittelkronige Laub- und Obstbäume (Typ-Nr. 04.110, Apfel, Kirsche, Zwetschge, Eiche) sind strukturbereichend, insgesamt sind die Freiflächen aber als strukturarme Hausgärten (Typ-Nr. 11.224) anzusprechen. Westlich schließen Ackerflächen (Typ-Nr. 11.191) an, welche im Jahr der Vegetationskartierung mit Gerste und zum Zeitpunkt der faunistischen Begehung mit Raps bestellt waren. Am südöstlichen Plangebietsrand befinden sich Flächen zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte. Eine daraus hervorgehende gräserdominierte Ruderalflur (Typ-Nr. 09.123) greift geringfügig in den Geltungsbereich.

⁴ Erfasst durch B.Sc. Clara Bulasch (Marburg).

Fotodokumentation (alle 05/2024)



Abbildung 5: Weidefläche und Siedlungsrand vom äußersten Südosten her, Blick RI NW



Abbildung 6: Bestandsgebäude im Süden, Blick RI NW



Abbildung 7: Wüchsige Weide im Hahnenfußaspekt, Blick RI SSO



Abbildung 8: Verbrachte Parzelle im Norden, Blick RI SO

Bestandsbeurteilung Flora und Vegetation

Die Weideflächen scheinen keiner besonderen Feldhygiene und Düngung zu unterliegen, weshalb ihr eine leicht erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit zugeschrieben werden kann.

Hinweise auf einen örtlich verlagerten Nachtpferch wurden nicht beobachtet. Ein kleiner Unterstand könnte darauf hindeuten, dass die Tiere auch über Nacht auf der Fläche verbleiben, eine tatsächliche Lägerflur wurde aber ebenfalls nicht festgestellt.

Der Bestand gestaltet sich gräserdominiert und beherbergt keine seltenen Pflanzenarten. Insgesamt ist dem Grünland eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit zuzuordnen.

Die intensiv gepflegten Gartenanlagen weisen mit Ausnahme des Baumbesatzes keine besondere Wertigkeit auf.

3.1.1.1.2 Strukturdiagnose

Bei der Strukturdiagnose für die Bauleitplanung werden regelmäßig folgende Strukturen nachgesucht.

1. Ast- und Stammhöhlungen sowie Holz- und Rindenspalten, aber auch künstliche Nisthilfen die als Vogel- und Fledermausbrutplätze, Zwischenquartiere oder auch Überwinterungsquartiere dienen können (Sichtung von Besiedelungshinweisen wie Fährten, Nistmaterial, Verkotung, Nahrungsreste).
2. Stehendes und liegendes, vorrangig starkstämmiges Totholz als Brutstätte für Kerbtiere (oberflächliches Absuchen von Fraßgängen, Auswurf, Tierreste).
3. Ansammlungen aus Kompostmaterial, die als Brutstätte für Kerfe und als Rückzugs- und Überwinterungsort für Igel oder Kriechtiere dienen können (Anheben von Belägen, Schürfe).
4. Aufheizpunkte an Gesteinshaufen, Schalungen, oberflächlich erkennbare Erdbauten, erforderlichenfalls mit Endoskopie.
5. Spaltenquartiere, Nischen und Höhlungen an Gebäuderesten (wie 1.), in Verdachtsfällen Einsatz eines bat-scanners in Dämmerungsphasen (Ein-/Ausflug an/in potentiellen Spalt- und Höhlenquartieren).
6. Wasserflächen in Gräben, Pfützen Tümpeln, Stillgewässern, ggf. mit Käscherung und Durchörterung von Deckschichten (Pfahlschaber).

Tabelle 5: Strukturerrfassung und Diagnose von dauerhaften Lebensstätten und Tierresten

Struktur:	Befund
Spalten, Höhlungen, Totholz:	In einem Gartengrundstück außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumruine (Walnuss). Wertgebende Strukturen wie Höhlungen und Spalten wurden nicht festgestellt.
Bodenklüfte, Sonnungspunkte, Gärmaterial:	Im Gebiet nicht festgestellt.
Gebäudequartiere:	Es liegen zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden, wie Gartenhäusern oder Garagen, im Plangebiet. Eine Nutzung als Fortpflanzungsstätte wurde lediglich für die, sich nicht im Plangebiet befindenden Häuser an der Westseite des Plangebietes festgestellt. Dort wurden Haussperlinge mit Nistmaterial unter das Dach fliegend beobachtet. Im Nordwesten befindet sich zudem ein zur Pferdekoppel gehörender hölzerner Unterstand. Eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wurde hier nicht festgestellt.
Dauerhorste:	Im Gebiet nicht vorhanden.
Tierreste:	Es wurden keine Reste einschlägiger Arten festgestellt.
Fraßreste, sonst. Hinterlassenschaften:	Es wurden keine Reste einschlägiger Arten festgestellt.
Offenwasser:	Im Gebiet nicht vorhanden.



Abbildung 9: Baumruine außerhalb des Geltungsbereichs

3.1.1.1.3 Festgestellte Tierarten

Avifauna:

An dem Erhebungstermin wurden 14 Vogelarten erfasst. Dabei wurden Amsel, Blaumeise und Haussperling als Nahrungsgäste in den Gärten des Plangebietes beobachtet. Der Haussperling nutzt ein an den Planungsbereich angrenzendes Haus als Brutstätte. Auch Buchfink, Hausrotschwanz und Mönchsgrasmücke nutzten das Plangebiet zum Nahrungserwerb. Ebenfalls als Nahrungsgäste, jedoch in der Siedlung außerhalb des Geltungsbereiches, wurden Elster und Ringeltaube festgestellt.

Das Feld östlich des Geltungsbereichs, welches zum Zeitpunkt der Begehung mit Raps bestellt war, wurde vom Durchzügler Braunkehlchen als Nahrungshabitat genutzt. In den Gehölzen entlang der L3073 wurden die Heckenbrüter Nachti-

gall und Zilpzal singend verhört.

Über den Geltungsbereich überfliegend wurden Bachstelze, Grünfink und Star erfasst.

Tagfalter:

In der überplanten Weide gedeihen wenige Pflanzen des Großen Wiesenknopfs. Diese stellen etwa ab der zweiten Julihälfte potentielle Eiablagemedien für die Ameisen-Wiesenknopfbläulinge (*Phengaris nausithous*, *P. teleius*) dar. Ohne Negativ-Nachweis kann eine tatsächliche Besiedlung im Plangebiet durch diese Arten insofern nicht ausgeschlossen werden.

Nach Auswertung der Artennachweise im *Natureg* sind aktuelle Nachweise (2021-2025) für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) westlich von Rüdighcim in der Ohm-Aue jenseits der Alten Ohm bekannt.

Beim nächsten bekannten Vorkommen des selteneren Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris teleius*) handelt es sich um Nachweise bei Neustadt.

Tabelle 6: Erfasste Arten mit Status- und Nachweisangaben

Erläuterungen:

- **Gefährdung:**

D = Deutschlandweit; H = Hessenweit;

0: Ausgestorben oder verschollen, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste, D: Datenlage unzureichend.

- **Schutz**

§/§§ besonders geschützt/bes. u. streng geschützt nach BArtSchV,

EU-Vogelschutzrichtlinie: VSR I "Schutzgebiete auszuweisen", VSR Z = "Zugvogelart, phasenweiser Gebietsschutz"; Art. 1 = Pauschalschutz europäischer Vogelarten in bestimmten Lebenszyklen nach VSR.

FFH-Richtlinie: Anh. II "Schutzgebiete auszuweisen", Anh. IV = "allg. strenge Erhaltungsanforderung".

- **Angaben zu Trends und Regionalverbreitung:**

U2 = ungünstig-schlecht; U1 = ungünstig – unzureichend; FV = günstig; XX = unbekannt;

Regionale Verbreitung: - = keine Angabe möglich; 0 = sporadisch; + rel. häufig-verbreitet.

Quellen: **Farbfeld** = Ableitung des Erhaltungszustandes auf Basis der Roten Liste Hessen (Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens - 11. Fassung, Stand Dezember 2021), (...) = Regionalangaben aus HGON/ NABU 2011: "Brutvögel in Hessen", Nationaler Bericht 2025 gemäß FFH-Richtlinie „Erhaltungszustände Arten“ des BfN, sowie durch eigene Einschätzung.

- **Habitatschwerpunkt während der Brutzeit:**

A=Agrarland; **H**=Heckenzüge; **G**=gehölzreiche Übergänge; **U**=Ufer/Gewässer; **S**=Siedlungszone (Kulturfolger); **W**=Waldlandschaft; **A-H**=Mischhabitatbesiedler (unspezifisch, Übergänge); **/N**=Nadelgehölze obligat; **A/H**=Grenzliniensiedler (Gilden, in Anlehnung an das Leit- und Begleitartensystem von M. Flade (1994): "Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands" IHW-Verlag). Mögliche Funktion des Geltungsbereichs: **u** = Lebensstätte, **o** = Nahrungshabitat; **x** = keine; **()** = eventuell möglich.

Art	RL H/D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tung Trend H, regional	Winterstatus Zusatzhin- weise	Strategie	Brutstättenhinweise (o =ausgeprägte Brut- platz-, r =Reviertreue) Nachweis im U-Gebiet	Vorrang- habitat/ Status im Plan- geb.
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 06	Heckenbrüter Freibrü- ter NG Garten	A/H-S o
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher, Strichvogel	Nistperio- de ab 04- 06	Nischenbrüter boden- nah überfliegend	F-G-S (o)
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen NG Garten	S-G-W o
Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>)	1/2	Art. 1	§	(U2) 0	Zugvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Bodenbrüter NG Rapsfeld östlich (Durchzügler)	A o
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel Teilzieher	Nistperio- de ab 04- 06	Gehölzbrüter Freibrü- ter NG	G-S-W o

Art	RL H/D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tung Trend H, regional	Winterstatus Zusatzhin- weise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgeprägte Brut- platz-, r=Reviertreue) Nachweis im U-Gebiet	Vorrang- habitat/ Status im Plan- geb.
Elster (Pica pica)	-/-	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Gehölzbrüterin Frei- brüterin NG Siedlung	G-S o
Grünfink (Carduelis chloris)	-/-	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 08	Gehölzbrüter Freibrü- ter überfliegend	G-S (o)
Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Nischenbrüter Gehölze Baulichkeiten, NG	G-S o
Haussperling (Passer domesticus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Höhlen/Nischenbrüter (o) (Gehölz)Bauten Kolonien NG in Garten und mit Nistmaterial unter Dach von angrenzen- dem Haus fliegend	G-S o
Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Heckenbrüter Freibrü- ter NG	W-G-(S) o
Nachtigall (Luscinia megar- hynchos)	-/-	Z	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperio- de ab 05- 07	Heckenbrüter Freibrü- ter, bodennah zwei Individuen sin- gend in Gehölzen entlang L3073	G-U-(S) (o)
Ringeltaube (Columba palum- bus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperio- de ab 03- 08	Baumbrüter Freibrüter NG in Siedlung westl.	W-G-(S) (o)
Star (Sturnus vulgaris)	-/-	Art.1	§	(U1) +	Zugvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Höhlenbrüter (Nisthil- fe) (o) Koloniebrüter überfliegend	G-S (o)
Zilpzalp (Phylloscopus col- lybita)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Heckenbrüter Freibrü- ter bodennah singend in nördl. Gehölz an L3073	G-W-(S) (o)
Dunkler Moorbläu- ling (Wiesenkнопf- Ameisenbläuling, Maculinea teleius)	3/V	An. II IV	§§	(U1) .	Raupe in Ameisennest	monovoltin M07 bis M08	monophag an Gr. Wiesenkнопf, R1-3, dann Eintrag von Wiesenameisen, Erdpuppe Raupenfutterpflanze im geringen De- ckungsgraden vorhan- den	A-U (u)
Heller Moorbläu- ling (Wiesenkнопf- Ameisenbläuling, Maculinea teleius)	2/2	An. II IV	§§	(U2) -	Raupe in Ameisennest	monovoltin A07 bis M08	monophag an Gr. Wiesenkнопf, R1-3, dann Eintrag von Wiesenameisen, Erdpuppe Raupenfutterpflanze im geringen De- ckungsgraden vorhan- den	A-U (u)

3.1.1.1.4 Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang

Vogelwelt

Die kleinräumliche Situation ist als Vermischungszone aus unbestimmten Siedlungsnutzungen und Gehölzzeilen sowie eingesprengten Acker- und Grünlandschlägen zu beschreiben. Markante Raumbegrenzungen bilden gegenüber diesen indifferenten Übergangsbereichen die weiträumigen Agrarfluren der Schweinsberger Ohmniederung.

Tagfalter

Als „lokale Population“ der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Phengaris nausithous*, *P. teleius*) ist nach Angaben des Artenschutzleitfaden⁵ die betroffene Metapopulation heranzuziehen. Zu den Charakteristika einer Metapopulation gehören u.A. das Vorhandensein geographisch getrennter Teilpopulationen, die durch Individuenaustausch im genetischen Austausch stehen, sowie das lokale Erlischen und, durch Wiederbesiedlung geeigneter Habitate, Entstehen von Teilpopulationen. Für beide Arten sind nach Angaben im LANUK⁶ Migrationsdistanzen im Kilometerbereich bekannt (*P. nausithous*: 5,1 km; *P. teleius*: 2,5 km).

Nach Verbreitungskarten im *Natureg* und Luftbildauswertung ist die Ohmniederung als zentrale Achse einer Metapopulation zu benennen. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind stabile Teilpopulationen vor allem im Bereich der Feuchtgrünländer der Naturschutzgebiete (Schweinsberger Moor, Saurasen) und des Vogelschutzgebiets plausibel.

3.1.1.1.5 Artenschutzscreening

Die meisten Vogelarten können als flexible "Allerweltsarten" mit einer hohen Störungstoleranz gelten. Sie sind zu den nicht planungsrelevanten Arten (in Anlehnung an die Klassifikation nach LANUV-NRW und Albrecht et al. (2014)⁷) zu stellen. Da die überplante Fläche nur für einige dieser Arten zum allgemeinen Nahrungsgebiet zählt, wird bereits aus der nachfolgenden Übersicht erkennbar, dass diese keiner vertieften Betrachtung unterzogen werden müssen.

Höhlen- und Nischenbrüter	Höhlen- und Nischenbrüter wie Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling und Star brüten und ruhen in allen Arten von Höhlungen in Gehölzen, und teils auch in Baulichkeiten. Bachstelze und Star wurden über den Geltungsbereich überfliegend beobachtet. Blaumeise, Hausrotschwanz und Haussperling nutzten die Gärten des westlichen Geltungsbereichs zum Nahrungserwerb. Eine Lebensstättenfunktion innerhalb des Geltungsbereichs wurde für keine der Arten festgestellt. An den Geltungsbereich angrenzend wird ein Haus als Fortpflanzungsstätte durch den Haussperling genutzt. Der Haussperling ist eine typische Art des Siedlungsraumes, hat eine geringe Fluchtdistanz und ist bereits intensiven Immissionen der Siedlung unterlegen, die sich durch die Planumsetzung nicht intensivieren.
---------------------------	---

⁵ HMLU (2024): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen

⁶ <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/schmetterlinge/liste>

⁷ Albrecht et al. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB.

Der Geltungsbereich bleibt auch bei einer Nutzung als Grundstück weiterhin als Nahrungshabitat für die typischen Gartenstadtarten erhalten.

- Gehölz-Freibrüter** Gehölz-Freibrüter wie Amsel, Buchfink, Elster, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube und Zilpzalp brüten und ruhen auf unterschiedlichsten Gehölzen und im Unterholz, oder an Baulichkeiten der Umgebung.
Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke nutzen den Geltungsbereich zum Nahrungserwerb, während Elster und Ringeltaube in den angrenzenden Siedlungsbereichen beobachtet wurden und Nachtigall und Zilpzalp in den Gehölzen entlang der L3073 nördlich des Plangebietes verhört wurden. Diese sind bereits Immissionen aus der direkt benachbarten Landstraße unterlegen, die sich durch die Planumsetzung nicht in einem relevanten Maße erhöhen. Weitergehend bleibt der Geltungsbereich auch bei einer Nutzung als Grundstück als Nahrungshabitat für die typischen Gartenstadtarten erhalten. Die geplante Gebiets-eingrünung wird sich zudem günstig auf die Fortpflanzungspotentiale der Arten auswirken.
Der Grünfink wurde über den Geltungsbereich überfliegend erfasst. Inwiefern sich die Planumsetzung auf die Population von diesem auswirkt, wird in der nachfolgenden Einzelart-Betrachtung zu klären.
- Bodenbrüter** Der Bodenbrüter Braunkehlchen legt sein Nest in dichter Vegetation auf dem Boden oder in kleinen Vertiefungen an.
Das Braunkehlchen ist ein in Hessen vom Aussterben bedrohter Bodenbrüter der Offenlandschaft (siehe Artsteckbrief). Ein Individuum wurde als Nahrungsgast im östlich vom Geltungsbereich liegenden Rapsfeld beobachtet. Eine Fortpflanzungsstätte wurde nicht festgestellt. Durch das Heranrücken der Bebauung können Bodenbrüter veranlasst werden ihr Brut- oder Ruhestätten in die Nachbarschaft zu verlagern. Ob daraus aber populationserhebliche Verluste für das Braunkehlchen entstehen können und wie diesen zu begegnen ist, wird in der nachfolgenden Einzelart-Betrachtung aufzuklären sein (s.u.).
- Tagfalter** Im Geltungsbereich gedeihen wenige Raupenfutterpflanzen der Schwesternarten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Aufgrund des geringen Futterpflanzenangebots kann nicht von einem Gunststandort ausgegangen werden. Ein Negativ-Nachweis liegt jedoch nicht vor, somit kann eine Besiedelung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Artenschutzrelevante Wirkungen sind in einer näheren Artbetrachtung (s.u.) zu klären.

Einzelart-Betrachtung:

Für Arten mit ungünstiger Erhaltungsprognose gem. Tab. 2 ist im Einzelnen zu erläutern, ob durch die Planung artenschutzrechtlichen Risiken zu erwarten sind. Diese sind Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Braunkehlchen, Elster, Grünfink und Star.

Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling:	Artensteckbrief: Der Dunkle Moorbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>) ist ein europäisch geschützter Tagfalter, der innerhalb Hessens im Ohm-Gebiet einen besonderen Verbreitungsschwerpunkt hat. Um die Neustädter Senke kommt sie mit der selteneren und disjunkter verbreiteten Schwesterart Heller Moorbläuling (<i>Maculinea teleius</i>) vor. Beide Arten sind einbrütig und erscheinen etwas versetzt, in der Regel ab Anfang bzw. Mitte Juli. Die Flugzeiten enden meist in der ersten Augushälfte. Über die ausschließliche Eiablage in Blütenstände von Großer Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>) ergibt sich ein Habitatschwerpunkt der Arten in Wiesenknopf-Subassoziationen von Glatthaferwiesen sowie regelmäßig gepflegten Grabenrändern. Die schlüpfenden Raupen befressen etwa einen Monat lang die Blütenstände und lassen sich dann von Knotenameisen in deren Nester eintragen und ein (ev. auch bis zwei) Jahre bis zur Verpuppung pflegen (ggf. fressen sie auch die Ameisenbrut). Sowohl die Raupenfutterpflanze als auch die Wirtsameisen sind bei uns häufig und verbreitet, die beiden Moorbläulinge treten dagegen räumlich begrenzter auf und erscheinen in sog. Clustern. Als Schutzstrategie hat sich in der Naturschutzpraxis die Auffassung gefestigt, dass in besiedelten Flächen eine Mahd oder intensive Beweidung der Habitate zwischen Mitte Juni und Mitte September einen der Hauptgefährdungsfaktoren darstellt (siehe Artsteckbriefe des Hessen-Forst FENA). Danach stellt den Schutz und die Entwicklung der Populationen eine erste Mahd zwischen dem 20. Mai und dem 15. Juni sowie eine zweite Mahd ab dem 15. September die optimale landwirtschaftliche Nutzungsvariante dar. Nachweisort und Reviereingrenzung: Die Raupenfutterpflanze der Arten gedeiht in geringen Deckungsgraden im Plangebiet. Sofern vor Ort eine Teilpopulation der Amöneburger Ohmtal-Metapopulation existieren (s.o.), lässt sich deren Revier auf feuchtebetonten Grünländer und Brachen im Norden Schweinsbergs (Bereich A-Graben) bis in das Vogelschutzgebiet Amöneburger Becken jenseits der Landstraße hinein eingrenzen. Planungsrisiken: Bei unzeitigen, bzw. unvorbereiteten, Bauarbeiten kann es zu Tötungen kommen. Angesichts des geringen Pflanzenangebots kann es sich um keine prioritäre Fläche einer potentiellen lokalen Teilpopulationen handeln. Diese wären in den Schutzgebieten der Umgebung zu lokalisieren. Erhebliche Auswirkungen auf Ebene der Metapopulation sind demnach nicht plausibel. Befreiungslage: Vor der baulichen Inanspruchnahme sollen die Wiesenknopfblüten in dem Grünland des Grundstücks ab Mitte Juli bis Mitte August abgemäht werden, um eine Eiablage von Wiesenknopf-Bläulingen zu vermeiden. Zur Populationsstütze werden im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme (siehe Grünordnungsplan) artfördernde Maßnahmen konzipiert.
--	--

Braunkehlchen:	Artsteckbrief: Der Langstreckenzieher überwintert in Savannen südlich der Sahara. Das Braunkehlchen kommt in offenen Landschaften, vor allem extensiv genutzten Grünländern, vor, die viel vertikal strukturierte Vegetation bieten. Das Nest wird in dichter Vegetation auf den Boden aufgesetzt oder in einer kleinen Senke angelegt. Wichtig ist auch eine höhere vertikale Struktur wie Stauden oder Holzpfähle in der unmittelbaren Umgebung, die als Sitzwarte und Jagdansitz dient. Von dort werden Insekten, Spinnen, kleine Schnecken und Würmer vom Boden oder aus der Luft gefangen. Gelegentlich, insbesondere zum Herbstzug, sind auch Beobachtungen im offenen Kulturland (Hackfruchtäcker, Raps- und Maisfelder) möglich. Die Brutreviere des reviertreuen Braunkehlchens sind 0,5 bis 3 ha groß und die Siedlungsdichte beträgt bis zu sechs Brutpaare pro zehn Hektar. Die Fluchtdistanz ist gering.
	Nachweisort und Reviereingrenzung: Einzelnes Braunkehlchen als Nahrungsgast in östlich benachbartem Acker, der zum Zeitpunkt der Erfassung mit Raps bestellt war.
	Planungsrisiken: Außerhalb! Im Geltungsbereich keine Beobachtung. Kein revieranzeigendes Verhalten, lediglich ein Individuum beobachtet. Aufgrund des frühen Beobachtungsdatums Ende April kann es sich bei diesem um einen rasenden Durchzügler handeln. Die Art stellt für das Vogelschutzgebiet Amöneburger Becken, welches nördlich der L3073 beginnt, mit 51 bis 100 Exemplaren im Jahr eine relevante Rastvogelart dar⁸.
	Befreiungslage: Tötungen und Zerstörungen kommen nicht in Betracht, da im Geltungsbereich keine Fortpflanzungsstätte festgestellt wurde. Das Nahrungshabitat liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird dementsprechend nicht von der Planung tangiert. Weiterhin unterliegt der Acker einem Feldfruchtwechsel.
Elster:	Artsteckbrief: Der Jahresvogel besetzt Dauerreviere und besiedelt unterschiedlichste Landschaften mit Gehölzen, außerhalb geschlossener Wälder. Es handelt sich um eine ausgesprochene Kulturfolgerin in der bebauten menschlichen Umgebung, Feldgehölze der freien Landschaft werden zunehmend auch im näheren Umfeld von Infrastruktureinrichtungen zur Brut genutzt. Der Krähenvogel baut seine markanten Baldachinhorste gerne in höhere Bäume, aber auch in dichte Gebüsche. Schon früh im Jahr wird eine Jahresbrut begonnen. Es handelt sich um einen Nahrungsgeneralisten, der neben Kerbtieren, Würmern und Kleintieren auch Abfälle nicht verschmäht. Der Brutort kann jährlich im Revier neu gewählt werden, häufig werden Spielnester angelegt. Territorial, mit hohen Schauwarten, Brutplätze halten meist 100 m Abstand voneinander ein. Nahrungsareal zur Brutzeit eher kleinräumig, Fluchtdistanz sehr gering. In Hessen hat der Bestand bei insgesamt geringer Dichte letzthin um >20% abgenommen.
	Nachweisort und Reviereingrenzung: Die Art nutzt den Siedlungsbereich südwestlich des Geltungsbereichs zum Nahrungserwerb.

⁸ Sommerhage & Hormann (2014): SPA-Monitoring-Bericht für das EU-Vogelschutzgebiet 5219 - 401. „Amöneburger Becken“ (Landkreis Marburg-Biedenkopf, Hessen). Gutachten der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Wetzlar.

	Planungsrisiken: Keine. Im Geltungsbereich wurden keine Brut- oder Ruhestätten der Art festgestellt und sie ist nicht störungssensibel. Befreiungslage: Im Zuge der baulichen Umsetzung sind keine Tatbestände erkennbar, für die eine artbezogene Befreiung erforderlich werden könnte.
Grünfink:	Artsteckbrief: Der Grünfink lebt in, durch Gehölze gegliederten, Kulturlflächen bis hin zu lichten Wäldern, bei uns aber v.a. in der Gartenstadt aus lockerer Bebauung und Grünanlagen. Naturgemäß gehört er zu den häufigen Gartenvögeln mit einer geringen Fluchtdistanz. Der Freibrüter in Deckung bietenden Gehölzen (Coniferen, belaubte Büsche) wählt den Brutort jährlich und auch jahreszeitlich (mehrbrütig) jeweils neu aus. Wenig territorial und nicht revierbildend, Brutpaar-Abundanzen können in günstigen Habitaten räumlich konzentriert sein. Nahrungsgebiete zur Brutzeit reichen regelmäßig >200 m über die Nestumgebung hinaus. Die Rückgänge der grundsätzlich anpassungsfähigen Art werden auf akuten Trichomonaden-Befall zurückgeführt. Nachweisort und Reviereingrenzung: Der Grünfink wurde über den Geltungsbereich überfliegend erfasst. Planungsrisiken: Im Geltungsbereich wurde keine Fortpflanzungsstätte des Grünfinks festgestellt. Da er lediglich überfliegend erfasst wurde, können auch keine essentiellen Nahrungsbeziehungen in das Plangebiet festgestellt werden. Zudem sind die <i>ranges</i> der Art so groß, dass auch Nahrungsflüge in die Agrarfluren um das Gebiet weiterhin erfolgen können. Befreiungslage: Im Zuge der Planumsetzung werden keine Verbote tangiert.
Star:	Artsteckbrief: Der (weitgehende) Zugvogel lebt in einem weitgespannten Spektrum höhlen- und nischenreicher Biotope, von alten Wäldern bis in durchgrünte Innenstadtquartiere auch an Gebäuden. Alle Arten von Höhlungen werden zur Brut belegt und durch Materialeintrag hergerichtet. Dabei werden selbst aktive Fremdbebrütungen verschüttet. Die Art brütet gerne in Kolonien. Zur Nahrungssuche werden auch in der Brutzeit gemeinschaftlich kurzrasige Flächen nach Insekten abgesucht, später fallen ganze Schwärme in fruchttragende Gehölze ein. Der Brutort kann jährlich neu gewonnen werden. Nahrungsareal zur Brutzeit eher kleinräumig, Fluchtdistanz sehr gering. Nachweisort und Reviereingrenzung: Über den Geltungsbereich überfliegend festgestellt. Planungsrisiken: Keine. Potentielle Brutplätze werden nicht tangiert, essentielle Nahrungsgebiete sind nicht betroffen. Befreiungslage: Im Zuge der Planumsetzung werden keine Verbote tangiert.

Das screening hat ergeben, dass die Artenschutzanforderungen absehbarer Weise zu einer Befreiungslage führen. Risiken einer artenschutzrechtlich bedingten Nichtumsetzbarkeit der Planung sind nicht erkennbar.

3.1.1.1.6 Schutzgebiete



Abbildung 10: Schutzgebiete im räumlichen Bezug zum Plangebiet (gelb); Blau: VSG „Amöneburger Becken“, Rot Norden: NSG „Saurasen bei Schweinsberg“, Rot Süden: NSG „Schweinsberger Moor“ (Auszug Natureg)

Vogelschutzgebiet Amöneburger Becken:

Das Schutzgebiet mit einer Gesamtfläche von 1.325 ha teilt sich in das Ohmrückhaltebecken, das Wirftal im Norden und die Schweinsberg-Rüdigerheimer Ohmsenke im Süden der Amöneburg.

Nach Standard-Datenbogen des RP Gießen handelt es sich um das wichtigste Rastgebiet der Zwergschnepfe in Hessen und zählt als wichtiges Rast- u. Überwinterungsgebiet für Vogelarten der Gewässer, Feuchtgebiete und des Offenlandes. Die Gesamtliste der Schutzgegenstände und zugeordneten Erhaltungsziele umfasst > 50

Arten, von denen die überwiegende Zahl als Brut- oder Zug- und Rastvögel nach Art. 4(2) der VSR erfasst sind.

Entwicklungsziel ist die Verbesserung der Biotopqualitäten für die relevanten Vogelarten im Grünland, in den Feuchtgebieten und an den Gewässern.

Naturschutzgebiet Saurasen bei Schweinsberg:

Das in der Ohm-Niederung liegende Schutzgebiet (13,59 ha) bietet einen abwechslungsreichen feuchtebetonten Lebensraum aus Erlen-Eschen-Auwald, Feuchtwiesen und -brachen sowie Gräben und Quellen. Wertgebende sind Arten wie Bekassine, Teichrohrsänger sowie der Laubfrosch. Es ist Teil des Vogelschutzgebiets „Amöneburger Becken“. Schutzzweck sind der Erhalt und die Verbesserung der Biotopqualitäten.

Naturschutzgebiet Schweinsberger Moor:

Bestandsprägend für das 42,51 ha umfassende Schutzgebiet südlich der Ortslage Schweinsberg ist vor allem ein mehrere Meter mächtiges Niedermoor. Das Moor ist vor allem grundwassergespeist, hält aber auch zuströmendes Quell- und Niederschlagswasser zurück. Weitere Lebensräume sind Feuchtwiesen, Schilf- und Großseggenriede und ein Sumpfwald. Das Gebiet beherbergt seltene Pflanzenarten wie Sumpf-Blutauge und Schwarzschof-Segge, weiterhin ist es Teil des Vogelschutzgebiets „Amöneburger Becken“. Hier reproduzieren Arten wie Blaukehlchen, Beutelmeise und Braunkehlchen. Die Pflege beinhaltet angepasste Feuchtwiesenmahd, Pflege des Großseggenrieds und Neophytenbekämpfung (Riesen-Bärenklau).

Auswirkungsprognose Schutzgebiete:

Die Schutzgebiete befinden sich bereits im Einflussbereich der bestehenden Siedlungslage und Landstraße. Aus der angestrebten geringfügigen und gleichsinnigen Erweiterung der bestehenden Schweinsberger Vermischungszone aus Siedlungs- und Betriebsflächen sind keine erheblichen Veränderungen der bestehenden Wirkfaktoren auf die Schutzgebiete ersichtlich.

3.1.1.2 Boden

Das Plangebiet wird, mit Ausnahme der Grünlandnutzung, bereits von bebauten Siedlungsflächen beansprucht. Der *Bodenviewer (erweiterte Bodenhauptgruppen, 1:50.000)* erläutert zu diesen Flächen: *"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 fluvitalen Sedimenten (hier: holozäner Auenlehm oder -ton) gebildet - im vorliegenden Fall Vega mit Gley-Vega (Bodenviewer Hessen).

Die bereits überbauten Flächen werden von der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung* (Bodenviewer Hessen) ausgenommen (Siedlungsböden), ebenso wie ein Teil der geplanten Ausgleichsfläche.

Die Grünlandflächen werden wie folgt bewertet:

Tabelle 7: Bodenfunktionsbewertung nach Bodenviewer Hessen

Bodenfunktionen:	Funktionsbewertung der Grünlandfläche: (rd. 3.400 qm)	
Gesamtbewertung	mittel 2.000 qm	mittel 1.400 qm
Standorttypisierung (biotische Lebensraumfunktion ⁹)	mittel	mittel
Ertragspotenzial	hoch	hoch
Feldkapazität	gering	mittel
Nitratrückhaltevermögen	gering	mittel

Nach dem Bodenviewer Hessen werden die Bodenwasserverhältnisse als frisch/ frisch-feucht angegeben und die natürliche Erosionsgefährdung (Fruchtfolge R-T) wird als *sehr gering* bis *hoch* am östlichen Rand eingestuft.

Auf Grund der agrarischen Vornutzung der Grünlandfläche ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen¹⁰ durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob eingestuft werden.

Da es sich insgesamt um Böden *mittlerer* (Grünland) bzw. *sehr geringer* Wertigkeit (bereits stark veränderte Böden im Bereich der überbauten Flächen) handelt und insgesamt deutlich < 1 ha neu überplant wird (2.400 qm), soll von einer gesonderten Begutachtung abgesehen werden.

⁹ „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)

¹⁰ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

3.1.1.3 Klima und Luft

Das Regionalklima der Stadt Stadtallendorf wird von seiner Lage in der hessischen Senken- und Beckenlandschaft im Lee des westlich liegenden Rheinischen Schiefergebirges geprägt.

Das Plangebiet selbst liegt durch die offene Tallage innerhalb des zentralen, regional bedeutsamen Luftaustauschwegs des Ohmtals und weist als Senke eine *erhöhte Spätfrostgefahr* auf. *Relevante Kaltluftentstehungsgebiete* befinden sich östlich der Ortslage mit zu Schweinsberg hin gerichteten *austauschrelevanten Luftsammelbahnen* (LP Stadtallendorf 2003).

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der bestehenden Ortsrandbebauung im Süden und der Straßendämme im Norden und Osten (*Abflusshindernisse*) bereits hinsichtlich der Luftleitfunktion eingeschränkt. Zudem gilt die L3073 (überörtlicher Verkehr) als Emittent für *lufthygienische Belastungen* (LP Stadtallendorf 2003).

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind über den Wert von Grund und Boden bzw. der Bestandsanlagen keine kulturellen oder sachlichen Werte dokumentierbar, Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Da die Stadt Stadtallendorf und das Ohm-Tal darüber hinaus grundsätzlich aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

3.1.1.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt randlich im Naturraum *Ohmsenke* innerhalb des *Amöneburger Beckens* (*Westhessisches Berg- und Senkenland*). Der Ortsteil Schweinsberg ist hier am Rand des Ohm-Tals eingeschmiegt, inmitten der weiten Ackerbauflächen in der flachwelligen, weitläufigen Ebene um die Singularität *Amöneburg* herum, eine markante Zentralerhebung (Basaltstiel) in der Beckenlandschaft.

Die Fläche selbst liegt am Rand der Siedlungslage (Ortsrandbereich) und ist durch den z.T. dicht bewachsenen Straßendamm der L 3073 bereits auf der Meso- und Makroebene gut gedeckt. Dahinter eröffnet sich die weitläufige klassisch-artifiziellen¹¹ Agrarflur des Amöneburger Beckens, die durch Wege und Gewässer, z.T. mit belebenden Gehölzbändern strukturiert wird. Im Nahfeld ist die Fläche bereits durch typische Ortsrandnutzungen (Gärten, Grünlandnutzung, z.T. mit Schafhaltung) geprägt.

Relevante Vorbelastungen sind auf der Fläche selbst bzw. angrenzend nicht vorhanden, die nahe Landstraße jedoch mindert die landschaftsbezogene Erholung aufgrund der Lärmimmissionen.

¹¹ Die „klassisch-artifizielle“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

Als „abstrakt-funktional“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Eine „romantische Eigenart“ entsteht durch ungeordnete bis chaotische „Formen und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen“, deren Raumqualitäten sich mit „räumliche Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle“ umschreiben lassen.

Im Südwesten erhebt sich rd. 15 m über dem Niveau des Plangebiets auf einer niedrigen Basalkuppe (einer der Parasitärkrater des Basalt-Kegels Amöneburg im Nordwesten) die *Burg Schweinsberg* samt historischen Altstadt-kerns.

Das Potential für das Landschafts- und Naturerleben ist unmittelbar in der Nähe des Plangebiets aufgrund der L 3073 eingeschränkt. Sichtbeziehungen von der Planfläche hin zu regional bedeutsamen Landschaftselementen beschränken sich auf die nahe *Burg Schweinsberg*, den *Kreuzwarteküppel* bei Rüdighcim sowie die nordwestlich in größerer Entfernung liegenden *Amöneburg*.

Aufgrund der Lage in der Ohmaue unterliegt das Plangebiets bereits einer topographiebedingten Deckung - durch die Einflechtung in den bestehenden Ortsrand sowie die Gehölzkulisse der L 3073 ist das Plangebiet bereits gut gedeckt.

3.1.1.6 Mensch

Landnutzungsverteilung:

Die bereits überbauten Flächen sowie das Flurstück 87 (verbrachende Pferdekoppel) wurden in der Bodenschätzung (BFD5L, Bodenviwer Hessen) nicht mehr berücksichtigt. Die sonstigen Flächen unterliegen der Grünlandnutzung als Schafweide - die Acker-/ Grünlandzahlen dieser Teilflächen liegen zwischen $> 45 \leq 50$.



Abbildung 11: Acker-/ Grünlandzahlen Schweinsberg - Ausschnitt Bodenviwer Hessen

Demnach liegt das Ertragspotential im Plangebiet im Durchschnitt der umgebenden Agrarflur von Schweinsberg, herausragende Böden i.S. sehr hoher Ertragszahlen, wie sie in den tieferen Lagen um die Stadtteile Mardorf und Roßdorf anzutreffen sind, oder natur-schutzfachlich besonders wertvolle Bereiche, insbesondere die extensiveren Grünländer auf den mageren Böden in der Umgebung, werden nicht überplant.

Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Im Westen grenzt die bebaute Ortslage Schweinsbergs mit typisch dörflichen Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen und kleineren Gewerbeflächen an, nach Ost hin erstreckt sich die freie Agrarflur, diesseits und jenseits der Landstraße.

Die Ausweisungen als „Allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“ und „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ stehen demnach hier in keinem Konflikt.

Zur fachlichen Bewertung möglicher immissionsrechtlicher Konflikte wurde im Vorfeld ein Schalltechnisches Gutachten beauftragt, das als Anlage zur Begründung (vgl. dort) Bestandteil der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan ist. Die Immissionsberechnung wurde durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer, Ehringshausen,¹² erstellt.

Demnach sind aufgrund der teilweisen Überschreitung von Lärm-Orientierungswerten innerhalb des geplanten Wohngebiets zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

¹² Immissionsberechnung Nr. 5866a – „Bebauungsplan Nr. 108 „Fahrracker“ in Stadtallendorf-Schweinsberg; Berechnung der vom Straßenverkehr verursachten Schallimmission“ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 04. September 2025

Freizeit und Erholung:

Die im Westen verlaufende Straße "Fahracker" ist Teil der *Geotour Kreuz & Quer*, ein regional bekannter Rundwanderweg, der durch die vulkanische Vergangenheit des Vogelsbergs sowie weiterer geologischer Highlights der Umgebung führt.

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge und die landschaftsgebundene Erholung - das Flurwegesystem in der Umgebung des Plangebiets stellt eine Verbindung zu den Offenlandflächen der Umgebung dar. Einschränkend wirkt aber die nördlich verlaufende L 3073.

Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße *Fahracker*. Die Wohnbaugrundstücke im Osten werden über eine Stichstraße erschlossen. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen (Bushaltestelle *Weidenhausen*).

Der Ver- und Entsorgungsbedarf kann voraussichtlich über Anschlüsse an die bestehende Infrastruktur der angrenzenden Siedlungsflächen gedeckt werden.

3.1.1.7 Wasser

Festgesetzte oder vor Festsetzung stehende Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen, das Gebiet liegt aber innerhalb von Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (vgl. Kap. oben: "Vorsorgender Hochwasserschutz").

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (Schutzgebietsverordnung: StAnz. 48/87 S. 2372) sowie der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für den Trinkwasserbrunnen Schweinsberg.

Hydrogeologisch zählt die Fläche zu den *Porengrundwasserleitern* mit *geringer* Durchlässigkeit (Lockergestein, Sediment). Die Grundwasserergiebigkeit wird einheitlich mit *gering* bei *mittlerer* Verschmutzungsempfindlichkeit angegeben (LP Stadtallendorf 2003).

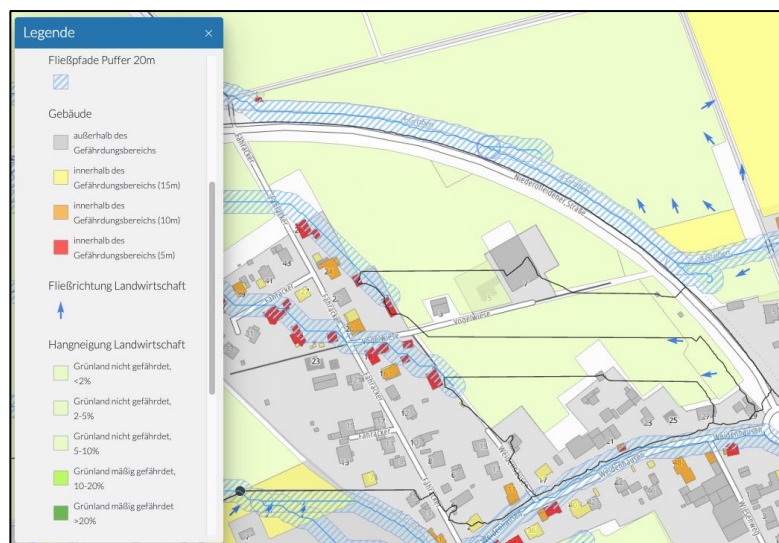


Abbildung 12: Gefährdungspotential Starkniederschlag - Ausschnitt Starkregenviewer Hessen

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Flächenentwässerung erfolgt über Flurgräben, die das Wasser aus dem eingedeichten Bereich herausleiten.

Wie die Fließpfadkarte des *Starkregenviewers Hessen* zeigt, werden die Grünlandflächen aufgrund der Hangneigung zwar als *nicht gefährdet*, < 2 % eingestuft, aber es können z.T. Fließpfade im Starkregenfall durch die Ortsrandflächen

verlaufen (Einzugsgebiet: schwarze Linien).

Aus den Darstellungen im *Starkregenvierwer Hessen* können allerdings keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden, sie sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten.

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:

Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung:

x	Verschärfung der Bestandssituation
±	keine relevanten Auswirkungen erwartbar
+	Aufwertung der Bestandssituation

Tabelle 8: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet und bleibt für die Tier- und Pflanzenwelt des Talzugs im bisherigen Umfang als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt unverändert bei, wobei die Vorbelastungen durch die bestehende Landwirtschaft weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Die Landwirtschaftsflächen würden weiterhin als solche genutzt werden.	±
Landschaft	Die Landwirtschaftsflächen bleiben unbeschnitten und die Silhouette der Fläche wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche dient weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche, der Entwicklungsdruck für die Betriebserweiterung würde aber weiter einwirken.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten, die negativen Einwirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung bleiben bestehen.	±

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 Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase erfolgt im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang unter Berücksichtigung der in Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh BauGB genannten Punkte (vgl. Tabellen unten):

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung

1. *... infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten,*
2. *... infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen,*
3. *... infolge der Art und Menge an Emissionen,*
4. *... infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
5. *... infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
6. *... 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,*
7. *... 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,*
8. *... infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.*

Tabelle 9: 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	Es wird in untergeordnetem Umfang intensiv genutztes Grünland überplant (bislang nicht überplant: rd. 4.000 qm). Als Minimierungsmaßnahmen sind die anteilige Ein- und Begrünung der Freiflächen i.V.m. den Auflagen zur Gestaltung von Einfriedungen und baulichen Anlagen sowie der Beachtung der Hinweise zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten ausreichend (v.a. bauzeitige Ausmähd von Großem Wiesenknopf). Die den Geltungsbereich nutzenden Vogelarten werden mind. gleichwertige Vorkommensbedingungen (im Bereich der Ausgleichsfläche auch bessere) vorfinden. Die potentiell vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge werden durch Vermeidungsmaßnahmen nicht zusätzlich gefährdet. Im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs werden populationsstützende Maßnahmen getroffen. Der verbleibende Ausgleich der Eingriffe wird in Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ dargestellt - dieser kann durch Neuanlage einer Streuobstwiese sowie durch Ankauf von Ökopunkten vollständig geleistet werden.	±
1.2 Boden	Die Versiegelung wird durch Festsetzungen im gebotenen Umfang begrenzt und innerhalb der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausgleichsmaßnahme können sich die Bodenfunktionen wieder ungestört entwickeln. Bauzeitig können die Böden durch Beachtung der feuchteren Bodenbedingungen sowie der allgemeinen Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz ausreichend geschützt werden. Es werden randlich dennoch Grünlandböden insgesamt <i>mittlerer</i> Wertstufe durch Überbauung/ Versiegelung neu beansprucht (bislang nicht überplant: rd. 3.400 qm), was in den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch i.R. der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung berücksichtigt wurde (Kap. „Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB“): Die o.g. Maßnahmen sowie die Maßnahmen innerhalb des beanspruchten Ökokontos beinhalten eine nachhaltige Erhöhung der Gesamtfunktion und eine Verringerung der Hemerobie. Darüberhinausgehende Nutzungsänderungen des Schutzguts Boden werden nicht vorbereitet, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Randeingrünung werden planungsrechtlich gesichert.	±

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
1.3 Klima und Luft	Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer „offenen Bauweise“ bei moderaten Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass keine relevante Barriere für den Kaltluftabfluss entsteht. Ergänzend dazu werden im Plangebiet keine Vorhaben verwirklicht, die lufthygienisch bedenkliche Stoffe emittieren. Erhebliche regionale Auswirkungen sind demnach nicht feststellbar. Örtliche Aufheizungseffekte können im gesamten Plangebiet durch entsprechende Ein- und Durchgrünungsaufgaben sowie Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden (z.B. Gründach, helle Farbgestaltung) und Freianlagen (z.B. Ausschluss von Schottergärten, wasserdurchlässige Stellplatz-, Wege- und Hofflächen) hinreichend gemindert werden.	+
1.4 Kultur- und Sachgüter	Konkrete Betroffenheiten wurden nicht festgestellt. Im alten Siedlungsraum des Ohmtals ist aber prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten könnten und dann nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.	+
1.5 Landschaft	Das Plangebiet wird im Nahfeld bereits durch die angrenzende Ortsrandbebauung geprägt, welche nun gleichsinnig ausgedehnt wird - mit ebenfalls offener Bauweise und überwiegend kleineren Wohneinheiten. Unter Beachtung Randeingrünungsaufgaben (dichte Bepflanzung) und allgemeiner Begrünungsaufgaben sowie bauordnungsrechtlichen Anforderungen (v.a. Fassadengestaltung, Gründach, Einfriedungen, etc.) ist nicht mit signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Weiträumige Sichtbezüge, wie die Einsehbarkeit von der <i>Burg Schweinsberg</i> oder der <i>Amöneburg</i> her, werden durch die entlang des Straßendamms vorhandene Gehölzkulisse sowie den bestehenden Ortsrand begrenzt bzw. können ebenfalls durch die festgesetzten Ein- und Durchgrünungsaufgaben sowie die bauordnungsrechtlichen Auflagen, auch angesichts des angrenzenden Siedlungskörpers, ausreichend gemindert werden.	+
1.6 Mensch	Landnutzungsverteilung Durch die geplante Inanspruchnahme für Siedlungszwecke gehen rd. 0,4 ha (netto) landwirtschaftlicher Nutzflächen verloren. In Relation zu den im Stadtgebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen ist der Verlust als kleinflächig zu bewerten, zumal einer der Vorhabenträger auch der Flächeneigner ist. Darüber hinaus wird bei einem Vergleich der Böden im Plangebiet mit den Böden der Stadtallendorfer Agrarflur deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials (Acker-/Grünlandzahl gem. Bodenviwer Hessen > 45 <= 50) hier im mittleren Bereich liegt.	±

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Insofern liegt eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion bei Einbeziehung der Baugebiets-Nettoerweiterung i.U. von rd. 4.000 qm nicht auf der Hand. Auch wird das landwirtschaftliche Wegenetz im erforderlichen Umfang erhalten. Wohnen, Industrie und Gewerbe: Die gegenüber der Nachbarschaft gleichsinnige Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ steht nicht im Konflikt mit den Umfeldnutzungen. Aufgrund der teilweisen Überschreitung von Lärm-Orientierungswerten innerhalb des geplanten Wohngebiets sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Freizeit und Erholung: Die Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems wird nicht verschlechtert und die geplante Ein- und Durchgrünung schafft eine landschaftsverträgliche Einbindung des zukünftigen Ortsrands. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung: Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Ortsstraßen gesichert. Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Stadtallendorf erscheint angesichts des vorhandenen Leitungsnetzes möglich und ist vorhabenbezogen zu klären.	
1.7 Wasser	Aufgrund der Lage innerhalb des Hochwasserrisikogebiets HQ_{extrem} (und innerhalb der "HQ₁₀-Überflutungsflächen Kat. 2 - hinter Schutzeinrichtungen", vgl. Kap. "Vorsorgender Hochwasserschutz") der Ohm sind folgende Hinweise und Empfehlungen zur Hochwasservorsorge zu beachten (vgl. § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG): Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden sowie ausreichend Vorkehrungen gegenüber Einträgen wassergefährdeter Stoffe getroffen werden (bauliche Maßnahmen z.B. "Hochwasserschutzfibel" des BMWSP 2022). Hinsichtlich des Grundwassers ist bei Einhaltung der Wasserschutzgebietsvorschriften in qualitativer Sicht keine erheblichen Auswirkungen erwartbar. Quantitativ sind diese bei einer Netto-Erweiterung der Baufläche von unter 0,5 ha überbaubarer Fläche und entsprechenden Festsetzungen (Begrenzung des Versiegelungsgrads, wasserdurchlässige Gestaltung der Freiflächen, Regenwasserrückhalt/ -nutzung, Pflanzauflagen) nicht in erheblichem Ausmaß feststellbar.	±

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Aus den Darstellungen im <i>Starkregenvierwer Hessen</i> können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden, sie sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten (vgl. unten, Kap. „Zusätzliche Angaben“).	
1.8 Wechselbeziehungen	Verstärkende gegenseitige Wirkungsverstärkungen sind nicht erkennbar.	+
1.9 Vermeidung von Emissionen/Entsorgung	Störenden Emissionen werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen 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.	+

2. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
2.1 Biologische Vielfalt	Die genetische Vielfalt und die Vielfalt an Lebensräumen der Stadtallendorfer Agrarflur werden durch die gleichsinnige Erweiterung der Siedlungslage 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. Durch die Erweiterung i.U. vom rd. 0,4 ha wird die am Ort bereits 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, vorhandene Infrastruktur wird erhalten.	+
2.5 Landschaft	Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen vorbereitet. Die Erlebnisfähigkeit der Landschaft als Ressource wird auch durch die Erweiterung des durch gemischte Nutzun-	+

2. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	gen geprägten Ortsrands bei entsprechenden Eingrünungsauf-lagen 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	Die verpflichtende Festsetzung zu Dachflächensolaranlagen entspricht der gebotenen Nutzung regenerativer Energien.	+

3. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge an Emissionen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
3.1 Biologische Vielfalt 3.5 Landschaft	Der Intensivierung von Lichtimmissionen im Ortsrandbereich kann durch eine intensive Eingrünung der Gebietsränder begegnet werden Interne Lichtverschmutzung kann durch angepasste Leuchtmittel und die Begrenzung der Außenbeleuchtung auf die Erfordernisse in den jeweiligen Grundstücksflächen begrenzt werden.	±
3.2 Boden 3.3 Klima/ Luft 3.6 Mensch	Zusätzliche Immissionsbelastungen gegenüber der landwirtschaftlichen Umgebung sowie der vorhandenen Verkehrsstraßen sind durch die Gebietsausweisung nicht erwartbar, besonders immissionsträchtige Nutzungen werden durch eine Festsetzung ausgeschlossen.	+
3.7 Wasser	Unter Einhaltung des heutigen Stands der Technik ist keine Gefährdung der Grundwasserqualität zu erwarten.	+
Sonstige Belange	Keine Relevanz.	+

4. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
4.0	In den zukünftigen Siedlungsflächen ist von einem ordnungsgemäßen Betrieb auszugehen, was auch eine geregelte Entsorgung von Abfällen miteinschließt.	+

5. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
5.1 Biologische Vielfalt	Naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume die durch mögliche Havarien betroffen wären, finden sich erst in größerer Entfernung bzw. sind durch die Landstraße abgeschirmt. 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. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die allgemein erhöhten Anforderungen an die Hochwasser- und Starkregenvorsorge zu beachten.	±
sonstige Schutzgüter:	Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen nach dem heutigen Stand der Technik errichtet werden und entsprechend hinreichend sicher sind.	+

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		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Kumulierenden Effekte wurden im Rahme der Umweltprüfung nicht festgestellt.	+

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		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
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.	+

8. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
8.0	Baustoffe und Verfahren haben den technischen Regelwerken zu entsprechen, ein planerischer Rahmen für Abweichungen wird nicht vorbereitet. 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, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der 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: Immissionsschutz, Lage in zwei Trinkwasserschutzgebieten und Anforderungen an die Extremhochwasser- und Starkregen-Vorsorge).

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 sowie die planinterne Ausgleichsmaßnahme sind 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 3 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ sowie Abschnitt 4 „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 sind¹³. 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.

¹³ 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 einzuhaltende 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.

Die Straßenverkehrsfläche sowie die Mischgebietsflächen, welche übernommen werden, werden nicht mitbilanziert, da hier keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Bilanzierung des Bestands erfolgt auf Grundlage der rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie in den darüberhinausgehenden Flächen auf Grundlage der kartierten Realnutzung:

Tabelle 10: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.220 „Intensiv genutzte Weiden“ Wert für die als Weide genutzten Erweiterungsflächen.	3.850	21	80.850
09.123 „Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation“ Wert für die Ruderalflur im Südosten der Erweiterungsfläche.	50	25	1.250
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die • bestehenden Unterstände innerhalb der Weidefläche sowie • die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Dachflächen) im bestehenden MI (Festsetzung: GRZ 0,3 + 0,15 Überschreitung = 45 %).	350	3	1.050
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im bestehenden MI (Festsetzung: 55 %)	350	14	4.900
GESAMT (Fläche)	4.600		88.050

Die Bilanzierung des Nacheingriffszustands folgt den auf Bauleitplanebene nach Abwägung aller Gesichtspunkte getroffenen Festsetzungen und den darauf basierenden möglichen Nachnutzungen.

Dabei werden folgende Zusatzbewertungen gem. Anlage 2, Nr. 2.2.1 und Nr. 2.2.4 KompV (2018) für die Ausgleichsfläche vorgenommen:

- 3 BWP aufgrund Förderung des geschützten und gefährdeten Biotoptyps der Streuobstwiesen ("von vollständiger Vernichtung bedroht" nach "Veröffentlichung der Roten Liste gefährdeter Biotoptypen", BfN 2017) sowie
- 3 BWP aufgrund der kulturellen und landschaftlichen Bedeutung von Streuobstwiesen im Ortsrandbereich sowie der konkreten Eingrünungsfunktion des Siedlungsrandbereichs.

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 11: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biototyp: Nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.340 „Frischwiese, mäßig intensiv“ Wert für den Unterwuchs der extensiv zu pflegenden Obstwiese.	850	35	29.750
04.110 „Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum“ Wert für die neu anzupflanzenden Bäume in der geplanten Obstwiese: 3 qm x 14 St. = 42 qm Trauffläche <i>Flächen-Korrektur Trauf:</i>	42 -42	27 0	1.134 0
Zusatzbewertung Streuobstwiese gem. Anlage 2, Nr. 2.2.1 und Nr. 2.2.4 KompV (2018) - vgl. oben: 6 BWP <i>Flächen-Korrektur Zusatzbewertung:</i>	850 -850	6 0	5.100 0
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die überbaubaren Grundstücksflächen (Dachflächen) im geplanten WA, MI und GEe: • WA, MI: GRZ 0,3 + 0,15 Überschreitung = 45 % • GEe: GRZ 0,6 + 0,2 Überschreitung = 80 % • Privatweg.	2.150	3	6.450
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im geplanten MI: • WA, MI: 55 % • GEe: : 20 %	1.600	14	22.400
GESAMT (Fläche)	4.600		64.834

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 88.050 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind rd. 64.834 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein **rechnerisches Defizit von - 23.216 BWP**.

Somit beläuft sich das Gesamt-Defizit des Vorhabens beim Schutzgut Biologische Vielfalt auf **23.216 BWP**.

Die Eingriffe im Baugebiet können somit **nicht** vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Diesem ist der Ausgleich der Eingriffe beim Schutzgut Boden noch hinzuzuzählen (vgl. folgende Kapitel).

3.4.4 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

Aufgrund der überwiegend geringen Wertigkeit der Bodenfunktionen im Plangebiet wird im Folgenden eine Worst-Case-Betrachtung zur Ermittlung des Ausgleichsdefizits auf Grundlage von Wertstufen (WS) mit dem Ergebnis in Bodenwerteinheiten (BWE) durchgeführt.

Die folgende Betrachtung basiert auf dem „Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ (Stand 03/2018) sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (2019), die Wertstufen sind dem Bodenviewer Hessen entnommen (Zugriff 07/2021).

Die Arbeitshilfe gibt folgende Wertstufen (WS) vor und die Berechnung erfolgt in Hektar:

Tabelle 12: Bewertung der Bodenfunktionen nach Arbeitshilfe Kompensation Boden

Bodenfunktionen:	Funktionsbewertung der Grünlandflächen: (rd. 0,34 ha)	
Gesamtbewertung	mittel 0,2 ha	mittel 0,14 ha
Standorttypisierung	mittel --> gem. Leitfaden zu niedrig um in Bewertung einzugehen	
Ertragspotenzial	hoch (4 WS)	hoch (4 WS)
Feldkapazität	gering (2 WS)	mittel (3 WS)
Nitratrückhaltevermögen	gering (2 WS)	mittel (3 WS)

Tabelle 13: Überschlägliche Bilanz Ausgleichsbedarf Boden

Bodenfunktionen:	Abwertungen/ Verlust innerhalb der Teilflächen:	
Ertragspotenzial	4 WS * 0,2 ha = 0,8	4 WS * 0,14 ha = 0,56
Feldkapazität	2 WS * 0,2 ha = 0,4	3 WS * 0,14 ha = 0,42
Nitratrückhaltevermögen	2 WS * 0,2 ha = 0,4	3 WS * 0,14 ha = 0,42
WS-Verlust-Summe	1,6	1,4
Ø-Bodenwerteinheiten-Defizit (bei Totalverlust):		3,0 BWE

Im Mittel ergibt sich durch Bildung der Wertstufen-Gesamtsumme bezogen auf die gesamte Fläche ein Defizit von 3,0 Bodenwerteinheiten (BWE).

Berücksichtigt man nun die planinternen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie

- die Regeneration der natürlichen Bodenfunktionen innerhalb
 - der Randeingrünung und
 - der Grundstücksfreiflächen

erfolgt in diesen Bereichen zwar bauzeitig ein Eingriff, nach Herstellung können sich aber die natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von rd. 0,16 ha regenerieren (Grün-/ Gehölz-/ Gartenflächen, ohne Ausgleichsfläche), so dass eine Minderung des Eingriffs (i.S. eines Totalverlusts) auf rd. 40 % der Fläche stattfindet - nach Leitfaden ist hier kein vollständiger Verlust sondern nur eine Abwertung um 25 % zugrunde zu legen:

$$3,0 \text{ BWE} * 0,4 * 0,75 = 0,9 \text{ BWE}$$

Der naturschutzfachliche Eingriffsausgleich erfolgt zur Anpflanzung und Pflege einer Streuobstwiese auf einer Fläche von rd. 850 qm (rd. 0,09 ha). Auch wenn ein Großteil der Fläche nach Bodenviewer bereits den Siedlungsböden zugerechnet wird, erfolgt hier durch Nutzungs-Extensivierung ebenfalls eine Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen.

In Anlehnung an den Wertstufengewinn bei der Kompensationsmaßnahme "Nutzungs-extensivierung" gem. Arbeitshilfe kann hier von einem WS-Gewinn von 1,5 WS ausgegangen werden, so dass eine weitere Minderung des Defizits erreicht wird:

$$1,5 \text{ WS} * 0,09 \text{ ha} = 0,14 \text{ BWE}$$

Demnach verbleibt bei Umsetzung der Planung, ohne weitere bodenschutzrelevante Kompensationsmaßnahmen, ein Defizit von **-1,96 Bodenwerteinheiten (BWE)**:

$$3,0 \text{ BWE} - 0,9 \text{ BWE} - 0,14 \text{ BWE} = \mathbf{1,96 \text{ BWE}}$$

*"Sofern nicht ausreichend bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen und ein Defizit in Bodenwerteinheiten verbleibt, besteht die Möglichkeit, Maßnahmen für andere Schutzgüter umzusetzen. Hierfür ist eine Umrechnung von Bodenwerteinheiten in Wertpunkte notwendig. Eine Bodenwerteinheit entspricht 2.000 Wertpunkten."*¹⁴

Somit kann das ermittelte Ausgleichsdefizit von 1,96 BWE beim Schutzgut Boden wie folgt in Biotopwertpunkte (BWP) beim Schutzgut Biologische Vielfalt "umgerechnet" werden:

$$1,96 \times 2.000 \text{ BWP} = \mathbf{3.920 \text{ Biotopwertpunkte}}$$

Dieses zusätzliche Defizit wird dem oben ermittelten Eingriffsausgleichs-Defizit beim Schutzgut Biologische Vielfalt zugeschlagen.

3.4.5 Schutzgutübergreifende Bilanz des entstehenden Eingriffs-Ausgleichs

Nach den Ausführungen der vorangegangenen Kapitel ergibt sich folgende Gesamtbilanz für die Ableistung der Eingriffe in die Biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Boden:

Kompensation des Schutzguts Biol. Vielfalt:	- 23.216 BWP
<u>Kompensation des Schutzguts Boden:</u>	- 3.920 BWP
Gesamtdefizit	- 27.136 BWP

3.4.6 Bewältigung der Ausgleichsanforderungen

Zur Bewältigung der Ausgleichsanforderungen wird das Gesamt-Defizit von **- 27.136 Biotopwertpunkten** durch Ankauf bei einem anerkannten Ökopunkte-Anbieter (z.B. Hessische Landgesellschaft mbH - HLG) abgeleistet.

Der Nachweis ist bis zum Satzungsbeschluss zu erbringen.

3.4.7 Überwachungsmaßnahmen

"Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen" (BauGB, Anlage 1, Ziff. 2c)

-keine spezifischen Maßnahmen geplant-

¹⁴ Erlass "Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden hier: Einführung der Arbeitshilfe: Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat vom 21.08.2024.

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bauleitplan dient der langfristigen Sicherung/ Umnutzung bereits bestehender Nutzungen und ist daher ortsgebunden. Die Auswahl alternativer Flächen ist auf das Plangebiet begrenzt.

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

3.6.1 Auswirkungen

Vorhabenbezogen sind katastrophale Folgen durch Starkregen (*Starkregenvviewer Hessen* - möglicher Fließpfad im Starkregenfall im Plangebiet) und Extremhochwässer (*Hochwasserrisikomanagementplanung Hessen* - Lage im HQ_{extrem} der Ohm) in Betracht zu ziehen.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Durch bauliche Anpassungen an die ermittelten Extremhochwasser-Lamellen sowie an mögliche Folgen durch Starkregenereignisse in der Ausführungsplanung sind negative Schutzgutfolgen objektbezogen auszuschließen (vgl. Kap. "Vorsorgender Hochwasserschutz" und "Wasser").

3.7 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 14: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
Biologische Vielfalt -	Relevante Beanspruchung von intensiv genutztem Grünland.	• Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, • Einfriedungen sind kleintiergerecht zu gestalten, • Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zu Beleuchtungseinrichtungen und Schottergärten, • Beleuchtungseinrichtungen sind zu beschränken und ein Anstrahlen der Vege-

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minde- rungsmaßnahme, Kompensation
		tation ist nicht zulässig, • der Ausgleich der Eingriffe wird durch Herstellung einer angrenzenden Streuobstwiese sowie Ankauf von Ökopunkten abgeleistet.
-	Geringe Bestände der Futterpflanze Großer Wiesenknopf im Plangebiet - ein Vorkommen der Tagfalter Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht ausgeschlossen.	• Maßnahmen zur Vermeidung von möglichen Tötungen sowie populationsstützende Pflegemaßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche (vgl. Anlage Grünordnungsplan).
Boden -	Relevante Beanspruchung von Grünlandböden, z.T. mit feuchteren Bodenbedingungen.	• Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrünter Flächen, • Beachtung der Bodenschutzhinweise sowie der z.T. feuchteren Bodenbedingungen i.R. der Ausführung(-splanung), • Extensivierung von Bodennutzungen und damit Aufwertung/ Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den Grundstücksfreiflächen und der Ausgleichsfläche.
Klima und Luft ±	Örtliche, geringfügige Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch • Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) • Beschränkung der Bauhöhe, • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie einer offenen Bauweise, • Ausschluss von Schottergärten und • extensive Begrünung von Flachdächern.
Kultur- und Sachgüter ±	Keine konkreten Betroffenheiten festgestellt, im Ohmtal ist aber prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen.	Bodenfunde, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten, sind nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren.
Landschaft ±	Keine erheblichen Beeinträchtigungen auf der Mikro-, Meso- und Makroebene festgestellt.	Durch • gleichsinnige Erweiterung der Ortsrandnutzungen, • Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben sowie • intensive Ein- und Begrünungsaufgaben werden die Integrationsgebote erfüllt.

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minde- rungsmaßnahme, Kompensation
Mensch -	Teilweise Überschreitung von Lärm-Orientierungswerten innerhalb des geplanten Wohngebiets.	Festsetzung zusätzlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen nach fachgutachterlicher Expertise.
±	Geringfügige Ausdehnung des Ortsrands in die Agrarflur hinein.	• Sicherung der Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems und • landschaftsverträgliche Einbindung durch allgemeine Ein- und Durchgrünungsaufgaben.
Wasser -	Lage in zwei Grundwasserschutzgebieten.	Durch Einhaltung der jeweiligen Wasserschutzgebietsvorschriften und der u.g. Maßnahmen zum Erhalt von Versickerungsmöglichkeiten sind keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Beeinträchtigungen feststellbar.
-	Vorhabenbezogen sind katastrophale Folgen durch Starkregen (möglicher Fließpfad im Starkregenfall im Plangebiet) und Extremhochwässer (Lage im HQ _{extrem} der Ohm) in Betracht zu ziehen.	Objektbezogene Berücksichtigung erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen: Bei der Planung baulicher Anlagen sind negative Schutzgutfolgen durch bauliche Anpassungen an die ermittelten Extremhochwasser-Lamellen sowie an mögliche Folgen durch Starkregenereignisse objektbezogen auszuschließen.
±	Örtliche geringfügige Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.	Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: • Begrenzung der Versiegelung und • Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements.
Wechselbeziehungen ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Verm. von Emissionen/ Entsorgung ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Erneuerbare Energien ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.

4 Zusätzliche Angaben

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

Tabelle 15: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:
Wasser	Wie die Fließpfadkarte des <i>Starkregenviewers Hessen</i> zeigt, werden die Grünlandflächen aufgrund der Hangneigung zwar als <i>nicht gefährdet</i>, < 2 % eingestuft, aber es können z.T. Fließpfade im Starkregenfall durch die Ortsrandflächen verlaufen, was auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten ist. Aufgrund der Lage in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden sowie ausreichend Vorkehrungen gegenüber Einträgen wassergefährdeter Stoffe getroffen werden (bauliche Maßnahmen z.B. "Hochwasserschutzfibel" des BMWSP 2022). Die objektbezogene Berücksichtigung erfolgt hier ebenfalls auf den nachfolgenden Planungsebenen.

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 Kommunen haben gem. § 4c BauGB *"die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; 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. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3."*

Die Bauverwaltung der Kommune wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Sollten dabei erhebliche Konflikte, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, ersichtlich werden, wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Ebenso wird die Kommune Mängel in der Umsetzung von Darstellungen oder Festsetzungen überwachen und ggf. Abhilfe schaffen.

5 Referenzliste

- Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.
- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Floraweb. - www.floraweb.de.
- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – <https://www.wisia.de>.
- BMWSP - Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung, und Bauwesen (02/2022): Hochwasserschuttfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge. - <https://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser/>.
- Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Dietz, M.; Höcker, L.; Lang, J.; Simon, O. (2023): „Rote Liste der Säugetiere Hessens – 4. Fassung“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Eichler, L.; Georgiev, K.; Kreuziger, J.; Korn, M. (2021): „Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 11. Fassung, Stand Dezember 2021“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf.
- Frahm-Jaudes, E.; Braun, H.; Engel, U.; Gümpel, D. (2022): „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung“, Naturschutzskripte 8, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Geoportal Hessen (2025): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.
- HA - Hessen Agentur GmbH (2025): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de
- HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2025): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (06/2023): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. - Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Wiesbaden.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geofachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.
- | | |
|--|---|
| Individuelle Viewer für: | Lärm |
| Agrarbelange | Naturschutzinformationssyst. (Natureg) |
| Boden | Starkregen |
| Geologie | Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) |
| Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu) | Wind-Atlas |
| Hitze | Geoportal Hessen: |
| Hochwasserrisikomanagement (HWRM) | Gewässer von wasserwirtschaftl. Bedeut. |
| Landesgrundwasserdienst (LGD) | Überschwemmungsgebiete |
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geotope in Hessen. - <https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope>.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. - Wiesbaden

- 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.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2025): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/>.
- Immissionsberechnung Nr. 5866a – „Bebauungsplan Nr. 108 „Fahrracker“ in Stadtallendorf-Schweinsberg; Berechnung der vom Straßenverkehr verursachten Schallimmission“ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 04. September 2025.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf).
- 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 (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.
- Landschaftsplan der Stadt Stadtallendorf.
- 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: Geologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

Stadt Stadtallendorf,

Januar 2026

Anlage zum Umweltbericht:

Anlage 1:..... *Lageplan zur Biotop- und Realnutzung*
Anlage 2:..... *Grünordnungsplan*