



Gemeinde Langgöns
Ortsteil Lang-Göns

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans „Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB <i>(als Konzeptentwurf)</i>
----------------	---

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Konzeptentwurf

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB, und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
--

Februar 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	1
2.1	Rahmen des Umweltberichts.....	1
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans.....	2
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	2
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung	3
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele.....	4
2.3.1	Übergeordnete Planwerke	4
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich.....	4
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB	6
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	6
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)	6
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	12
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	13
3.4.1	Grünordnungskonzept	13
4	Eingriffsausgleich.....	13
4.1	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich.....	13
4.1.1	Bedarfsklärung und Bilanzierung	13
4.1.2	Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB	16
4.1.3	Bewältigung der Ausgleichsanforderungen	16
4.1.4	Überwachungsmaßnahmen.....	16
4.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
4.3	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall.....	16
4.3.1	Auswirkungen	16
4.3.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung	16
5	Zusätzliche Angaben.....	16
5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten.....	16
5.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
6	Referenzliste	17

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – DTK25	2
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Fließpfadkarte nach HWRM Hessen - Zugriff 02/2026.....	11

Tabellen

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets	2
Tabelle 2: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet	3
Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan...	4
Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen).....	4
Tabelle 5: Planungsrelevante Arten und Planungsfolgen/ -strategien.....	6
Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.	12
Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – Bestand	13
Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung	15

Anlagen

Anlage1:.....	Bestands- & Konfliktplan / Planungshinweise
---------------	---

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

Hinweis:

Folgende umweltbezogene Informationen wurden bislang bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt:

- Kartierung der Art- und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets (vgl. Anlage Bestands- und Konfliktplan),
- Sichtung frei zugänglicher Umweltinformationen (z.B. Natureg, Gruschu, Bodenviewer, Geodaten Hessen).

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

- wird noch ergänzt -

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, Licht- und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des lokalen und regionalen Klimas sind zu vermeiden, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien sind auszuschöpfen. 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

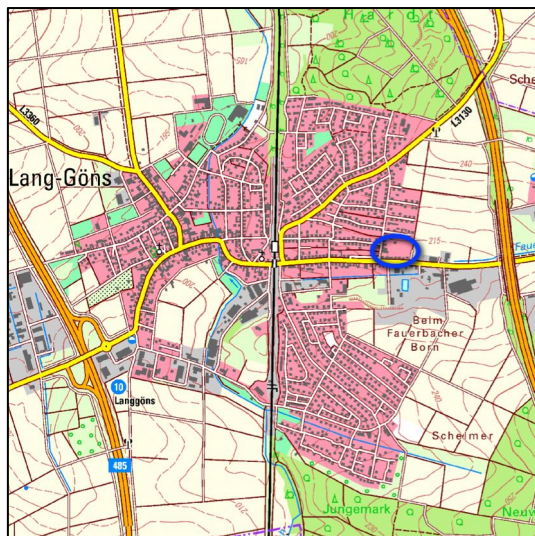


Abbildung 1: Räumliche Lage – DTK25

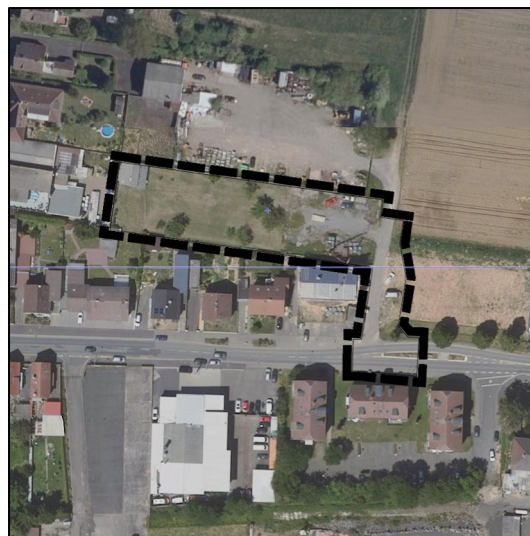


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Die *junto Intensivpflege Wohngemeinschaft für Erwachsene GmbH* aus Langgöns plant im Ortsteil *Lang-Göns* im östlichen Siedlungsrandbereich die Errichtung einer zweigeschossigen Intensiv-Pflegeeinrichtung. Nach derzeitiger Planung wird das Erdgeschoss den eigentlichen Pflegebereich umfassen, im Obergeschoss sollen Verwaltungs-, Ruhe- und Lagerräume untergebracht werden.

Das Plangebiet umfasst eine Lücke von rd. 0,4 ha im östlichen Siedlungsrand und wird derzeit als Garten genutzt (innerstädtische artenreiche Wiese mit mehreren Obstbäumen, im östlichen Bereich artenreicher Schotterrasen auf ehem. Lagerfläche). Nach Norden und Westen ist die Fläche durch Gewerbe-, im Süden durch Wohnbebauung begrenzt. Nach Osten hin erstreckt sich die freie Agrarflur.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine bereits teilweise befestigte Wegeparzelle, die im Süden an die *Holzheimer Straße* anschließt. Im Vorfeld wurde bereits ein Lärmgutachten erstellt, wonach passive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte für die geplante sensible Nutzung als Pflegeheim umzusetzen sind.

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Gießen
Kommune:	Langgöns
Gemarkung:	Lang-Göns
Flur/ Flurstück:	Flur 24: Flurstücke 188/4 und 417 (tw.) Flur 6: Flurstücke 27 (tw.), 32 (tw.) und 33 (tw.)
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	476992, 5593969
Exposition/ Höhe ü. NHN:	Schwach südlich geneigt / 215 ü. NHN
Größe des Plangebiets	rd. 0,4 ha

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung

"Die geplante Pflegeeinrichtung soll als Neubau in Holz-Stahlbeton Hybridbauweise errichtet werden. Hierbei befinden sich die 12 Pflegezimmer barrierefrei im Erdgeschoss des zweigeschossigen Baukörpers, Im Obergeschoss sind die Verwaltung sowie die Nebenräume untergebracht. Das Gebäude wird energetisch hoch effizient, nach den neuesten Standards gebaut und verfügt neben einer hoch gedämmten Hülle, dreifach verglasten Fenster auch über eine kontrolliert Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese ermöglicht es, sollte die Anlage für Gesundheitliche Zwecke, welche nach Baunutzungsverordnung in Wohngebieten und Mischgebieten zulässig ist wider Erwarten nicht den Schutzstatus nach TA Lärm erfüllen, hier die besonders schützenswerten Räume mit einer Festverglasung zu versehen und öffentbare Flügel nur in den Nebenräumen und Bädern zu realisieren. Somit würden auch erhöhte Anforderung an Immissionsrichtwerte eingehalten." (Anlage zur Begründung "Vorhaben- und Erschließungsplan", hier: "Baubeschreibung" vom 05.11.2024)

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden die bisherigen "gewerblichen" und "gemischten Bauflächen" demnach zukünftig als "Sonderbaufläche - Pflegezentrum" dargestellt, im Bebauungsplan wird die Fläche als „Sondergebiet - Pflegezentrum“ festgesetzt.

Dabei werden darüber hinaus folgende Festsetzungen getroffen (Detailbeschreibung, Flächenbeanspruchung sowie Festsetzungen/ Darstellungen vgl. Begründung zum Bauleitplan):

Tabelle 2: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet

Festsetzung	Fläche in qm (gerundet)	Anteil in %
„Sondergebiet - Pflegezentrum“ (SO-Pf) Grundflächenzahl: 0,5 Geschossflächenzahl: 0,8 Zahl der Vollgeschosse: II Gebäudeoberkante (OK): 7 m Dachneigung: 0° - 5° Immissionsschutzfestsetzung	2.500 qm	75,8 %
Straßenverkehrsfläche	700 qm	21,2 %
Verkehrsgrün	100 qm	3 %
Sonstige umweltrelevante Festsetzungen:		
Gestaltung von Einfriedungen: i.S. von Kleintier-Wanderbewegungen	-	-
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als gehölzgegliederte Grünflächen	-	-
Überstellung der Stellplätze mit Gehölzen und Herstellung/ Pflege der Bankette als kräuterreicher Rasen.	-	-
Niederschlagswasserrückhalt auf dem Grundstück und Verwertung/ Versickerung	-	-
Extensive Begrünung der Dachflächen (Flachdächer)	-	-
Ausschluss von Schottergärten	-	-
Maßnahmen zum Immissionsschutz (werden nach Gutachtenlage noch ergänzt)	-	-
GESAMT	3.300 qm	100,0 %

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):	„Vorranggebiet Siedlung Bestand“ --> Die Planung entspricht den regionalplanerischen Zielausweisung.
Flächennutzungsplan (FNP 1999):	„Gewerbliche Baufläche“ (G) „Gemischte Baufläche“ (M) --> Änderung des FNP im Parallelverfahren
Bebauungsplan:	Für das überplante Gartengrundstück nicht vorhanden, Zufahrt und Verkehrsgrün sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs "Nördlich der Holzheimer Straße".

Übergeordnete Planungen stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen, die Festlegungen 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	Plangebiet: Im Plangebiet wurden keine nach § 30 BNatSchG (§ 25 HeNatG) geschützten Biotop und keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I Fauna-Flora-Habitatrichtlinie nachgewiesen. Natura 2000-Gebiete (Flächen gemäß den Bestimmungen der Richtlinien 79/409 EWG - Vogelschutzrichtlinie und 92/43 EWG - FFH-Richtlinie) oder andere Schutzgebiete/-objekte gem. BNatSchG (z.B. Naturschutzgebiete oder Geschützter Landschaftsbestandteil) werden nicht überplant. Die planungsrelevanten Artenschutznachweise sind in Anlage 1 ("Lageplan zur Biotop- und Realnutzung") dargestellt - unüberwindbare Hindernisse wurden zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht festgestellt (vgl. unten: Schutzgut Biologische Vielfalt).

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
	Planungsumfeld: Die nächsten Naturschutz-/Natura2000-Gebiete liegen erst in größerer Entfernung (>2,5 km), Wirkbeziehungen liegen nicht vor (FFH-Gebiet „Wehrholz“, NSG „Steinkaute bei Holzheim“). 100 m südlich, am <i>Fauerbach</i> , befindet sich eine <i>Kompensationsfläche</i> (Flur 18: Flurstücke 294/2, 294/4, 294/5, 335/2).
Boden	Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt (s. o.).
Klima und Luft	Besondere Klimaschutzfunktionen sind nach RPM 2010 nicht betroffen.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb der Fläche nicht bekannt - 300 m südwestlich befindet sich laut dem Geoportal Nordhessen ein Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG.
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach RPM 2010 nicht betroffen.
Mensch	Aufgrund der hohen Schutzanforderungen in derartigen Pflegeeinrichtungen und der umgebenden Nutzungen/ geplanten Nutzungen wurde bereits im Vorfeld eine Immissionsprognose erstellt. ¹ --> Die Ergebnisse der Prognose werden i.R. der Festsetzungen berücksichtigt (vgl. Schutzgut <i>Mensch</i> sowie Anlage zur Begründung)
Wasser	Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden nicht überplant, Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden. Rund 100 m südlich verläuft der <i>Fauerbach</i> .

(Quellen: Bestandsaufnahme, Bodenviewer Hessen, DenkXweb Hessen, Geoportal Hessen, Gruschuvier Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Naturegviewer Hessen, Flächennutzungsplan, Regionalplan)

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.

¹ Immissionsberechnung Nr. 5874: Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“ in 35428 Langgöns, Schallimmissionsberechnung. - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 30.09.2025.

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*

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgte im Rahmen einer Begehung Anfang Mai 2025. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018. Die biotopschutzrechtliche Einordnung erfolgte anhand der Kartieranleitung der Hessischen Biotopkartierung (HLBK; Frahm-Jaundes et al. 2022, incl. Nachträge 2025).

Demnach präsentiert sich das zukünftige Baugebiet derzeit als Garten, der besonders aufgrund des Blühreichtums bei mäßig intensiver Wiesenpflege, aber auch durch den Obstbaumbesatz, eine erhöhte Strukturvielfalt aufweist. Darüber hinaus beherbergt die Gartenfläche im zentralen Bereich mit dem Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) auch eine planungsrelevante Pflanzenart (besonders geschützt gem. BArtSchV). Die Luftbildrecherche (*Natureviewer Hessen, Google Earth*) zeigt, dass die heutige Gartenutzung aus einer ehemaligen Wiesennutzung hervorgegangen ist. Anschließend wurde das östliche Drittel längere Zeit als geschotterte Lagerfläche genutzt, während die westlichen Zweidrittel seit längerem einer, phasenweise auch intensiveren, Freizeitnutzung unterliegen (Gartenhäuschen, ehem. Aufstell-Pool, etc.).

Die faunistischen Erhebungen wurden im Jahresverlauf 2025 durchgeführt. Schwerpunkt waren Die Ergebnisse und Methodenhinweise sind in der Anlage 1 „Lageplan zur Biotop- und Realnutzung“ zusammengefasst.

Planungsfolgen sowie Vermeidungs- und Minderungsstrategien zum Artenschutz werden zum jetzigen Zeitpunkt für die voraussichtlich von der Planung betroffenen Arten mit ungünstig-schlechtem bzw. ungünstig - unzureichendem Erhaltungszustand in folgender Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 5: Planungsrelevante Arten und Planungsfolgen/-strategien

Erläuterungen:

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 „Brutvogelgemeinschaften“ (1994): "Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands" IHW-Verlag).
Funktion des Geltungsbereichs: **u** = Lebensstätte, **o** = Nahrungshabitat; **x** = keine; **()** = eventuell möglich.

Planungsrelevante Tierarten	Vorranghabitat/ Status/ Nachweis	Prognose bei Durchführung der Planung & Vermeidungs-/ Minderungsstrategie
Fledermäuse		
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	S / (o) Horchboxanalysen (Stichprobenuntersuchung) geringfügige Jagdaktivitäten	Ausgeprägte Kulturfolgerin, häufigste Fledermausart Quartiere und essentielle Jagdgründe werden nicht tangiert, auch die Freiflächen sind für die Art weiter nutzbar.

Vögel		
Bluthänfling (<i>Linaria cannabina</i> syn. <i>Carduelis cannabina</i>)	G-S / (o) Nahrungssuchend, westl. Garten	Zugvogel ohne Brutplatz-/Reviertreue Im Geltungsbereich befinden sich keine für eine Besiedlung geeignete Gebüsche. Nahrungsbeziehungen bleiben auch nach Planumsetzung möglich.
Elster (<i>Pica pica</i>)	G-S / u Nest in Linde Holzheimer Str.	Jahresvogel mit Dauerrevier, störungstolerante Horstbesiedlerin Derzeitiger Neststandort geht nach aktuellem Planungsstand verloren. Die territoriale Art kann aber innerhalb ihres Reviers ausweichen. Nahrungsbeziehungen werden nicht beschnitten. Pot. Tötungen kann durch Rodungen außerhalb der Brut- und Setzphase entgangen werden.
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	S / (u) Garten außerhalb südlich, singend	Teilzieherin, Reviertreu, Kulturfolgerin Besiedlung der Obstbäume grundsätzlich möglich. Derzeitiger Brutstandort unbekannt. Nahrungsbeziehungen werden nicht beschnitten. Pot. Tötungen kann durch Rodungen außerhalb der Brut- und Setzphase entgangen werden.
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	G-S / o Garten außerhalb südwestlich, singend	Zugvogel ohne Brutplatz-/Reviertreue, störungstoleranter Gehölz-/Freibrüter Besiedlung der Obstbäume grundsätzlich möglich. Derzeitiger Brutstandort unbekannt. Nahrungsbeziehungen werden nicht beschnitten. Pot. Tötungen kann durch Rodungen außerhalb der Brut- und Setzphase entgangen werden.
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	W-G 4 Nester an Dachvorsprung Nachbargebäude S	Langstreckenzieherin, Koloniebildnerin, ausgeprägte Kulturfolgerin, Klebenester an Gebäuden Kleinstkolonie, Brutplätze/Jagdgründe bleiben unverändert
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	G(S) / o Garten außerhalb südwestlich, singend	Teilzieher ohne ausgeprägte Brutplatz-/Reviertreue, Hecken-/Freibrüter Besiedlung der Obstbäume grundsätzlich möglich. Derzeitiger Brutstandort unbekannt. Nahrungsbeziehungen werden nicht beschnitten. Pot. Tötungen kann durch Rodungen außerhalb der Brut- und Setzphase entgangen werden.
Gefäßpflanzen		
Knöllchen-Steinbrech (<i>Saxifraga granulata</i>)	A-S / u Einzelpflanze in Plangebietsmitte	Art der frischen Extensivgrünländer, auch Straßenböschungen. Brutzwiebeln Geschützter Wuchsort wird zerstört. Derzeit unzeitige Wiesenpflege (Mulchung zur Blütezeit). Populationsstützend erfolgt eine bauzeitige Sodenverpflanzung auf Grünfläche mit angepasster Wiesenpflege.
Tagfalter		
Hauhechelbläuling (<i>Polyommatus icarus</i>)	A/H / u Zufallsbeobachtung Schotterrasen	Mehrbrütig, Mesophil, larval an Kleearten Häufige/ungefährdete Art, zur Eingriffsminderung wird kräuterreiches Saatgut im Bereich der Parkplatz-Randflächen empfohlen.

3.1.1.2 Boden

Die Geologie des Plangebiets wird von Tonschiefern der Eifelstufe bestimmt (*Geologieviewer Hessen*). Darauf befinden sich heute heterogene Substrate natürlichen und technischen Ursprungs, während in der Umgebung maßgeblich Braunerden und Parabraunerden verbreitet sind (*Bodenviewer Hessen*).

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung vor, die Böden werden den Siedlungsböden zu geordnet (*Bodenviewer Hessen*).

Auf Grund der Siedlungsnähe, der Nutzungsgeschichte als Wiese und der Versiegelung im westlichen Teil ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/ natürlichen biotischen Tragfunktion² durch diverse Nutzungen auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. meso- bis euhemerob³ eingestuft werden.

3.1.1.3 Klima und Luft

Das Regionalklima der Gemeinde Langgöns wird von seiner Lage in der hessischen Senken- und Beckenlandschaft im Lee des westlich liegenden Rheinischen Schiefergebirges geprägt. Aus diesem Grund ist das Klima mild und gemäßigt, aber auch von ganzjährigem Niederschlag geprägt.

Durch die geplante bauliche Inanspruchnahme kommt es durch den zulässigen Versiegelungsgrad zu örtlichen Aufheizeffekten, denen durch Festsetzung der Vollgeschossigkeit (zwei), der Begrenzung der Versiegelung, der Gründächer sowie durch die Grünauflagen in den Grundstücksfreiflächen begegnet wird – hier sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartbar.

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

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

Etwa 300 m südlich befindet sich laut dem Landesamt für Denkmalschutz ein Bodendenkmal. Aufgrund der Nähe und der sehr hohen geschichtlichen Kontinuität der Gemeinde Langgöns ist prinzipiell auch im Plangebiet mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

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

³ vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12):

β-mesohemerob - mäßig bis starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp mäßig intensiv genutztes Grünland, Ackerbrachen, Nadelwald > 100 Jahre, extensive genutzte Äcker,
euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp intensive genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 Jahre.

(nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsich 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

3.1.1.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Naturraums *Großenlindener Hügellands* innerhalb des *Marburg-Gießener Lahntals*, welcher zum *Westhessischen Berg- & Beckenland* gehört (Klausing, 1988). Die Lösslandschaft des *Großenlindener Hügellands* ist waldarm und stark landwirtschaftlich geprägt. „*Das Bild dieser agrarisch und siedlungsdominierten Hügel- bzw. Beckenlandschaft bestimmen einzelne Basaltkuppen wie der Münzenberger Rücken. Das Gelände fällt von 250 m ü. NN im Norden auf 150 m ü. NN im Süden ab. Die wichtigsten Flüsse der Wetterau - Wetter, Horloff, Nidda und Nidder - kommen vom Vogelsberg und entwässern letztendlich in den Main*“ (BfN 2021 - Landschaftssteckbriefe).

Das Plangebiet selbst stellt sich als Lücke im Siedlungsrand des Ortsteil Lang-Göns dar und ist zwischen Gewerbe- und Wohngebäude eingebettet. Bedeutende Fernbezüge sind nicht feststellbar. Lokal unterliegen die Flächen hier einer Freizeit-/Gartennutzung, wobei das Erholungspotential aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzungen sowie der *Holzheimer Straße* bereits eingeschränkt ist.

3.1.1.6 Mensch

- Landnutzungsverteilung:

Aktuell wird die Fläche gärtnerisch genutzt, während es sich historisch um eine Wiesen-nutzung handelte (*Natureviewer Hessen*), nach FNP wird das Plangebiet bereits als "Gewerbliche" bzw. "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Aufgrund der vorhandenen Überprägungen innerhalb des Siedlungsrandbereichs werden die Böden bereits als Siedlungsböden eingestuft (*Bodenvviewer Hessen*), sie unterliegen auch keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr.

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Das Plangebiet fügt sich in den bebauten Siedlungsrand mit gewerblichen und wohnbaulich genutzten Flächen ein. Nach Nordosten hin erstreckt sich die freie Agrarflur.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Mischgebiets- und Gewerbeflächen, Straßenverkehr) sowie der östlich angrenzend geplanten gewerblichen Entwicklung und der erhöhten Schutzanforderungen für Pflegeeinrichtungen wurde im Vorfeld ein Immissionsgutachten erstellt. Dieses kommt zu folgender Beurteilung⁴ (vgl. Anlage zur Begründung, S. 13):

„Tag:

An der Nordseite wird der Immissionsrichtwert im Plangebiet bis zu $\Delta L = 8$ dB überschritten.

An der Westseite wird der Immissionsrichtwert im Bereich schutzbedürftiger Räume um bis zu $\Delta L = 3$ dB überschritten.

An der Ostseite sind keine schutzbedürftigen Räume vorgesehen.

An der Südseite liegen knappe Überschreitungen vor in Höhe von bis zu $\Delta L = 2$ dB.

⁴ Immissionsberechnung Nr. 5874: Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“ in 35428 Langgöns, Schallimmissionsberechnung. - Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 30.09.2025.

Nacht:

An der Nordseite wird der Immissionsrichtwert im Plangebiet bis zu $\Delta L = 4$ dB überschritten.

An der Westseite wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

An der Ostseite befinden sich keine schutzbedürftigen Räume.

An der Südseite liegen knappe Überschreitungen vor in Höhe von bis zu $\Delta L = 2$ dB vor.

Diese Überschreitungen müssen durch passive Maßnahmen kompensiert werden.

Nordseite: Hier bietet sich ein Laubengang an. An der Westseite können verglaste Geländer in entsprechender Höhe vor dem Balkon angeordnet werden.

An der Südseite kann mit einer Schallschutzwand in städtebaulich vertretbarer Höhe von z.B. 3 m das EG geschützt werden. Weiter können an potenziellen Terrassen oder Balkonen an der Quelle zugewandten Gebäudeseiten Wände (z. B. aus Glas oder Acrylglas) an errichtet werden.

In den Obergeschossen sind für Fenster ohne Balkone die im folgenden beschriebenen Maßnahmen möglich (Beispiele).

Errichtung von Loggien an, die in unterschiedlichen Ausführungen in der Grundrissplanung berücksichtigt werden können. Loggien stellen dabei innenliegende Räume dar, die nicht als Aufenthaltsraum der Wohnung geplant sind und eine deutliche Verbindung zur Außenwelt haben (sogenannte Schallschutzbauten).“

Im Rahmen der Festsetzungen werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt, so dass innerhalb des Gebäudes die geforderten Richtwerte eingehalten werden können.

- **Freizeit und Erholung:**

In 500 m nordwestlicher Richtung verläuft der *Elisabethpfad/Jakobspilgerweg Marburg/Frankfurt* als lokal bedeutsamer Wanderweg (*Komoot*) - allerdings besteht hier keine direkte Sichtachse.

Des Weiteren findet sich östlich in 500 m der *Deutsche Limes-Radweg* als überregionaler Fahrradweg und die südlich des Plangebiets verlaufende *Holzheimer Straße* gilt als lokales Fahrrad-Hauptnetz (*Radroutenplaner Hessen*). Auch hier sind relevante Wirkungsbezüge nicht vorhanden - der *Limes-Radweg* verläuft hierfür in zu großer Entfernung und unmittelbar an der A 45 entlang und das geplante Gebäude hat durch die vorhandene Bebauung zur *Holzheimer Straße* hin auch keine hervorgehobenen Sichtbezüge zu dieser.

Die Fläche selbst weist zwar eine relevante Strukturausstattung auf (Obstgehölze), eine herausragende Erholungsfunktion liegt durch die Vorbelastungen (Versiegelung, anliegende Gewerbeflächen, nahe *Holzheimer Straße*) auch im Nahbereich jedoch nicht vor.

- **Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich der Fläche geplante Zufahrt und die Ver- und Entsorgung erscheint aufgrund der Siedlungsrandlage durch Verlängerung der Leitungsmedien gut möglich.

3.1.1.7 Wasser

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer oder deren Gewässerrandstreifen werden nicht überplant.

Rund 100 m hangabwärts in Richtung Süden fließt der *Fauerbach* dem *Dießenbach* zu.

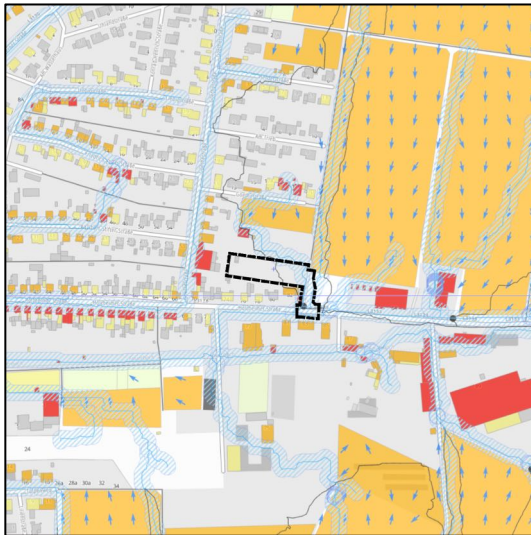


Abbildung 3: Fließpfadkarte nach HWRM Hessen - Zugriff 02/2026

Gemäß der Fließpfadkarte nach *HWRM-Viewer Hessen* kann sich im Bereich der geplanten Stellplatzanlage sowie der auszubauenden Zufahrt zur *Holzheimer Straße* hin im Starkregenfall ein potenzieller Fließpfad ausbilden, Gebäude sind hier nicht geplant.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

*Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.*⁵

Bei der, im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung noch zu erstellenden Erschließungsplanung ist die Topographie sowie die Fließrichtungen in die geplante Geländemodellierung und Gebietsentwässerung einzubeziehen.

⁵ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin gärtnerisch genutzt und bleibt als solche für die Tier- und Pflanzenwelt der Umgebung vollumfänglich als allgemeines Habitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre jetzige Funktion im Naturhaushalt unverändert bei.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Siedlungsstruktur wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche wird weiterhin gärtnerisch genutzt und bleibt zur privaten Freizeitnutzung erhalten.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±
Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung: - Verschärfung der Bestandssituation ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar + Aufwertung der Bestandssituation		

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“.

Das Kapitel wird zum zweiten Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

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

3.4.1 Grünordnungskonzept

- wird noch ergänzt -

(Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand: vgl. grünordnerische (textliche) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB) sowie „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen)

4 Eingriffsausgleich

4.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

4.1.1 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 sind⁶. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzierung des Bestands erfolgt auf Grundlage der kartierten Realnutzung.

Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
02.500 "Standortfremde Hecken-/Gebüsche" Wert für das Gebüsch im Westen.	50	20	1.000
06.350 "Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden" Wert für die Wirtschaftswiese im Osten.	250	21	5.250
09.160 "Straßenränder" Wert für die Straßenränder.	100	13	1.300

⁶ 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.

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
10.510 "Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche" Wert für den ausgebauten Wegeanschluss und den Straßenabschnitt im Südosten.	400	3	1.200
10.520 "Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster" Wert für die gepflasterte Fläche im Nordwesten.	50	3	150
10.530 "Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung" Wert für den nördlichen Teil des Verbindungswegs.	50	6	300
10.715 "Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenversickerung" Wert für die Hütte im Westen.	50	6	300
11.222 "Arten- und strukturreicher Hausgarten" Wert für den artenreichen Schotterrasen im östlichen 1/3.	650	25	16.250
11.222 "Arten- und strukturreicher Hausgarten" Wert für die artenreiche Wiese in den westlichen 2/3 sowie im Südosten. Aufgrund der Strukturvielfalt und dem Vorkommen des geschützten Knöllchen-Steinbrech erfolgt eine Aufwertung um 3 BWP gem. KompV, Anlage 2, Nr. 2.2.4: 25 BWP + 3 BWP = 28 BWP	1.700	28	47.600
GESAMT (Fläche)	3.300		73.350

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

Bezüglich der Dachflächen der Hauptgebäude ergeben sich innerhalb der Grundstücksfläche folgende Zulässigkeiten (gerundet):

GRZ 0,5 = 50% Grundstücksfläche (2.250 qm) ist überbaubare Fläche ≈ 1.150 qm

Die Dachfläche ist gemäß den Festsetzungen mit einer technisch extensiven Begrünung auszustatten. Naturschutzfachlich entspricht diese Begrünung aufgrund der geringen Durchwurzelbarkeit einer intensiven Dachbegrünung (Sedum-Kräutermischung), auf der keine Sukzession stattfinden kann.

Nach § 19 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird* um bis zu 50% bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Überschreitung: 50% der GRZ (0,5) = 0,25 = 25 %

2.250 qm * 0,25 $\approx$ 550 qm Nebenanlagen

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.370 „Naturnahe Grünlandanlage“ Wert für die anzulegende extensiv gepflegte Wiese im Westen (<u>Nordteil</u>). Aufgrund der herzustellenden Strukturvielfalt und der hierher erfolgenden Verpflanzung des geschützten Knöllchen-Steinbrech erfolgt auch hier eine Aufwertung um 3 BWP gem. KompV, Anlage 2, Nr. 2.2.4: 25 BWP + 3 BWP = 28 BWP	100	28	2.800
11.222 "Arten- und strukturreicher Hausgarten" Wert für die extensiv zu pflegende Wiese im Westen (<u>Südteil</u>). Aufgrund der herzustellenden Strukturvielfalt und der hierher erfolgenden Verpflanzung des geschützten Knöllchen-Steinbrech bleibt es bei der Aufwertung um 3 BWP gem. KompV, Anlage 2, Nr. 2.2.4: 25 BWP + 3 BWP = 28 BWP	150	28	4.200
09.160 „Straßenränder“ Wert für das Verkehrsgrün der Zufahrtsstraße.	100	13	1.300
Mischwert: 09.160 „Straßenränder“ auf 1/5 der Fläche (Setzung), 13 BWP, 10.510 „Sehr stark versiegelte Flächen“, 3 BWP Wert für die Zufahrtsstraße (Straße, Straßenränder, Straßenbegleitgrün) $13 + (4 \times 3) : 5 = 5$ BWP	700	5	3.500
10.715 „Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung“ Wert für die Nebenanlagen, wie beispielsweise die Stellplätze (SO-Pf: 50% Überschreitung der GRZ).	550	6	3.300
10.730 „Dachfläche intensiv begrünt“ Wert für die überbaubaren Grundstücksflächen (SO-Pf: GRZ 0,5) mit Dachbegrünung.	1.150	13	14.950
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (SO-Pf: 25% der Grundstücksfläche).	550	14	7.700
GESAMT (Fläche)	3.300		37.750

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. **73.350** Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind **37.750** Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein rechnerisches Defizit von **- 35.600 BWP**.

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

4.1.2 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

Da die Flächen nach dem *Bodenviewer Hessen* bereits den Siedlungsböden zugerechnet werden (was die Nutzungshistorie auch nahelegt, vgl. Schutzgut Biologische Vielfalt) und das geplante Baugebiet << 1 ha ist, wird im vorliegenden Fall auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung des Schutzguts Boden verzichtet.

4.1.3 Bewältigung der Ausgleichsanforderungen

- wird noch ergänzt -

4.1.4 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)

Aufgrund der erhöhten Anforderungen an den Schutz der Biologischen Vielfalt sind folgende Überwachungsmaßnahmen vorgesehen:

- Ökologische Baubegleitung.

4.2 **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

- wird noch ergänzt -

4.3 **Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall**

4.3.1 Auswirkungen

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

4.3.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Nicht erforderlich.

5 **Zusätzliche Angaben**

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

- wird noch ergänzt -

5.2 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.

Empfehlungen zu Umsetzungsbegleitung:

- Ökologische Begleitung.

6 Referenzliste

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

BMWSP - Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung, und Bauwesen (02/2022): Hochwasserschutzfibel, 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.

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Langgöns.

Geoportal Hessen (2026): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.

HA - Hessen Agentur GmbH (2026): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de

HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2026): 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 (2026): Gefachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.

Individuelle Viewer für:

Agrarbelange

Boden

Geologie

Lärm

Naturschutz (Natureg)

Starkregen

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 (2026): 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 (2026): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/>.
- 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/doku-mente/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 (2026): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.
- Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).
- Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

Gemeinde Langgöns

Februar 2026

Anlagen:

Anlage 1: Bestands- & Konfliktplan / Planungshinweise