

Gemeinde Wöllstadt, Niederwöllstadt

Umweltbericht

Bebauungsplan

„Bürgerzentrum“

Vorentwurf

Planstand: 06.03.2025

Projektnummer: 25-3006

Projektleitung: Fokuhl, Degott

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Rechtlicher Hintergrund	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	4
1.2.1 Ziele der Planung	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	5
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes	5
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	6
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern	6
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	7
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe	7
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
2.1 Boden und Fläche	7
2.2 Wasser	10
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	11
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	13
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	18
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete	18
2.7 Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen	19
2.8 Biologische Vielfalt	19
2.9 Landschaft	20
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	20
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	20
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	21
2.13 Wechselwirkungen	21
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	21
3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	21
4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	22

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	22
6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	22
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	22
8. Zusammenfassung.....	23
9. Quellenverzeichnis.....	25
10. Anlagen und Gutachten	25

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

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

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Die Gemeinde Wöllstadt beabsichtigt auf dem Grundstück Frankfurter Straße 15 in der Ortsmitte von Nieder-Wöllstadt durch Modernisierungen und Neubauten einen neuen Rathausstandort und ein neues Bürgerhaus zu errichten. Als weiterer Teilbereich wird das Flurstück 21/1 in der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Hier sollen unter Erhalt der Laubbäume Stellplätze für Angestellte und Besucher der Verwaltung realisiert werden.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet mit einer Größe von 4.600 qm liegt zentral in Nieder-Wöllstadt westlich der Frankfurter Straße. Es teilt sich in zwei Teilbereiche auf. Die eigentliche Baufläche (Teilgeltungsbereich 1) besteht aus dem an der Frankfurter Straße gelegenen Gebäude und mehreren Nebengebäuden eines früheren landwirtschaftlichen Betriebes, der seit den 30er Jahren bis Ende der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts als Arztpraxis genutzt wurde, zuletzt ausschließlich als Wohnhaus. Die Gebäude stehen leer und im Westen befindet sich ein Hausgarten mit Beeten, Grünfläche und einigen Hecken und Bäumen. Der Teilgeltungsbereich 2 besteht aus Stellplätzen und einer Grünfläche mit Laubbäumen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ im Naturraum 234 *Wetterau* (Teileinheit 234.30 *Friedberger Wetterau*). Das Gelände ist eben und der Teilgeltungsbereich 1 liegt auf einer Höhe von 124 - 126 m ü. NHN und der Teilgeltungsbereich 2 auf 128 – 130 m ü. NHN.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs 1 (schwarze Linie) und Geltungsbereichs 2 (schwarz gestrichelt) des Bebauungsplanes im Luftbild (Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos; eigene Bearbeitung (06/2025)).

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Plangebiet werden die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Bürgerhaus)“ festgesetzt.

Für das Plangebiet wird dabei eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Garagengebäuden mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Weitere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem im Wesentlichen innerhalb des Ortsgefüges bestehenden Flächen für weitere Nutzungen mobilisiert werden. Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Erschließung und teilflächig bereits vorhandenen Nutzungen (Gebäude, Stellplätze, Pflasterfläche) wird ein Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs im gänzlich unvorbelasteten Außenbereich geleistet.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Raumordnung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010).

Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB. Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche - geplant dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB. Nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten dessen Festsetzungen.

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

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

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

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

Abfälle

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Gemäß örtlicher Bauvorschriften sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmueiv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf.

Abwässer

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

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

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

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird dabei zunächst auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen (unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen) hingewiesen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien sowie der einzuhaltenden Effizienzstandards verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

Zur Sicherstellung einer langfristigen und zukunftsfähigen Entwicklung legt die Gemeinde Wöllstadt einen hohen Stellenwert u.a. auf das Prinzip der Nachhaltigkeit, klimaangepasstes Bauen und der Reduzierung des Ressourcenverbrauchs. Im Zuge der Objektplanung sollen dementsprechend Nachhaltigkeitsaktivitäten und -strategien sowie Ansätze für klimaangepasstes Bauen berücksichtigt werden (z.B. Hitzeschutz im Gebäudebereich, Erhöhung von Rückstrahleffekten der Gebäudehülle inklusive Dachflächen, Einbau von Rückstauklappen für Gebäudeanschlüsse zum Schutz vor Starkregenereignissen, Verbesserung der Versickerungseigenschaften auf Grundstücken und an Gebäuden, Regenwasserrückhaltung u.a. als Überflutungsschutz, Intelligente Steuerung der Energie- und Wärmeversorgung im Winter, z.B. über Nutzung von Photovoltaik, Abwärmequellen, etc.).

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude, der Zuwegungen und der Stellplätze sowie weiterer Strukturen werden voraussichtlich üblicherweise eingesetzte Techniken und Stoffe verwendet. Der Einsatz besonderer Techniken und Stoffe, die an dieser Stelle im Rahmen des Umweltberichts zu erwähnen wären, ist nicht zu erwarten.

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

2.1 Boden und Fläche

Das Plangebiet besitzt eine Größe von insgesamt 4.600 qm. Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 befindet sich ein Hauptgebäude mit mehreren Nebengebäuden, bewachsene Pflasterflächen, Beete, ein leerstehender Pool und einzelnen Gehölzstrukturen und kleinen Wiesenflächen.

Als zweiter Teilbereich wird das Flurstück 21/1 in der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Fläche setzt sich aus Stellplätzen, einer Grünfläche und Laubbäumen zusammen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Siedlung und Verkehr. Die Aussagekraft bezüglich der Böden reduziert sich demnach auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Die potenziell natürlichen Böden im Plangebiet bestehen aus äolischen Sedimenten und der Bodeneinheit Humusparabraunerden mit Tschernosem-Parabraunerden. Aufgrund der bereits weitgehenden Versiegelung in und um das Plangebiet herum liegen im Boden-Viewer keine weiterführenden Informationen hinsichtlich des Ertragspotenzials, der Bodenart, der Feldkapazität sowie des Nitratrückhaltevermögens vor.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet liegen im Boden Viewer Hessen diesbezüglich keine Daten vor. Der Bodenfunktionserfüllungsgrad der umliegenden Bereiche wird als mittel und sehr hoch bewertet (**Abb. 2**).

Das Plangebiet weist zu großen Teilen eine Bebauung und vollversiegelte Flächen auf, während es sich in den übrigen Teilen um gärtnerische Anlagen und Grünflächen handelt. Insgesamt sind die Böden innerhalb des Plangebietes durch Bodenverdichtung, -abtrag, -auftrag und -durchmischung sowie im Bereich der versiegelten und bebauten Bereiche durch Bodenversiegelung überwiegend stark anthropogen überformt. Natürliche Bodenfunktionen sind weitestgehend eingeschränkt oder nicht mehr vorhanden. Der Bodenwasserhaushalt ist in seiner natürlichen Funktionsweise bereits stark eingeschränkt. Im zweiten Teilgeltungsbereich weist der Boden- und Wasserhaushalt aufgrund der bestehenden Grünanlagen und wasserdurchlässiger Befestigungen weniger Vorbelastungen auf.



Abb. 2: Lage des Plangebiets (Teilgeltungsbereichs 1 (schwarze Linie) und Teilgeltungsbereichs 2 (schwarz gestrichelt)) in der Bodenfunktionsbewertung (Quelle: HLNUG 2022, eigene Bearbeitung (06/2025)).

Bodenempfindlichkeit

Entsprechend dem Boden Viewer Hessen wird den Böden innerhalb des Plangebietes ein K-Faktor von 0,4 bis 0,5 und damit ein hohes Erosionspotenzial zugeordnet. Die natürliche Erosionsgefährdung der vorhandenen Böden gemäß Erosionsatlas wird überwiegend mit gering bis extrem hoch angegeben.

Da das Plangebiet im Siedlungsgebiet liegt, ebenerdig und bereits anthropogen überformt ist, stellt sich die Erosionsgefährdung als weniger relevant dar. Im Rahmen der Bestandskartierungen konnten vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden.

Altlasten und Bodenbelastungen

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Eingriffsminimierende Maßnahmen:

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Boden entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen oder Brunnen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimathingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.
- In der Plankarte ist die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen (Mindest-Stammumfang von 14-16 cm) vorgesehen

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMLU 2024A Boden- mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende und HMLU 2024B Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Eingriffsbewertung

Die Böden im Plangebiet sind bereits anthropogen überformt und die natürlichen Bodenfunktionen und der Bodenwasserhaushalt bereits gering (gärtnerische Anlage) oder stark (Bebauung, Teilversiegelung) eingeschränkt. Lediglich im Bereich der Grünflächen, Hecken und Bäumen kann von intakten oder mäßig stark eingeschränkten Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Ein Großteil der Flächen innerhalb des Plangebietes wird bereits baulich genutzt und somit sind in diesen Bereichen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer oder Quellen im Geltungsbereich vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. In rd. 140 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das Fließgewässer *Rosbach* und in rd. 90 m nördlicher Entfernung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des *Aubachs* (**Abb. 3**).

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens liegt außerhalb von Heil- und Trinkwasserschutzgebieten. In rd. 1,4 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das Heilquellenschutzgebiet „HQSG Bad Nauheim“ und in 2,9 nordwestlicher und westlicher Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Zweckverband Unteres Niddatal, WW Harb“.

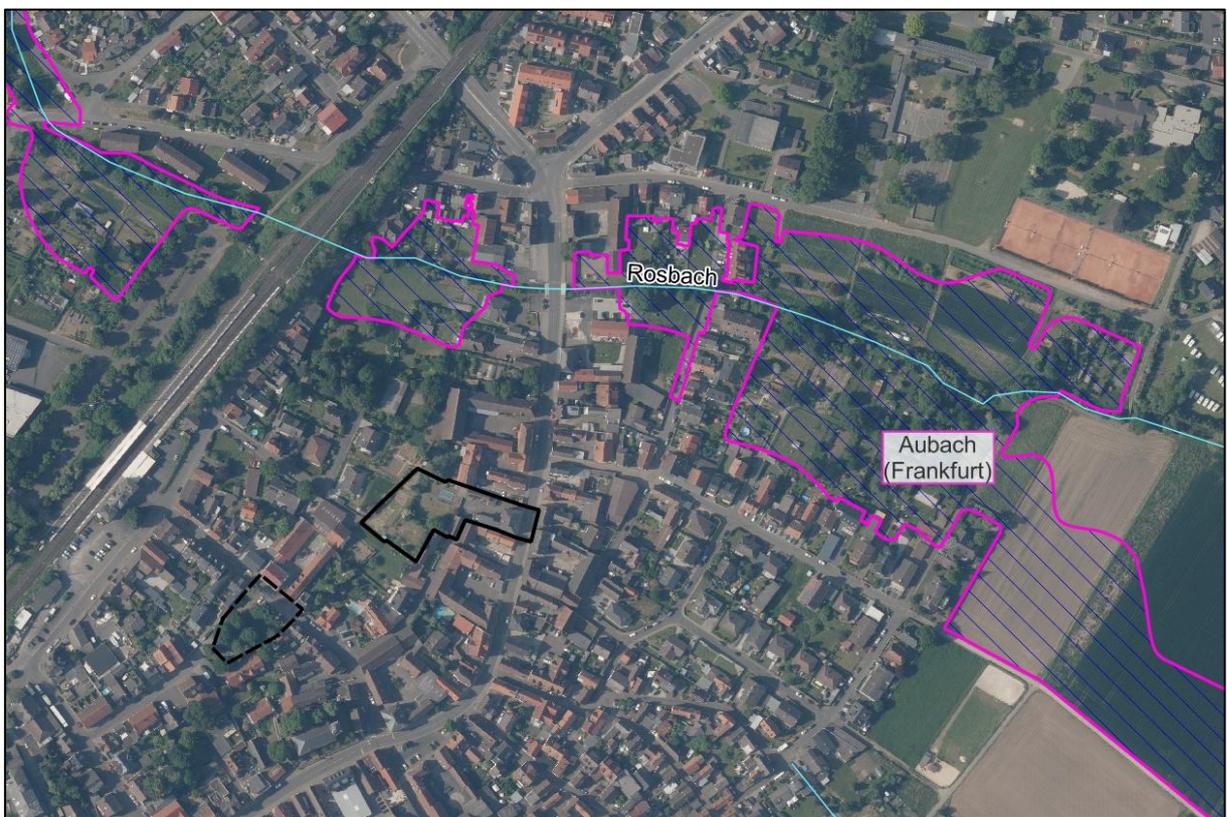


Abb.3: Lage des Plangebiets (schwarz) zu umliegenden Fließgewässern (blau) und Überschwemmungsgebieten (magenta) (Quelle: HLNUG 2017, eigene Bearbeitung (06/2025)).

Eingriffsminimierende Maßnahmen:

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu weiteren Flächenversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Zulässig sind geneigte Dächer ab 15 Grad Neigung. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit, rot) zulässig. Dies gilt nicht für auf der Dacheindeckung installierte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen).

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an.

Eingriffsbewertung:

Negative Effekte der Versiegelung von Böden auf den Bodenwasserhaushalt bestehen innerhalb des Plangebietes größtenteils bereits. Grundsätzlich können versiegelte Flächen kein Niederschlagswasser aufnehmen, speichern und der Boden verliert die Funktion es zeitlich verzögert an die Vegetation, an das Grundwasser oder wieder an die Atmosphäre abzugeben. Der Boden verliert damit seine Fähigkeit der Entstehung von Hochwassern entgegenzuwirken.

Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche für das Mischgebiet mit GRZ = 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eingriffsminimierende Festsetzungen wie die Vorgabe, nicht überbaubare Flächen wasserdurchlässig zu gestalten. Zudem sind Schotterflächen mit einer Größe von mehr als 1 m² unzulässig.

Insgesamt ergibt sich in Folge der geringen Nutzungsveränderung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum derzeitigen Kenntnisstand eine geringe Konfliktsituation im Hinblick auf das Schutzgut Wasser.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019): Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen.

Bestandsaufnahme

Im Planungsraum bilden das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche klimatische Belastungsräume (**Abb. 4**). Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Durch die weitgehende Teil- bis Vollversiegelung ist von einem ausgeprägten Siedlungsklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von versiegelten Flächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung auszugehen. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Wiesenflächen und Gehölze dahingegen bilden kleinräumige klimatische Ausgleichsflächen. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Hinsichtlich der Luftqualität sind außer den generellen Luftschadstoffen in Folge des Verkehrs keine besonderen Emissionsquellen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet bekannt.

Da sich im Umfeld des Plangebietes vollversiegelte und teilversiegelte Flächen anschließen ist insgesamt von einer mäßigen Frisch- und Kaltluftversorgung innerhalb des Plangebietes auszugehen. Das Plangebiet selbst sowie dessen Umfeld sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Topografie nicht relevant für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Stadtgebietes von Nieder-Wöllstadt.

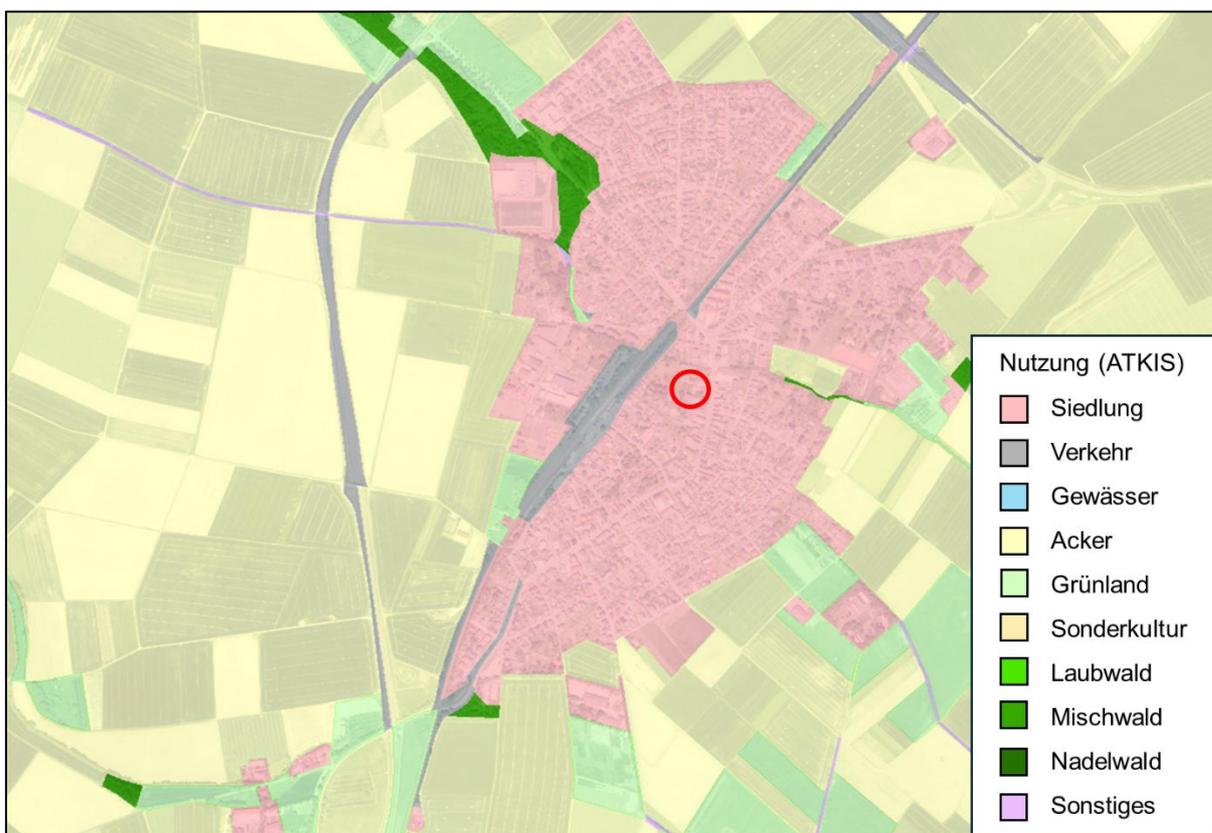


Abb. 4: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend (Quelle: HLNUG 2020, eigene Bearbeitung (03/2025)).

Im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels und die damit zunehmende Erhitzung von Siedlungsbereichen im Sommer wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen möglichst helle Materialien und Farbtöne mit einem L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu verwenden sind. Somit wird sichergestellt, dass möglichst wenig Wärmestrahlung durch zu dunkle Farben absorbiert wird. Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und nicht mehr als 20% der Fassadenfläche ausmachen, insbesondere Fensterrahmen und Fensterlaibungen sowie Stellplatzabgrenzungen, sind von dieser Festsetzung allerdings ausgenommen.

Der Starkregen-Viewer für Hessen (HLNUG 2024B) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum keine erhöhten Werte für die Vulnerabilität an.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die integrierten Festsetzungen zur grünordnerischen Maßnahmen (z.B. zur Anpflanzung von Laubbäumen) hingewiesen. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Minderung der Aufheizung bzw. zur Reduzierung negativer Folgen für das Mikroklima aufgenommen, wie z.B. Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung, Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind, unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind die kleinklimatischen Auswirkungen aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und Bebauungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes als gering anzunehmen. Eingriffsminimierend wirken sich beispielsweise die Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten sowie zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung großkroniger Laubbäume.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse zu nennen, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche teilweise ein vorwiegend erhöhtes bzw. hohes Starkregen-Gefahrenpotential besteht. Zudem sind Überschwemmungen potenziell nicht auszuschließen.

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes wird es voraussichtlich zu keinen besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Vegetation des Teilgeltungsbereichs 1 wurden im April und Juni 2025 jeweils eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang kartografisch dargestellt.

Die Flächen des Teilgeltungsbereiches 1 setzen sich hauptsächlich aus mehreren Gebäudekomplexen, Pflasterfläche (teilweise bewachsen), Vielschnittrasen sowie Hecken und einzelnen Bäumen zusammen.

Die Gehölze weisen einen großen Anteil an Ziergehölzen auf und einigen standortgerechten Baumarten. Es wurden folgende Arten aufgenommen:

<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs

<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Aucuba japonica</i>	Japanische Aukube
<i>Deutzia spec.</i>	Deutzie
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Runzelblättriger Schneeball
<i>Weigela florida</i>	Weigelie

Die Wiese setzt sich aus Zierpflanzen und typischen Arten extensiv genutzter Frischwiesen zusammen:

<i>Antirrhinum</i>	Löwenmäulchen
<i>Campanula persicifolia</i>	Pfirsichblättrige Glockenblume
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cotinus coggygria</i>	Perückenstrauch
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Digitalis purpurea</i>	Rote Fingerhut
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnliche Reiherschnabel
<i>Festuca rubra agg.</i>	Rot-Schwingel
<i>Forsythia × intermedia</i>	Forsythie
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Hyacinthus orientalis</i>	Garten-Hyazinthe
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Linum perenne</i>	Stauden-Lein
<i>Medicago sativa agg.</i>	Luzerne
<i>Muscari spec.</i>	Traubenhyazinthe
<i>Papaver somniferum</i>	Schlaf-Mohn
<i>Persicaria maculosa</i>	Floh-Knöterich
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänsedistel
<i>Silene coonaria</i>	Kronen-Lichtnelke
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Viola odorata</i>	Märzen-Veilchen

Vom Eingang im Osten zieht sich ein bewachsener Pflasterweg/ -fläche durch den Geltungsbereich bis nach Südwesten. In diesen Bereichen wuchsen nachfolgende Arten:

<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Cardamine hirsuta</i>	Behaartes Schaumkraut
<i>Epilobium montanum</i>	Berg-Weidenröschen
<i>Eschscholzia californica</i>	Eschscholtzie
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Frühe Margerite
<i>Medicago sativa</i>	Echte Luzerne

Oenothera spec.
Sanguisorba minor
Stellaria media

Nachtkerze
Kleiner Wiesenknopf
Gewöhnliche Vogelmiere

Die angelegten Beete bestehen aus folgenden Arten:

Bistorta officinalis
Dryopteris carthusiana
Gymnocarpium robertianum
Hedera helix
Phedimus spurius

Schlangen-Knöterich
Gewöhnlicher Dornfarn
Ruprechtsfarn
Efeu
Kaukasus-Asienfetthenne



Abb. 5: Blick nach Osten auf die bestehenden Gebäude und die Wiesen- und Pflasterfläche des Plangebietes. Aufnahme­datum: 04/2025



Abb. 6: Wiesenfläche mit Hecken im südlichen Randbereich des Plangebietes. Aufnahme­datum: 04/2025



Abb. 7: Gefällte Baumreihe im südlichen Randbereich mit offenem Boden und Wiesenfläche. Aufnahme­datum: 04/2025



Abb. 8: Blick auf den südwestlichen Bereich des Plange­biets mit Wiesenfläche und Einzelbäumen. Aufnahme­datum: 04/2025



Abb. 9: Wiesenflächen und Baumhecke im Westen. Aufnahme­datum: 04/2025



Abb. 10: Blick nach Osten auf die Pflasterfläche und die bestehenden Gebäude. Aufnahme­datum: 04/2025

Zur Erfassung der Vegetation des Teilgeltungsbereichs 2 wurde im Juni 2025 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang kartografisch dargestellt.

Der Teilgeltungsbereich 2 setzt sich aus einer Grünfläche mit Einzelbäumen, einem Gebüsch im Westen sowie einem Schotterweg, einem Parkplatz und der asphaltierten Bahnhofstraße zusammen.

Im Bereich der Grünfläche konnten nachfolgende Pflanzen nachgewiesen werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel Jungwuchs
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Plantago major s</i>	Breit-Wegerich
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sedum album</i>	Weißer Fetthenne
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf-Leimkraut
<i>Sinapis arvensis</i>	Acker-Senf
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Viola odorata</i>	Duftveilchen

Die Hecken im Westen setzen sich aus Haselsträuchern (*Corylus colurna*) und schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) zusammen.

Nachfolgende Einzelbäume wurden auf der Fläche festgestellt:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche



Abb. 11: Blick nach Nordosten auf den bestehenden geschotterten Parkplatz und die anschließende Grünfläche mit Einzelbäumen. Aufnahmedatum: 06/2025



Abb. 12: Wiesenfläche mit Hecken, Schotterfläche und Laubbaum im Norden des Plangebietes. Aufnahmedatum: 06/2025



Abb. 13: Blick von Südwesten nach Nordosten auf den Schotterweg und die Grünfläche mit Einzelbäumen. Aufnahmedatum: 06/2025



Abb. 14: Schotterweg auf der Grünfläche zur Pflasterfläche mit Tischtennisplatte und Bank. Aufnahmedatum: 06/2025

Eingriffsbewertung:

Die Flächen des Plangebiets weisen keine besondere floristische Bedeutung auf. Es wurden keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope oder nach § 19 BNatSchG relevanten Arten oder Lebensraumtypen festgestellt. Dennoch besitzen insbesondere die vorhandenen Baumhecken im Teilgeltungsbereich 1 eine gewisse stadtoökologische Funktion, v.a. als Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen und deren störungsexponierter Lage kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht daher insgesamt eine mittlere Bedeutung zu, womit durch die Überplanung zum derzeitigen Kenntnisstand auch gewisse Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund vorhandener Gehölze und Wiesenflächen als potenzielle Habitatstrukturen für geschützte Arten (z.B. Vögel) werden im Rahmen der vorliegenden Planung faunistische Untersuchungen und die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung finden zum Entwurf Eingang in die Planung. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Bebauungsplan bereits auf die die folgenden Maßnahmen aufgeführt:

Eingriffsminimierende Maßnahmen

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet „Wetterau in rd. 700 m südöstlicher Entfernung vom Plangebiet und das FFH-Gebiet Nr. 5718-302 „Beunebachaue bei Ober-Wöllstadt“ in rd. 2,1 km westlicher Entfernung. Da es durch das Vorhaben somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) kommt und auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

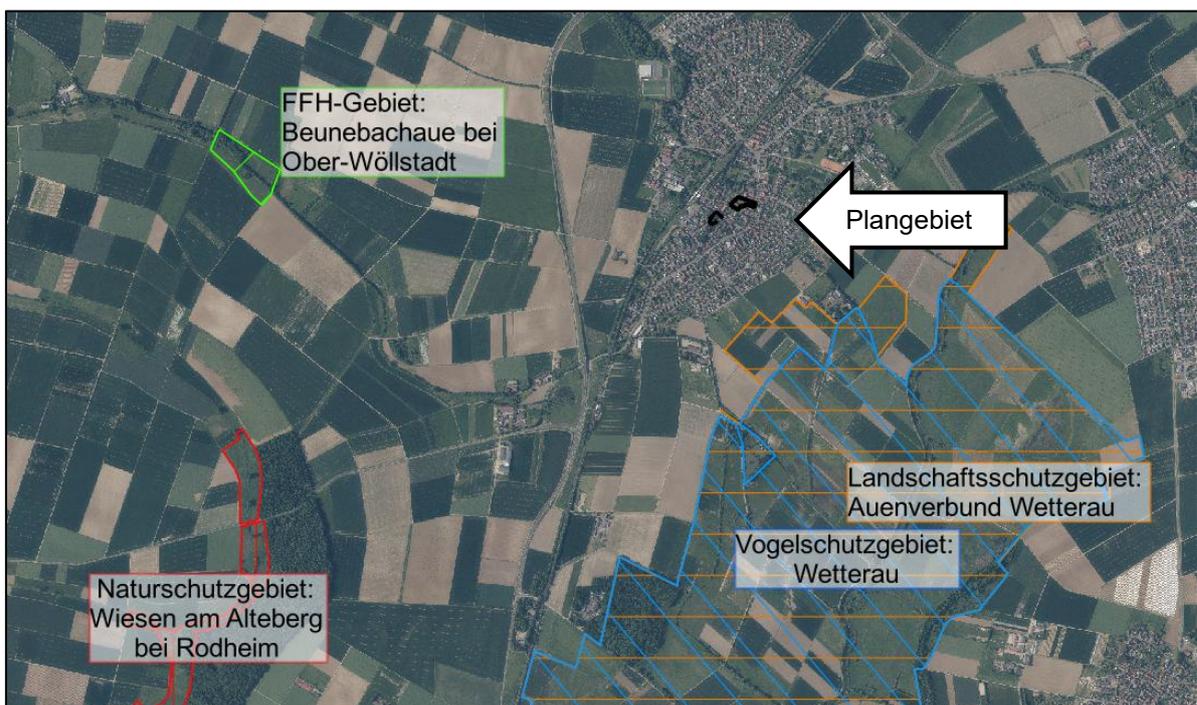


Abb. 15: Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete im Umfeld des Plangebiets, (Quelle: HLNUG 2024, eigene Bearbeitung (06/2025)).

Eingriffsbewertung:

Insgesamt sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete oder anderweitige Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Diese liegen außerhalb des Planungsraums.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Im Geltungsbereich sowie im Einwirkungsbereich des Vorhabens sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

In rd. 400 m nordöstlicher Entfernung des Plangebiets zeigt der Natureg-Viewer Hessen den Hinweis für den gesetzlich geschützten Biotoptyp „Gehölze feuchter bis nasser Standorte“ und in rd. 700 m südöstlicher Entfernung auf den Biotoptyp „Grünland feuchter bis nasser Standorte“.

Kompensationsflächen werden durch die Planung nicht tangiert. Die nächstgelegenen Kompensationsflächen liegen in rd. 400 m westlicher Entfernung zum Plangebiet.

Eingriffsbewertung:

Insgesamt sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf geschützte Biotope oder anderweitige Flächen mit rechtlichen Bindungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

2.8 Biologische Vielfalt

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

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neuen Knoten geknüpft werden.

Die biologische Vielfalt bildet eine wesentliche Grundlage unserer Existenz. Sie liefert Nahrung und Rohstoffe (Baumaterial, medizinische Wirkstoffe oder Kleidung). Zusätzlich stellt sie Ökosystemdienstleistungen, wie die Klimaregulation, die Pflanzenbestäubung oder die Bodenbildung zur Verfügung. Durch die steigende Flächeninanspruchnahme wird die Vernetzung dieser Bereiche gestört und führt zwangsläufig zu einem Verlust der Biodiversität. Zum Schutz dieser verfolgt das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) drei Ziele:

- *den Erhalt der biologischen Vielfalt,*
- *die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und*
- *den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.*

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten.

Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Eingriffsbewertung:

Entsprechend den Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung geeigneter artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen und einer möglichst naturnahen Freiflächengestaltung voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Kernstadt von Nieder-Wöllstadt in einer aus Verkehrsstraßen und Wohnbebauung geprägten Landschaft. Das Plangebiet differenziert sich vorwiegend in versiegelte Bereiche, durch Wohngebäude sowie gärtnerisch gepflegten Anlagen.

Die Planung wird sich voraussichtlich in das bestehende Landschaftsbild der Umgebung einfügen. Eine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Umsetzung des Vorhabens zum derzeitigen Wissenstand nicht zu erwarten.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Eingriffsbewertung

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ sind insgesamt nicht zu erwarten.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Aufgrund seiner Lage inmitten zahlreicher Störquellen (Straßenverkehr, Umgrenzung von Wohngebäuden und Hausgärten) kommt dem Teilgeltungsbereich keine besondere Funktion für die lokale Naherholung zu. Der Teilgeltungsbereich 2 bietet durch die bestehende Bank, Tischtennisplatte und Grünfläche erholungsgebenden Strukturen.

Eingriffsbewertung:

Nachteilige Auswirkungen auf Mensch, Wohn- und Erholungsqualität sind durch den Teilgeltungsbereich 1 nicht zu erwarten. In der weiteren Objektplanung des Teilgeltungsbereiches 2 wird der Erhalt der Naherholungsstrukturen aufgegriffen und die Eingriffsbewertung folgt zum Entwurf.

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Nieder-Wöllstadt (Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Die entsprechenden Anlagen und Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im Bebauungsplan als solche vermerkt. Für alle Maßnahmen im Geltungsbereich ist eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamts für Denkmalpflege einzuholen.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

In dem vorliegenden Fall kann im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf weitergehende Festsetzungen verzichtet und der Konflikttransfer auf die nachfolgenden Planungsebenen als zulässig erachtet werden (vgl. Kap. 1.1.3).

2.13 Wechselwirkungen

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

In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern zurzeit keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten.

Potenzielle Wechselwirkungen betreffen im vorliegenden Fall insbesondere die Aspekte des Immissionsschutzes. Daher werden im weiteren Verfahren der vorliegenden Planung diese Aspekte u.a. im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vertieft betrachtet.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Behandlung der Eingriffsregelung findet zum Entwurf Eingang in die Planung.

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

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

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im April 2018 hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt dementsprechend ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtkommune beauftragt. Parallel dazu wurde der Ortsteil Nieder-Wöllstadt in das Fördergebiet „7 Höfe – Ortskernentwicklung“ aufgenommen, das Teil des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ ist. Innerhalb dieses Fördergebiets befindet sich auch das geplante Bauvorhaben zur Entwicklung des Grundstücks Frankfurter Straße 15, das künftig als neuer Standort für das Rathaus und das Bürgerhaus dienen soll.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen (z.B. versiegelte Flächen) und vorhandener Erschließung (z.B. Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur) vorliegend nicht erkennbar.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfangs des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind die Städte und Gemeinden auch auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Wöllstadt im vorliegenden Fall v.a. die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Rathauses und Bürgerhauses auf dem Grundstück Frankfurter Straße 15 in der Ortsmitte von Nieder-Wöllstadt geschaffen werden. Ergänzend wird das Flurstück 21/1 in der Bahnhofstraße zur Realisierung von Stellplätzen in den Geltungsbereich einbezogen. Ziel ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung der Innenentwicklung und der nachhaltigen Nutzung bereits vorbelasteter Flächen. Die Planung sieht eine Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6, mit Überschreitungsmöglichkeiten bis 0,8 für bestimmte Nebenanlagen.

Boden:

Die Böden sind durch anthropogene Eingriffe wie Verdichtung, Auftrag und Durchmischung stark überformt. Natürliche Bodenfunktionen sind größtenteils eingeschränkt oder nicht mehr vorhanden. Die geplante Neuversiegelung betrifft vor allem bereits vorbelastete Flächen, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als gering bis moderat einzustufen sind. Eingriffsminimierende Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten und die Förderung wasserdurchlässiger Flächen sind vorgesehen.

Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Die geplante Versiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen, jedoch werden durch Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Insgesamt ergibt sich ein geringes Konfliktpotenzial für das Schutzgut Wasser.

Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt in einem klimatisch belasteten Siedlungsraum mit hoher Versiegelung. Die vorhandenen Grünflächen und Gehölze wirken lokal ausgleichend. Die Planung enthält Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie die Verwendung heller Fassadenfarben, Erhalt bzw. zur Anpflanzung großkroniger Laubbäume und Ausschluss versiegelnder Materialien. Die Luftqualität wird durch das Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Die Anfälligkeit gegenüber Starkregen wird durch entsprechende bauliche Maßnahmen berücksichtigt. Insgesamt sind die klimatischen Auswirkungen als gering einzustufen.

Biotop- und Nutzungstypen:

Die Flächen bestehen überwiegend aus Gebäuden, Pflasterflächen, Wiesen, Hecken und Einzelbäumen. Es wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Die vorhandenen Gehölze und Wiesenflächen besitzen eine gewisse stadtoökologische Bedeutung, insbesondere als Lebensraum für Insekten und Vögel. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebietes wird insgesamt als mittel eingestuft. Durch die Planung sind geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten, die durch grünordnerische Maßnahmen gemindert werden.

Artenschutzrecht:

Im Rahmen der Planung sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung finden zum Entwurf Eingang in die Planung.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen:

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Auch Kompensationsflächen oder Ökokontomaßnahmenflächen werden durch die Planung nicht tangiert. Die vorhandenen Laubbäume im Teilgeltungsbereich 2 (z. B. Baumhecken, Einzelbäume) werden erhalten. Die

Landschaft:

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Nieder-Wöllstadt und ist durch bestehende Bebauung und Versiegelung geprägt. Die geplante Bebauung fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität:

Der Teilgeltungsbereich 1 besitzt aufgrund seiner Lage und Nutzung keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Für den Teilgeltungsbereich 2 wird der Erhalt der Naherholungsstrukturen in der weiteren Objektplanung aufgegriffen.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung:

Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Erste Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

9. Quellenverzeichnis

Bundesministerium für Bildung und Forschung (Stand: 10/2018): Biodiversität. Forschung für die Artenvielfalt, www.bmbf.de/de/biodiversitaet-forschung-fuer-die-artenvielfalt-343.html.

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 03/2025.

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024A): Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024B): Boden – damit Ihr Garten funktioniert Bodenschutz für „Häuslebauer

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 03/2025.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2024): Starkregenviewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff: 02/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2020): GruSchuHessen: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 03/2025.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRL-ViewerHessen: www.wrrl.hessen.de - Zugriffsdatum: 02/2025

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

10. Anlagen und Gutachten

Alage1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (Stand:17.06.2025)

Planstand: 06.03.2025

Projektnummer: 25-3006

Projektleitung: Gerriet Fokuhl, Dipl. Biologie /
Luisa Degott, M.Sc. Umweltwissenschaften

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de