

# Bauleitplanung der Stadt Nidda

Umweltbericht  
zum Bebauungsplan  
OS 14 „Medizinisches Zentrum“  
sowie zur dazugehörigen  
3. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten  
im Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain



**Entwurf**

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg  
Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 21/480  
Planungsstand: April 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung .....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung.....	4
1.3	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands... 8	
2.1.1	Schutzgebiete.....	8
2.1.2	Boden und Fläche.....	10
2.1.4	Luft und Klima .....	13
2.1.5	Tier, Pflanzen und Biologische Vielfalt .....	13
2.1.6	Landschaft .....	25
2.2	Prognose und Bewertung der Auswirkungen .....	25
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	28
2.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich.....	29
3.	Zusätzliche Angaben .....	32
3.1	Prüfverfahren .....	32
3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	32
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	32
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	34

### Anhang:

- 1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz**
  - 1a Bilanz BPL
  - 1b Bilanz externe Ausgleichsfläche
- 2 Ökologische Bestandskarte

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan.....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem GruSchu Hessen .....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Natureg.....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Geoportal Hessen (Überschwemmungsgebiete) .....	9
Abbildung 5: Abstand zum FFH-Gebiet (Quelle: Natureg) .....	10
Abbildung 6: Auszug aus dem Bodenviewer .....	10
Abbildung 7: Auszug aus dem WRRL Hessen (Gewässerstrukturgüte).....	12
Abbildung 8: Auszug aus dem WRRL Hessen (Wanderhindernisse).....	12
Abbildung 9: Lage der externen Ausgleichsfläche E1.....	31

## Fotoverzeichnis

Foto 1: Obstbäume auf östlichem Teil der Parz. 107/2 .....	14
Foto 2: vorh. Walnussbaum.....	14
Foto 3: vorh. straßennahe Birke.....	14
Foto 4: vorh. Großbäume im Bereich des Wohnhauses.....	15
Foto 5: Weidengehölze an Nidda .....	15
Foto 6: Intensiv Grünlandfläche .....	16
Foto 7: vorhandener Gewerbebetrieb.....	17
Foto 8: vorhandener Erschließungs-/ Parkplatzflächen .....	17
Foto 9: schmale, dreiecksförmige Ackerbrache .....	17
Foto 10: blütenreiche Ackerbrache .....	18
Foto 11: Straßenbegleitgrün.....	19
Foto 12: Heckenbereiche .....	19
Foto 13: Standortfremde Solitärgehölze .....	20
Foto 14: Parkähnliche Gartenanlage .....	20
Foto 15: Artenarme Ruderalflur.....	20
Foto 16: Weg-/ Ufersaum .....	21
Foto 17: Nidda mit Gehölzbewuchs.....	21
Foto 18: Nidda ohne Gehölzbewuchs.....	22
Foto 19: nördlicher Grasweg.....	22
Foto 20: Intensiv Grünland der externen Ausgleichsfläche (Pz. 300) .....	30

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Begehungstermine .....	13
Tabelle 2: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet .....	23
Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet .....	23

# 1. Einleitung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt. Dieser wird im Rahmen der Entwurfsfassung ergänzt und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben“ zurückgegriffen werden. Da die Untersuchungstiefe des Umweltberichts regelmäßig mit der Maßstabsschärfe des jeweiligen Plans korrespondiert und diese bei der Bebauungsplanung im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen regelmäßig detaillierter bzw. vertiefter ist als bei Flächennutzungsplänen, wird die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans durchgeführt. Dies ist zulässig, da auf Ebene der parallel betriebenen 3. FNP-Änderung keine zusätzlichen oder andere erheblichen Umweltauswirkungen als auf Bebauungsplanebene zu erwarten sind.

Voraussetzung ist jedoch, dass zwischen den beiden Planverfahren kein zu großer zeitlicher Abstand besteht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain) verläuft zeitlich parallel mit dem zugehörigen Bebauungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vom Regierungspräsidium Darmstadt zu genehmigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB dient insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen.

## 1.2 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

In einem ersten Schritt soll zunächst ein Ärztehaus (Medizinisches Zentrum) auf dem bislang unbebauten Grundstück zwischen der Fabrik und der Ortslage errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Taunusstraße über die Nidda geplant. Im aufzustellenden Bebauungsplan soll das gesamte Gebiet als „Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

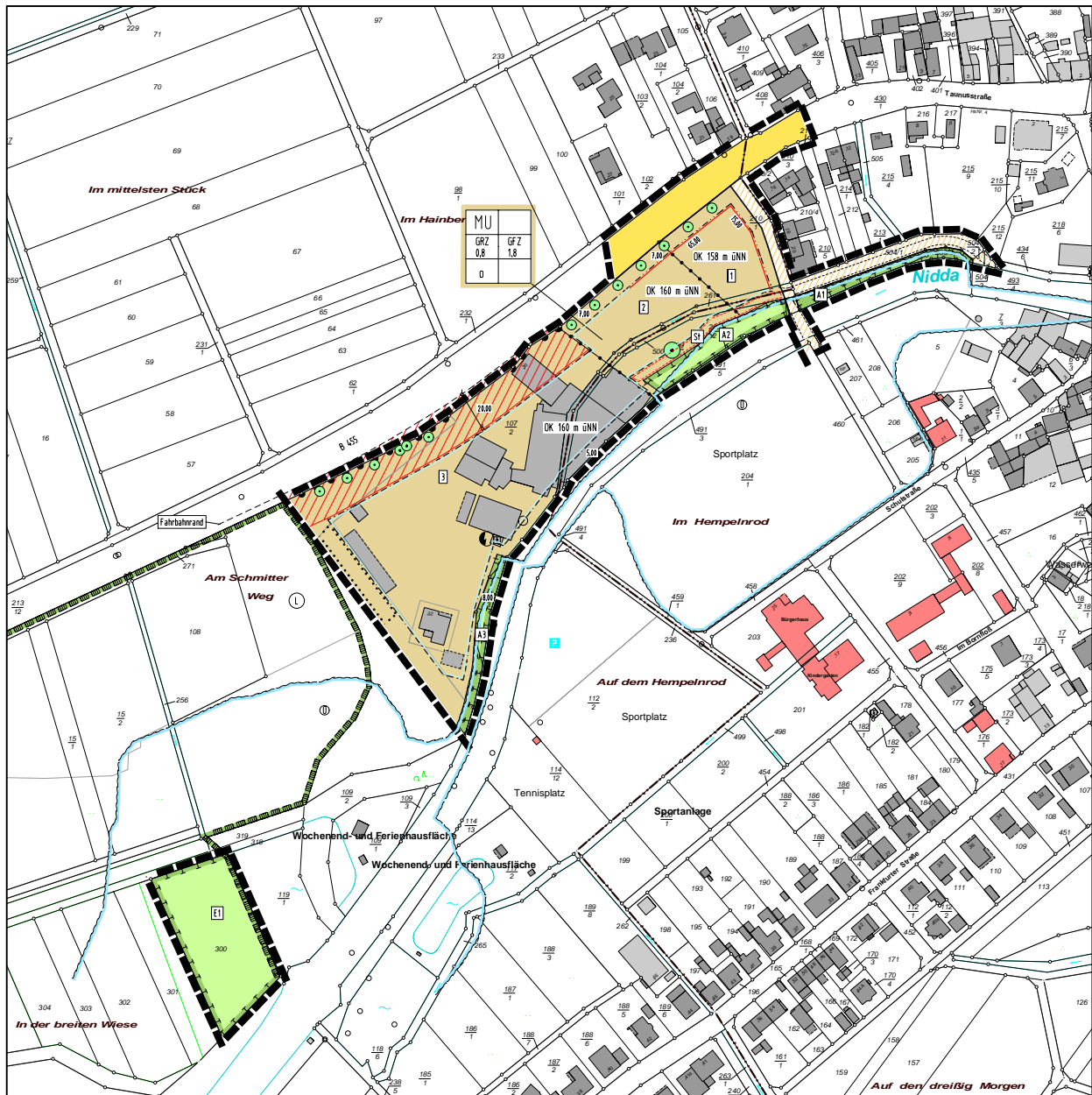


Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan

### 1.3 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

### BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

### BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

### BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen. Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG).

### WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

## BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 BauGB).

## Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung auf Gemeindeebene ist in § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) rahmenrechtlich geregelt. Danach sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen flächendeckend darzustellen. Diese Rahmenregelung des Bundes wird in § 6 des Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) inhaltlich ergänzt. Demnach sind Landschaftspläne als Bestandteile der Flächennutzungspläne zu erstellen. Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.



## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1 Schutzgebiete

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Trinkwasserschutzgebiet (440-043) WSG OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod – Schutzzone IIIA
- Heilquellenschutzgebiet (440-088) HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk – Qualitative Schutzzone I
- Heilquellenschutzgebiet (440-085) HQSG Bad Salzhausen – Qualitative Schutzzone D.

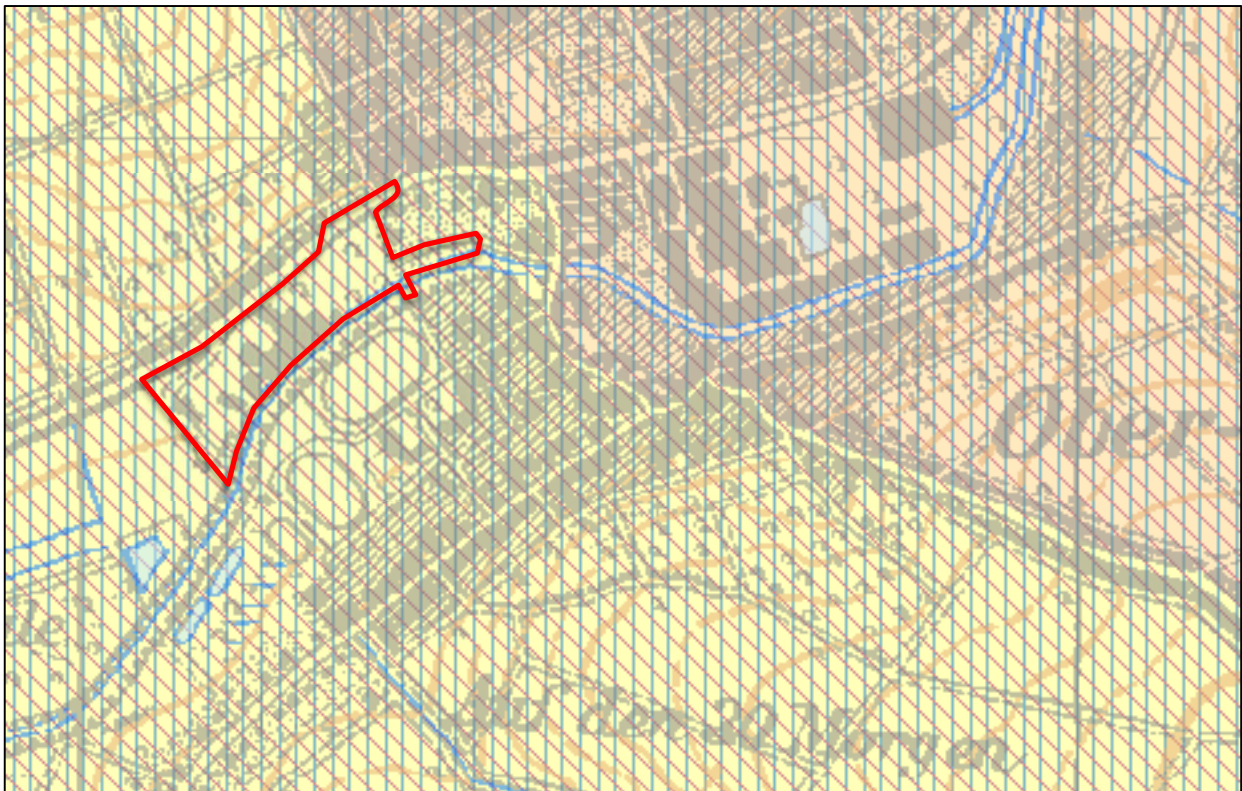


Abbildung 2: Auszug aus dem GruSchu Hessen

- Lage teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“. Eine Entlassung aus dem LSG wird beantragt.

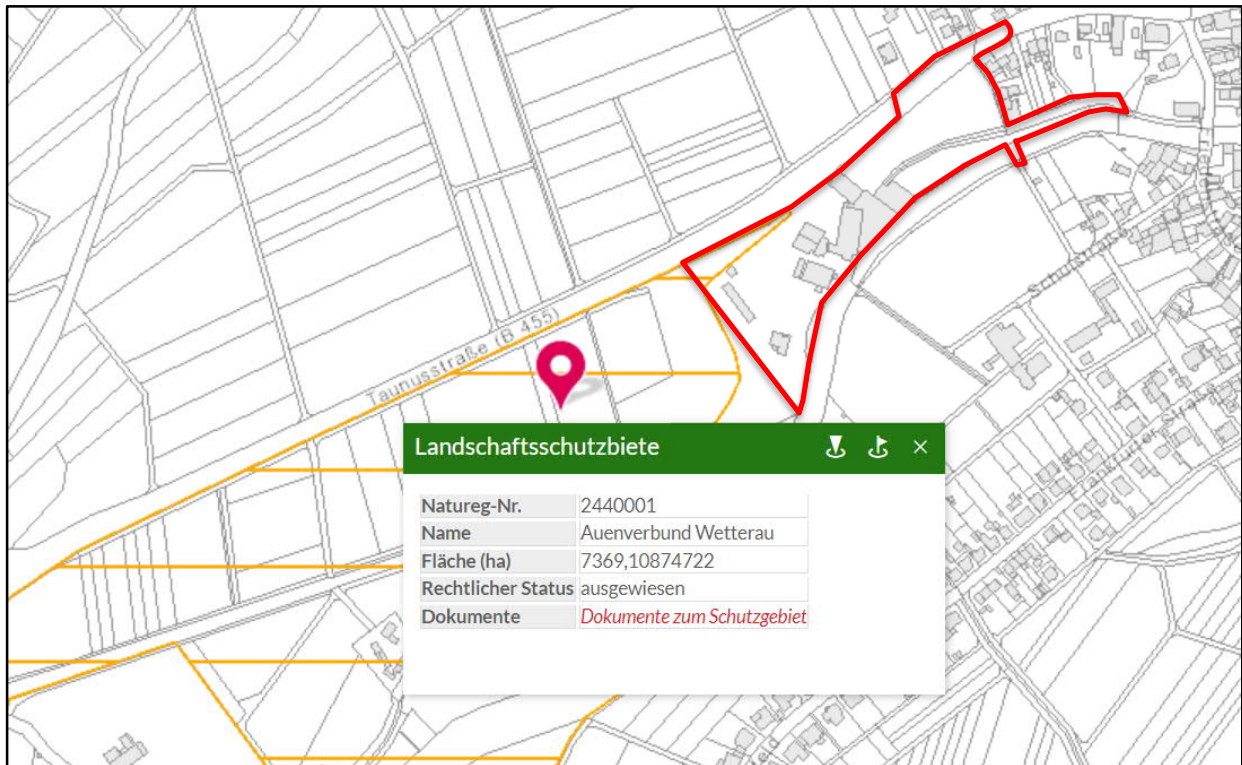


Abbildung 3: Auszug aus dem Natureg

- Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda

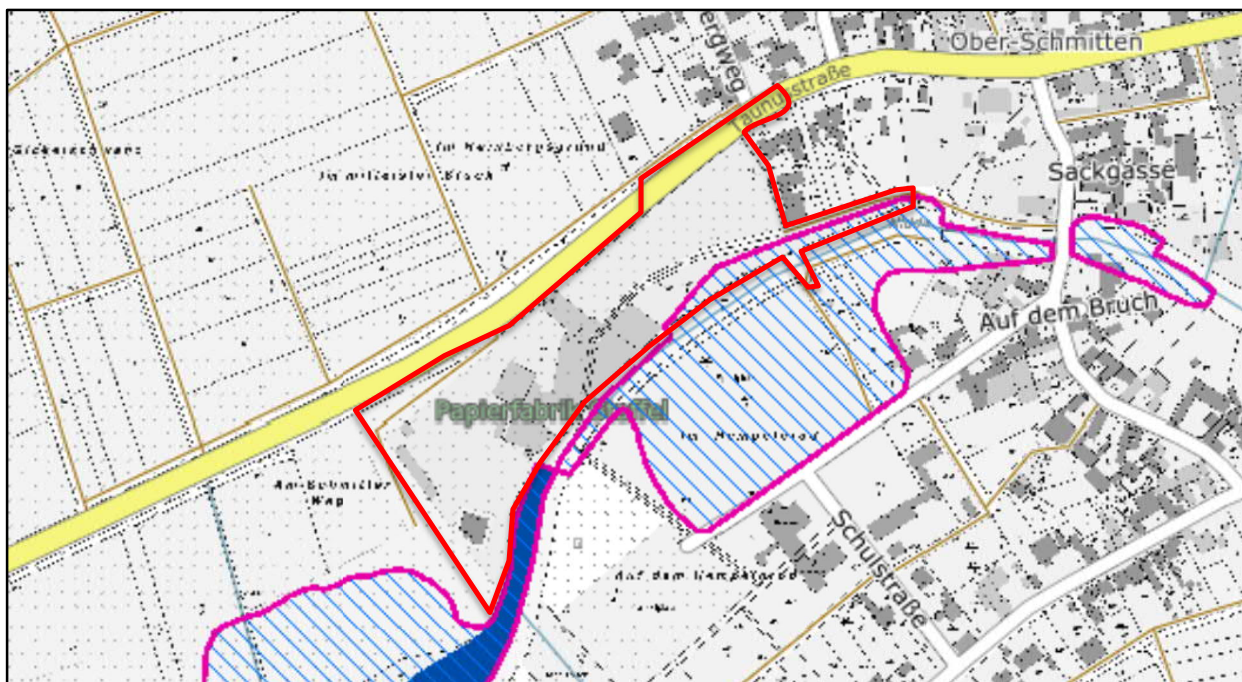


Abbildung 4: Auszug aus dem Geoportal Hessen (Überschwemmungsgebiete)

- Lage innerhalb der 1.000m-Wirkzone des FFH-Gebiets 5520-304 „Basaltmagerasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“

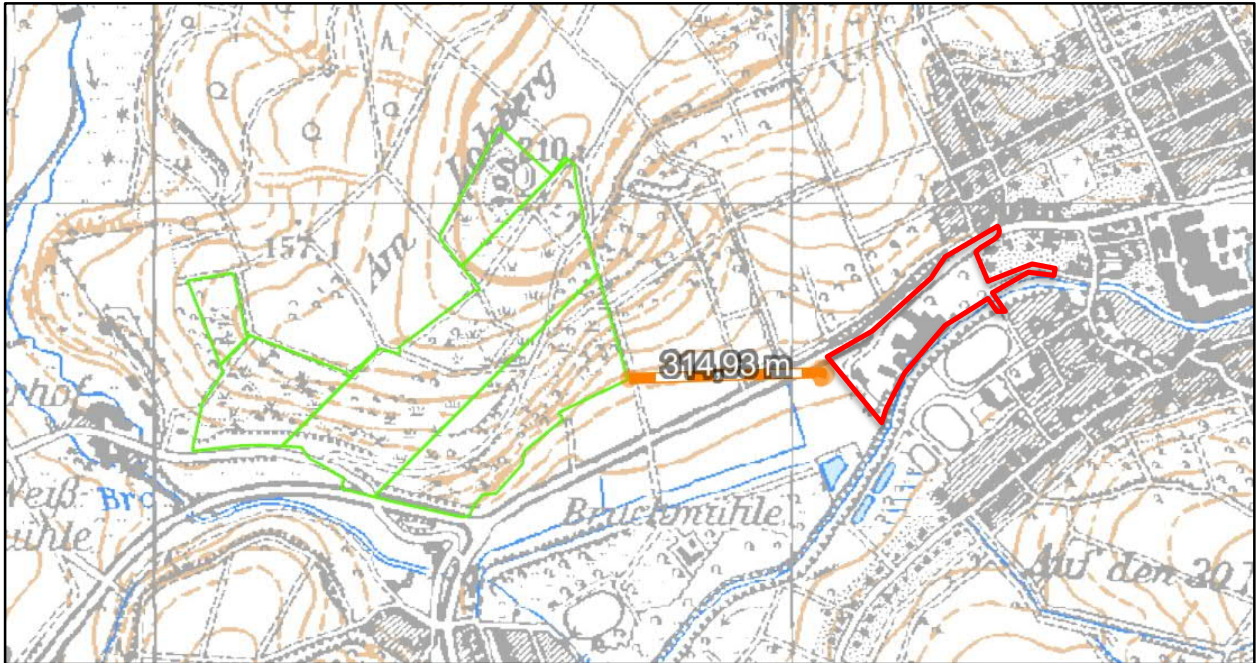


Abbildung 5: Abstand zum FFH-Gebiet (Quelle: Natureg)

Auf Grund des naturfernen Zustandes der Nidda im Bereich des Plangebietes sind hier keine besonders geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

### 2.1.2 Boden und Fläche

Im 2 ha großen Plangebiet liegen 0,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LSG-Fläche), die im Rahmen der BFD5L bewertet sind. Wie die folgende Abbildung zeigt, ist der überwiegende Teil der Planfläche als Siedlungsfläche und somit als Weißfläche dargestellt.

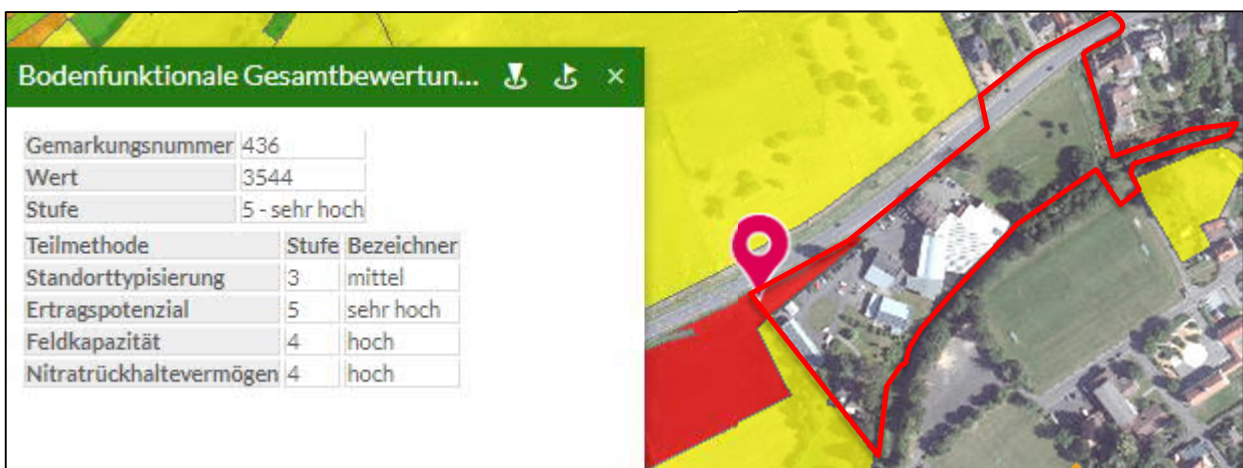


Abbildung 6: Auszug aus dem Bodenviewer

Die bodenfunktionale Gesamtbewertung der 0,2 ha großen Fläche ist als sehr hoch (rot) und hoch (gelb) gekennzeichnet. Die Ertragsmesszahl liegt hier zwischen  $>55$  -  $<75$ . In diese Flächen wird im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht eingegriffen.

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials im BodenViewer Hessen weist nur eine geringe Gefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit keinen bis nur sehr geringen Hangneigungen handelt.

Knapp 1 ha im Plangebiet weisen bereits versiegelte Flächen auf (Straße, Bebauung, Stellplätze etc.). Die restlichen Flächen werden gärtnerisch wie auch landwirtschaftlich genutzt. Für die versiegelten bzw. als Gartenflächen genutzten Bereiche sind Vorbelastungen für den Boden gegeben, da die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Bereich des Plangebietes bislang nicht bekannt.

Eine Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (hier: Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle, FIS AG) vom 08.03.2022 hat keine Einträge ergeben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird dennoch eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden auf Grund der überwiegend geringen bis mittleren Bodenfunktionen im Gebiet, der bereits vorhandenen Versiegelungen (1 ha) eine mittlere Eingriffserheblichkeit.

### 2.1.3 Wasser

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Basaltgebiet des Vogelsberges und Westerwaldes, im Bereich mächtiger tertiärer Basalte, häufig mit schwebenden Grundwasserstockwerken auf Verlehmungszonen oder Tuffauflagen. Aufgrund geringmächtiger Deckschichten und durchlässiger Grundwasserleiter ist hier von einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen. Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 4° bis 12 °dH als weich bis mittelhart zu bezeichnen. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk ist mit 15-50 l/s als hoch zu bezeichnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb verschiedener Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet sowie teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda (siehe Abbildung 3).

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzt die Nidda. Die Nidda weist in diesem Abschnitt einer Gewässerstruktur von „sehr stark verändert“ bis „vollständig verändert“ auf.

Im WRRL-Viewer sind als Entwicklungsmaßnahmen für die Nidda in diesem Abschnitt angegeben: Entwicklung naturnaher Gewässer-, Ufer- und Auenstrukturen.

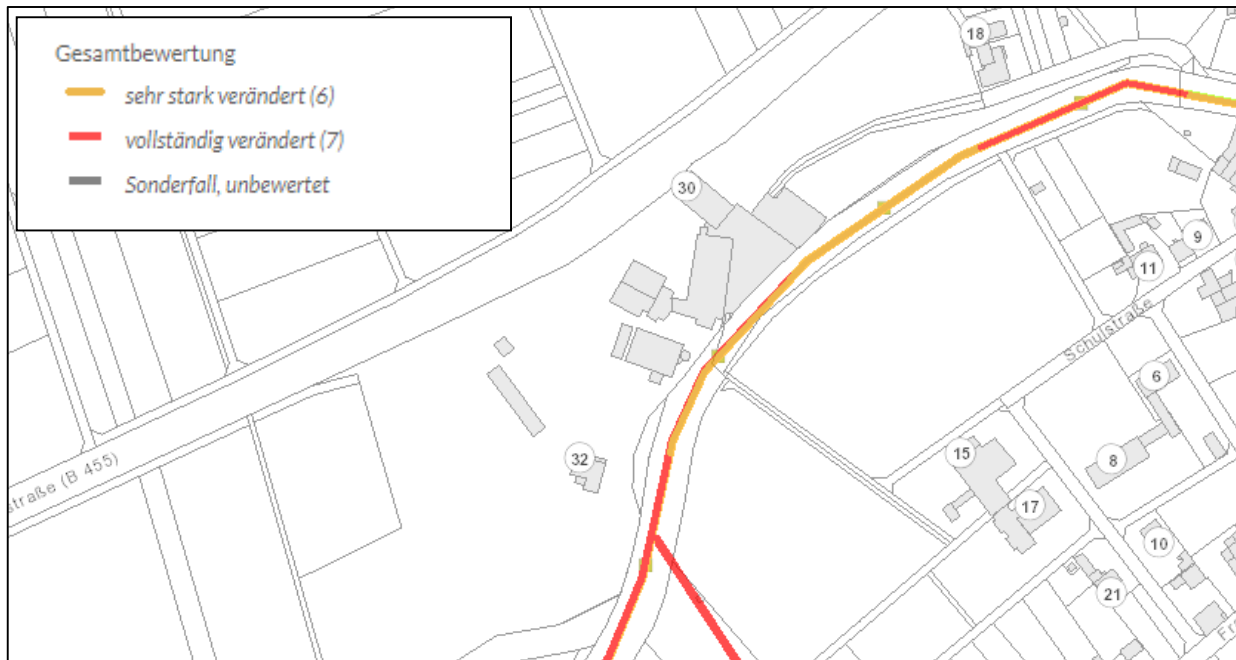


Abbildung 7: Auszug aus dem WRRL Hessen (Gewässerstrukturgüte)

Etwas unterhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein deutliches Wanderhinderung im Wasserkörper der Nidda, welches die Passierbarkeit aufwärts unmöglich macht. Es handelt sich hier um einen sehr hohen Absturz mit einem Massivsohlenabschnitt.

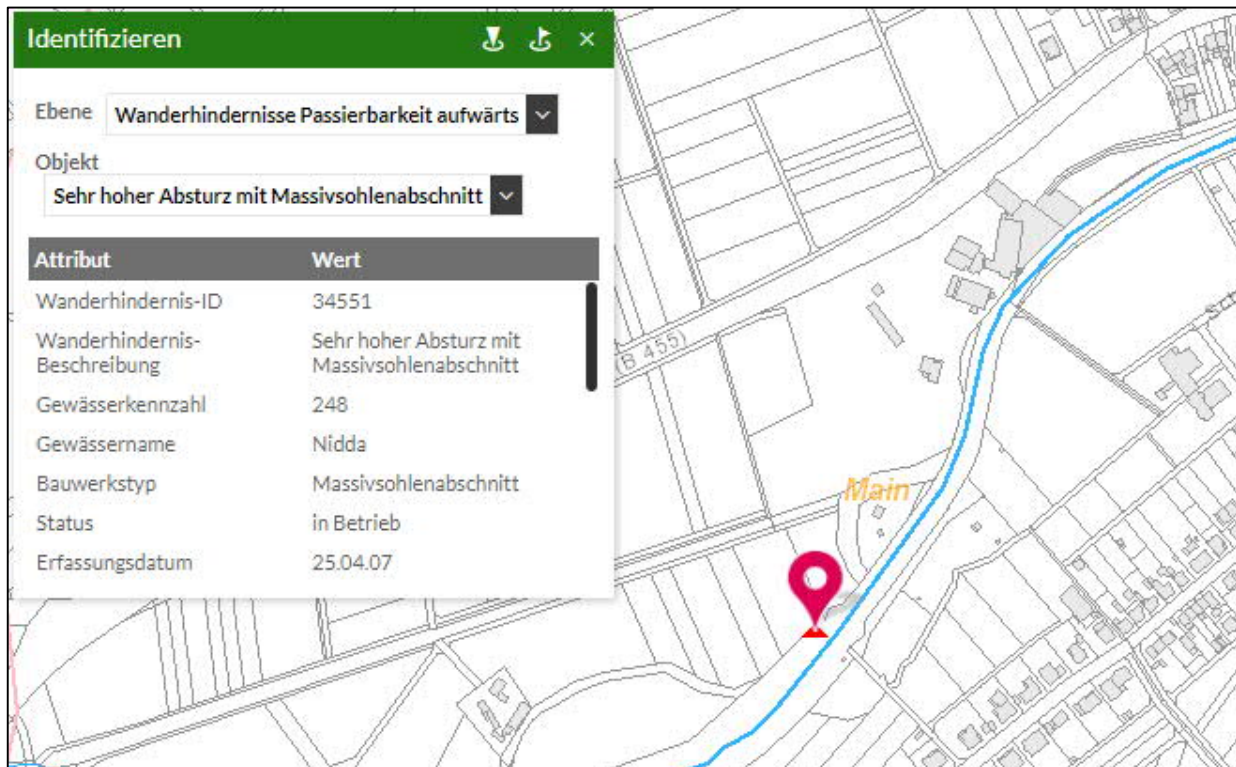


Abbildung 8: Auszug aus dem WRRL Hessen (Wanderhindernisse)

Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Im Abstand von ca. 100 m südwestlich befindet sich ein angelegter Fischteich.

#### 2.1.4 Luft und Klima

Lokalklimatisch stellen die bislang un bebauten Grünland- und Ackerflächen Kaltluftentstehungsgebiete dar, während die bebauten und versiegelten Flächen die Umgebungstemperatur aufheizen. Insgesamt liegen im Plangebiet jedoch keine besonderen kleinklimatischen Verhältnisse vor.

Hinsichtlich der Luftqualität sind keine besonderen negativen Quellen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet eingehen, vorhanden.

#### 2.1.5 Tier, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Teile des Plangebietes wurden bereits in 2021 (3.09.2021), sowie im Februar / März 2022 einer Strukturkartierung unterzogen. Eine detailliertere Kartierung sowohl unter faunistischem wie auch floristischem Hintergrund, erfolgte zwischen April und August 2022.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung, die in einem separaten Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag dem Planentwurf beigelegt ist, wurde das Gebiet an sieben Terminen begangen. Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen stand hierbei die Untersuchung folgender Tiergruppen im Vordergrund:

- Vögel (flächenhaft, Linientaxierung, Revierkartierung)
- Reptilien (langsames Abgehen geeigneter Lebensraumstrukturen – Sonnenplätze, Saumstrukturen)
- Tagfalter (Flächenhafte Untersuchung: Sichtbeobachtung/ Kescherfang der vorhandenen Saum-/ Grünlandstrukturen)
- Fledermäuse (Flächenhafte Untersuchung: Detektorbegehung)

Tabelle 1: Übersicht der Begehungstermine

11. April 2022	0 °C, leicht bewölkt	06:45 Uhr	Vögel
03. Mai 2022	13 °C, leicht bewölkt	08:00 Uhr	Vögel, Reptilien
19. Mai 2022	11 °C, leicht bew.	06:00 Uhr 11:00 Uhr 22:00 Uhr	Vögel Falter, Reptilien Fledermäuse
1. Juni 2022	10 °C, bewölkt	05:30 Uhr	Vögel
14. Juni 2022	9 °C, sonnig	06:30 Uhr 22:45 Uhr	Vögel, Reptilien Fledermäuse
28. Juli 2022	15 °C, sonnig 26 °C, sonnig	8:00 Uhr 12:30 Uhr 23:00 Uhr	(Vögel), Reptilien Falter Fledermäuse
12.08.2022	25 °C sonnig	11 Uhr	Schmetterlinge

Im Rahmen der Bestandskartierung wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt:

### Laubbaum/ Obstbaum (KV 04.110)

Im nordöstlichen Planbereich befinden sich vier Obstbäume. Sie weisen ein junges bis mittleres Alter auf und zeigen kein Höhlenbesatz.



Foto 1: Obstbäume auf östlichem Teil der Parz. 107/2

Auf Parzelle 209/1 steht ein mächtiger Walnussbaum. Er weist bereits einige gut ausgebildete Höhlen auf. Der Walnussbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Eine Birke im Einfahrtbereich weist lediglich den Beginn einiger Asthöhlen, ohne Nutzung, auf.



Foto 2: vorh. Walnussbaum



Foto 3: vorh. straßennahe Birke



Foto 4: vorh. Großbäume im Bereich des Wohnhauses

Daneben stehen noch weitere kleinere Laubbäume im Bereich der Parkplatzflächen im Südlichen Planbereich und auch mächtige Einzelbäume im Bereich der gärtnerisch genutzten Anlage des privaten Wohnhauses im Süden des Geltungsbereiches. Höhlenquartiere sind hier nicht vorhanden. Die Bäume erfahren keine Veränderung im Zuge der Planung.

#### Gebüsche Nasser Standorte (KV 02.300)

Entlang der Nidda befindet sich in Teilen ein geschlossener Saum aus vorwiegend verschiedenen Weidenarten.



Foto 5: Weidengehölze an Nidda

#### Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen (KV 06.350)

Die größere Freifläche im nordöstlichen Geltungsbereich wird als Grünland intensiv genutzt. Bis vor 2-3 Jahren wurde die Fläche in kurzen Abständen mit dem Rasenmäher im Zuge einer Gartennutzung gepflegt. Der Bestand ist daher deutlich an Arten verarmt und wird von Obergräsern dominiert. Folgende Arten prägen den Bestand:





Foto 6: Intensiv Grünlandfläche

Glatthafer	Arrhenatherum elatius
Knäulgras	Dactylis glomerata
Wiesen Labkraut	Galium mollugo
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus
Vogelwicke	Vicia cracca
Schafgarbe	Chillea millefolium
Spitzwegewich	Plantago lanceolata
Ackerwinde	Convolvulus arvensis
Fadenklee	Trifolium dubium
Wiesenkerbel	Anthriscus sylvestris
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens
Weißklee	Trifolium repens
Wiesen Rispengras	Poa pratensis
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne

In trockeneren Randbereichen tritt vereinzelt die Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) auf.

#### Befestigte Fläche (KV 10.530/ 10.510)

Vor allem im mittleren Bereich des Geltungsbereiches sind weite Teile der Flächen bereits befestigt. Es handelt sich um bestehende Gebäudeflächen, z.T. um Asphaltflächen z.T. aber auch um Pflaster- und Schotterflächen.

Zudem liegen Teile der B 455 innerhalb des Geltungsbereiches.



Foto 7: vorhandener Gewerbebetrieb



Foto 8: vorhandener Erschließungs-/ Parkplatzflächen

### Ackerbrache (KV 11.193)

Eine schmale, dreiecksförmige Ackerbrachenfläche liegt innerhalb des LSG „Auenverbund Wetterau“. Die zweite Ackerbrache befindet sich im nordöstlichen Planbereich und wurde vormals als Sonnenblumenfeld genutzt.

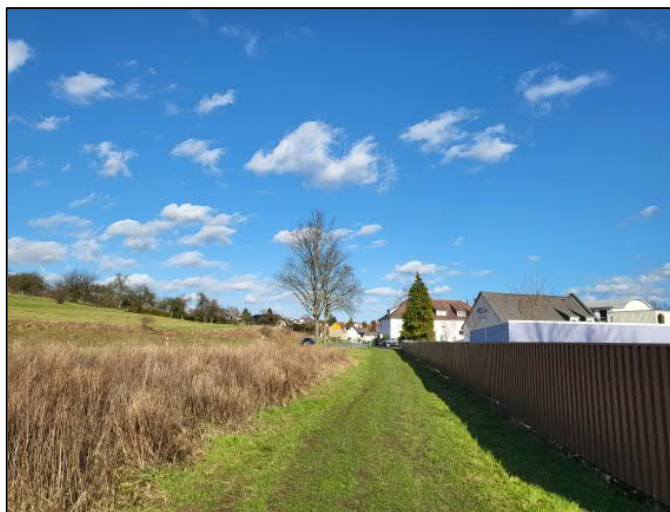


Foto 9: schmale, dreiecksförmige Ackerbrache

Im Bereich der Ackerbrache konnten bestandsbildend die folgenden Arten nachgewiesen werden:

Bienenweide	Phacelia spec.
Vogelwicke	Vicia cracca
Ackersenf	Sinapis arvensis
Ackerdistel	Cirsium arvense
Gewöhnliche Distel	Cirsium vulgare
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens
Gemeiner Beifuß	Artemisia vulgaris
Kompasslattich	Lactuca serriola
Weißer Gänsefuß	Chenopodium album
Weißer Lichtnelke	Silene latifolia
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Margerite	Leucanthemum vulgare
Sonnenblume	Helianthus annuus
Färber Wau	Resedea luteola
Echte Kamille	Matricaria chamomilla
Krauser Ampfer	Rumex acetosa



Foto 10: blütenreiche Ackerbrache

In den Randbereichen der südwestlichen Ackerbrache findet sich zudem noch einige exemplare des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) und durch Sameneintrag eingetragene Gehölzsämlinge/-jungwuchs.

### Straßenbegleitgrün (KV 09.160)

Entlang der B 455 findet sich in weiten Teilen ein breiter Streifen eines artenarmen Straßenbegleitgrüns. Die Flächen unterliegen einem regelmäßigen Schnitt und Störeinflüssen der Bundesstraße.



Foto 11: Straßenbegleitgrün

### Gebüsche frischer Stadnorte (KV 02.200)

An verschiedenen Stellen innerhalb des Geltungsbereiches finden sich Gebüsch-/ Gehölzbestände frischer Standorte aus heimischen Arten, wie

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>



Foto 12: Heckenbereiche

### Standortfremde Gehölze (KV 04.120)

An wenigen Stellen finden sich auch, z.T. mächtige standortfremde Nadelgehölze (Douglasie, Thuja etc.).



Foto 13: Standortfremde Solitärgehölze

### Gärtnerisch gepflegte Anlage (KV 11.221)

Im südlichen Planbereich befindet sich ein privates Wohnhaus inmitten einer park-ähnlichen Gartenanlage. Regelmäßig gepflegte Rasenflächen und einzelne eingestreute Laubgehölze prägen hier das Bild.



Foto 14: Parkähnliche Gartenanlage

### Artenarme Ruderalflur (KV 09.123)

Eine nitrophytische Ruderalfluren frischer Standorte ist in den Saumbereichen vorhandener Hecken-/ Gehölzsäume zu finden. Obergräser, Große Brennnessel, Giersch und Klebriges Labkraut dominieren hier das Bild.



Foto 15: Artenarme Ruderalflur

### Weg-/ Ufersaum der Nidda (KV 05.461)

Entlang der Nidda bzw. ihrer Uferböschungen findet sich innerhalb des Geltungsbe-  
 reiches eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte. Sie ist artenarm und weist  
 deutliche Stickstoffzeiger , wie auch einige Neophyten (\*) auf. Folgende Arten prä-  
 gen hier den Bestand:

Große Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Indisches Springkraut*	<i>Impatiens glandulifera</i>
Japanischer Staudenknöterich*	<i>Fallopia japonica</i>
Kanadisches Berufkraut	<i>Conyza canadensis</i>
Echte Nelkenwurz	<i>Geum urbanum</i>
Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>



Foto 16: Weg-/ Ufersaum

### Nidda (KV 05.226)

Die Nidda ist gemäß WRRL zum Typ 9 „silikatische Mittelgebirgsflüsse“ zu zählen.  
 Ihre Strukturgüte ist innerhalb des Planbereiches als „sehr stark/ vollständig verän-  
 dert“ (Stufe 5-6) anzusprechen.



Foto 17: Nidda mit Gehölzbewuchs

In Abschnitten fehlt ein typischer Ufergehölzgürtel vollständig.



Foto 18: Nidda ohne Gehölzbewuchs

Grasweg (KV 10.610)

Ein Grasweg stellt die fußläufige Verbindung vom Plangebiet zur östlich angrenzenden Ortsrandlage von Ober-Schmitten dar. Dieser wird regelmäßig gemäht, so dass eine ganzjährige Nutzung möglich ist.



Foto 19: nördlicher Grasweg

### Faunistische Ergebnisse

Im Rahmen der faunistischen Bestandsaufnahme wurden die folgenden Arten aufgenommen. Eine Abarbeitung der faunistischen bzw. artenschutzrechtlichen Belange erfolgte im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrages (siehe Anlage). Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrags erfolgt zudem die kartografische Darstellung der Nachweisorte der aufgenommen Tierarten.

Folgende Fledermausarten, wurden im Plangebiet nachgewiesen.

Tabelle 2: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet

Deutscher Kürzel	Name / Art	Schutz EU	BArt-SchV	Rote Liste		Erhaltungszustand		
				D	HE	HE	D	EU
Zwergfledermaus (Zf)	Pipistrellus pipistrellus	IV	§§	*	3	+	+	o
Breitflügelfledermaus (Bf)	Eptesicus serotinus	IV	§§	3	2	+	o	o
Fransenfledermaus (Ff)	Myotis nattereri	IV	§§	*	3	+	+	+
Wasserfledermaus (Wf)	Myotis daubentonii	IV	§§	*	3	+	+	+

Insgesamt konnten vier Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Wochenstuben konnten nicht belegt werden. Die Arten nutzen das Gebiet als Teil ihres Nahrungsraums zur Nahrungssuche. Lediglich die Breitflügelfledermaus wurde mit wenigen Einzelnachweisen aufgenommen und ist eher als Zufallsbeobachtung bzw. Art im Überflug einzustufen.

Folgende Vogelarten wurden im Untersuchungsbereich aufgenommen.

Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Deutscher Artname (Kürzel)	Wiss. Artname	RL HE/ D BAschV	EHZ HE	Status
<b>Vögel</b>				
Amsel (A)	<i>Turdus merula</i>	§	günstig	B
Bachstelze	( <i>Motacilla alba</i> )	§	günstig	B
Blaumeise (Bm)	<i>Parus caeruleus</i>	§	günstig	B
Buchfink (B)	<i>Fringilla coelebs</i>	§	günstig	B
Dorngrasmücke (Dg)	<i>Sylvia communis</i>	§	günstig	B
Eisvogel (Eis)	<i>Alcedo atthis</i>	VI - §§	unzureichend	NG
Elster (E)	<i>Pica pica</i>	§	günstig	NG
Feldschwirl (Fs)	<i>Locustella naevia</i>	VI 2 §	unzureichend	NG
Gartenbaumläufer (Gbl)	<i>Certhia brachydactyla</i>	- §	günstig	NG
Gartengrasmücke (Gg)	<i>Sylvia borin</i>	- §	günstig	B
Graureiher (Gr)	<i>Ardea cinerea</i>	- §	unzureichend	NG
Grünfink (Gf)	<i>Carduelis chloris</i>	§	günstig	B
Grünspecht (Gsp)	<i>Picus viridis</i>	§§	günstig	NG
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	günstig	B



<b>Haussperling(Hsp)</b>	<b><i>Passer domesti- cus</i></b>	<b>V/ V §</b>	<b>Unzureichend</b>	<b>B</b>
Heckenbraunelle (Hb)	<i>Prunella modularis</i>	§	günstig	B
Kleiber (Kl)	<i>Sitta europaea</i>	§	günstig	B
Kohlmeise (Km)	<i>Parus major</i>	§	günstig	B
<b>Kuckuck (Kk)</b>	<b><i>Cuculus canorus</i></b>	<b>3/ 3 §</b>	<b>schlecht</b>	<b>B</b>
Mehlschwalbe (Ms)	<i>Delichon urbicum</i>	3/ 3	unzureichend	NG
Mönchsgrasmücke (Mg)	<i>Sylvia atricapilla</i>	§	günstig	B
Neuntöter (Nt)	<i>Lanius collurio</i>	V/ - §	unzureichend	NG
Rauchschwalbe (Rs)	<i>Hirundo rustica</i>	3/ V §	Unzureichend	NG
Ringeltaube (Rt)	<i>Columba palumbus</i>	§	günstig	B
Rotkehlchen (RK)	<i>Erithacus rubecula</i>	§	günstig	B
Singdrossel (Sd)	<i>Turdus philomelos</i>	§	günstig	NG
<b>Star (S)</b>	<b><i>Sturnus vulgaris</i></b>	<b>-/ 3 §</b>	<b>günstig</b>	<b>B</b>
<b>Stieglitz (Sti)</b>	<b><i>Carduelis cardu- elis</i></b>	<b>V/ - §</b>	<b>unzureichend</b>	<b>B</b>
Stockente (Sto)	<i>Anas platyrhyn- chos</i>	V/ - §	unzureichend	NG
Sumpfrohrsänger (Srs)	<i>Acrocephalus palust- ris</i>	§	günstig	NG
<b>Teichhuhn (Th)</b>	<b><i>Gallinula chloro- pus</i></b>	<b>V/ V §§</b>	<b>unzureichend</b>	<b>B</b>
Türkentaube (Tt)	<i>Streptopelia decaoc- to</i>	§	unzureichend	NG
Turmfalke (Tf)	<i>Falco tinnunculus</i>	§§	günstig	NG
<b>Wacholderdrossel (Wd)</b>	<b><i>Turdus pilaris</i></b>	<b>§</b>	<b>unzureichend</b>	<b>B</b>
Waldlaubsänger (Wls)	<i>Phylloscopus sibila- trix</i>	3/ - §	unzureichend	NG
Zaunkönig (Zk)	<i>Troglodytes troglody- tes</i>	§	günstig	B
Zilpzalp (ZZ)	<i>Phylloscopus trochi- lus</i>	§	günstig	B

**EZH HE:** Erhaltungszustand in Hessen (Zitate siehe Anhang 1)

**Status:** Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Vögeln: B = Brut, BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitbeobachtung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler; bei übrigen Arten: NV = nachgewiesenes Vorkommen, AV = sehr wahrscheinlich anzunehmendes Vorkommen;

**RL (Rote Liste):** HE (Hessen), D (Deutschland): V – Arten der Vorwarnliste, R – Arten mit geografischer Restriktion, 3 – gefährdet, 2 – stark gefährdet, 1 – vom Erlöschen bedroht, 0 – erloschen/ Verschollen

**BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung):** § - besonders geschützt; §§ - streng geschützt

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 37 Vogelarten nachgewiesen werden. 12 Arten befinden sich davon in einem unzureichenden Erhaltungszustand, wobei lediglich vier von ihnen als Brutvögel aufgenommen werden konnten. Bei den übrigen 8 Arten in unzureichendem Erhaltungszustand handelt es sich um Nahrungsgäste des Untersuchungsbereiches.

Der Kuckuck, der als Brutvogel knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes im Südwesten nachgewiesen werden konnte, befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Eine gezielte Suche nach Reptilien innerhalb des Geltungsbereiches ergab keine konkreten Nachweise.

Im Rahmen der Tagfalterkartierung konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Ein sehr geringes Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) konnte außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereiches auf dem südwestlichen Bereich der Parzelle 107/2 nachgewiesen werden.

#### 2.1.6 Landschaft

Das derzeitige Betriebsgelände ist lediglich nach Südwesten hin durch einen lockeren Heckenbereich zur Landschaft hin abgeschirmt. Nach Süden hin stellt die Nidda mit ihrem zu, Teil sehr lückigen Uferbewuchs eine optische Eingrünung dar. Nach Norden zur B 455 sind keine Gehölze vorhanden (bis auf 2 Straßenbäume), lediglich ein blickdichter Zaun stellt hier eine Abschirmung des Gebietes in Teilbereichen dar. Als Vorbelastung für das Orts- und Landschaftsbild ist die vorhandene Bebauung, wie auch die B 455 zu nennen. Das Plangebiet und dessen Umgebung besitzt nur eine untergeordnete Funktion für die freiraumbezogene Erholung. Die angrenzende landwirtschaftlich intensiv genutzte und weitgehend ausgeräumte Landschaft ist für Spaziergänger und Radfahrer nur mäßig attraktiv.

#### 2.1.7 Mensch und Gesundheit

Lärmemissionen sind durch die vorhandene Bundesstraße (B 455) wie auch durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe vorhanden.

#### 2.1.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Bislang liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen vor.

### 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin in Nutzung oder aber werden als private Rasenfläche genutzt. Die Gewerbenutzung, wie auch die vorhandene Wohnnutzung würden ebenfalls bestehen bleiben. Insofern würde kein zusätzlicher Eingriff in Natur Landschaft stattfinden.

Durch die Fortführung der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustands des Bodens zu erwarten. Die Böden würden ihre eingeschränkten Bodenfunktionen, v.a. hinsichtlich der Bodenfunktion „Lebens-

raum für Pflanzen“, der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ (Wasserspeicherfähigkeit) sowie der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ (Nitratrückhaltevermögen) weiter ausüben.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes wären allerdings sehr stark eingeschränkt.

### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für das geplante Medizinische Zentrum sowie der Umnutzung des Gewerbebetriebes folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Teilweise dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung.
- Teilweise Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Fläche durch Versiegelung und Verdichtung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und des BImSchG dar.

- Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens durch Überbauung und Versiegelung.
- Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, WHG und des BauGB dar. Es finden jedoch keine Veränderungen im Überschwemmungsbereich der Nidda statt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu achten.

- Veränderung des Mikroklimas: durch Versiegelung (Bebauung) kann eine Erhöhung der Lufttemperatur (Wärmeinsel) mit lokalen Aufheizungseffekten erfolgen. Zudem kann es zu einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit kommen.
- Verlust von Frischluftabflussbereichen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und des BauGB dar.

- geringfügige Rodung und Verlust von Gehölzen, Verlust an potenziellen Fortpflanzungs-/ Ruhestätten. Diese können von den ungefährdeten Arten (hier: Blaumeise, Hausrotschwanz) im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden

- Überbauung von Intensivgrünland-, wie auch Ackerbracheflächen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten.
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme (Tötungen und Verletzungen von Tieren, Schädigung von Lebensstätten).
- Anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme mit Funktionsverlust (Schädigung) von Lebensstätten.
- Ggf. geplante Umbau-/ Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden können zu einem Verlust von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten und damit verbunden zu einer Verletzung/ Tötung von Individuen des Haussperlings führen
- Einige Gehölze bzw. Gehölzflächen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (Schutz vorhandener Fortpflanzungs-/ Ruhestätten).

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG sowie des BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Aufgrund der Tatsache, dass die innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesenen, artenschutzrechtlich relevanten Tierarten als Siedlungsfolger bzw. gering empfindlich gegenüber Störwirkungen einzustufen sind, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Die Ergreifung geeigneter Minimierungs-/ Vermeidungsmaßnahmen wirkt diesen möglichen Beeinträchtigungen entgegen (siehe Kapitel 2.4).

Eine Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs. 3 UVPG nicht gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Für die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ gelegene Fläche erfolgt, parallel zur Entwurfserstellung ein Antrag auf „Entlassung aus dem LSG Auenverbund Wetterau“.

Das FFH-Gebiet in rund 300 m Entfernung ist von der Planung erkennbar nicht betroffen. Durch die Planung erfolgt lediglich eine Umstrukturierung der bestehenden

Nutzungen hin zu weniger emittierenden Nutzungen. Zudem ist das Plangebiet durch die B455 vom Schutzgebiet getrennt.

### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung werden folgende Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegenwirken.

Hierzu zählen:

- Minimierung der Neuversiegelung (GRZ 0,8).
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile.
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen im Bereich der Neubauten des MU 1 und 2
- Festsetzung von Zisternen und Brauchwassernutzung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen bei Bauanträgen zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen.
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau).
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen.
- Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölze: der mächtige Walnussbaum auf Parzelle 209/1 sowie die großen Laubbäume an der B 455 (Parzelle 107/2) werden zum Erhalt festgesetzt und sind während der Baumaßnahme durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu schützen.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung: Entlang der B 455 werden insg. 11 großkronige Laubbäume (Arten gem. Pflanzliste) gepflanzt.
- Rodung ausschließlich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit (1.10-28./29.2)
- Sollte es zur Rodung (s.o.) großkroniger Bäume kommen, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1: 2 von großkronigen Bäumen vor zu nehmen.
- Ggf. notwendige Abriss-/ Umbauarbeiten sind in der Zeit zwischen Oktober – Anfang März durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die entsprechenden Bereiche auf Brutvogel- und Fledermausbesetz hin zu kontrollieren.

- Anbringung von 2 Vogelnistkästen pro Gebäudeneubau an geeigneter Stelle (Höhlenbrüter) zur Schaffung weiterer potenzieller Fortpflanzungs-/ Ruhequartiere
- Sollte es zu Umbau- oder aber Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden kommen, sind im Vorfeld (vor Brutbeginn) Sperlings-Kolonie-Nistkästen (2 Stück pro Gebäude) an geeigneten Standorten anzubringen.
- Vorhandenen Nistkästen sind zu erhalten. Eine Umsetzung vorhandener Nistkästen ist außerhalb der Brutzeit möglich (Oktober – März)
- Um eine Erhöhung der Anzahl von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten zu erreichen, sind an geeigneten Stellen insg. 3 Fledermauskästen anzubringen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung

Folgende Ausgleichsflächen werden festgesetzt:

- A 1-3 Erhaltung und Ergänzungspflanzung von heimischen, standortgerechten Ufergehölzen (Schwarzerle, Weiden) Entwicklung/ Sicherung einer nas- sen Staudenflur über eine natürliche Sukzession.
- E 1 Auwaldanlage mit Schaffung feuchter Muldenbereiche  
Anlage eines Auwaldes mit standortgerechten Baum-/ Straucharten (*Al- nus glutinosa*, *Salix spec.*, *Fraxinus excelsior*)

## 2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Es erfolgte eine Bilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung von 2018 (siehe Anhang). Demnach ergibt sich durch die Planung ohne Berücksichti- gung der externen Ausgleichsmaßnahme ein Ausgleichsdefizit von 44.839 Wert- punkten.

Ein Teilausgleich erfolgt auf der Parzelle 300, Flur 4, Gemarkung Unter-Schmitten. Auf der dort befindlichen Intensivgrünlandfläche ist ein Auwald anzulegen.

### Bestandssituation:

Auf der Fläche befindet sich z.Z. ein Grünlandbestand, der als deutlich gestört zu bezeichnen ist. Der Bestand weist eine Dominanz an Obergräsern auf. Auf Störeinflüsse weisen v.a. die umfangreiche Vorkommen der große Brennnessel (*Urtica dio- ica*), des Stumpfpflättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und des klebrigen Labkrau- tes (*Galium aparine*) hin. Die Fläche wird regelmäßig gemäht.

Nach Nordosten schließt ein vorhandener Weiher und ein ruderaler Saum an. Im Westen grenzt eine Fläche an, die noch in 2013 von einem Auwald bestanden war, der allerdings einem Windwurfereignis zum Opfer fiel und nunmehr durch eine feuchte bis frische Ruderalflurfläche gekennzeichnet ist.



Foto 20: Intensiv Grünland der externen Ausgleichsfläche (Pz. 300)

#### Ausgleichsplanung:

Auf der Fläche wird in Ergänzung bestehender Biotopstrukturen ein naturnaher Auwald angelegt.

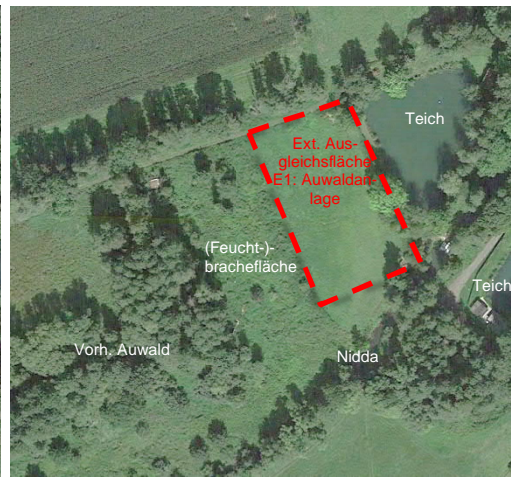
Folgende Arten können für die Umsetzung heran gezogen werden: Esche (*Fraxinus excelsior*), Baum-/ Strauchweiden (*Salix caprea*, *Salix fragilis*, *Salix alba*). In weiterer Entfernung zur Nidda auch: Bergulme (*Ulmus glabra*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinde (*Tilia cordata*). Als Straucharten können neben Weidenstraucharten auch folgende Arten angepflanzt werden: Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schehe (*Prunus spinosa*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

In der anzupflanzenden Auwaldfläche sind dem Gewässer zugewandt zwei flache Mulden mit einzelnen Vertiefungen in einer Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 20 cm (einzelne Vertiefungen bis 30 cm) anzulegen. Die Böschungen der Mulden sind flach auszubilden. In den stellenweise anzulegenden Vertiefungen kann sich nach Überflutungen das Wasser für einen begrenzten Zeitraum halten und so die Besiedlung mit feuchtegeprägter Vegetation fördern. Der Erdaushub ist von der Fläche zu entfernen.

Die Maßnahme stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Biotopstrukturen (Nidda, vorh. Auwald, Feuchtbrache und Weiher) dar. Zudem wirkt die Anpflanzung sich positiv auf das Brutvorkommens des Kuckucks aus.



Bestandssituation 2013



Bestandssituation 2019

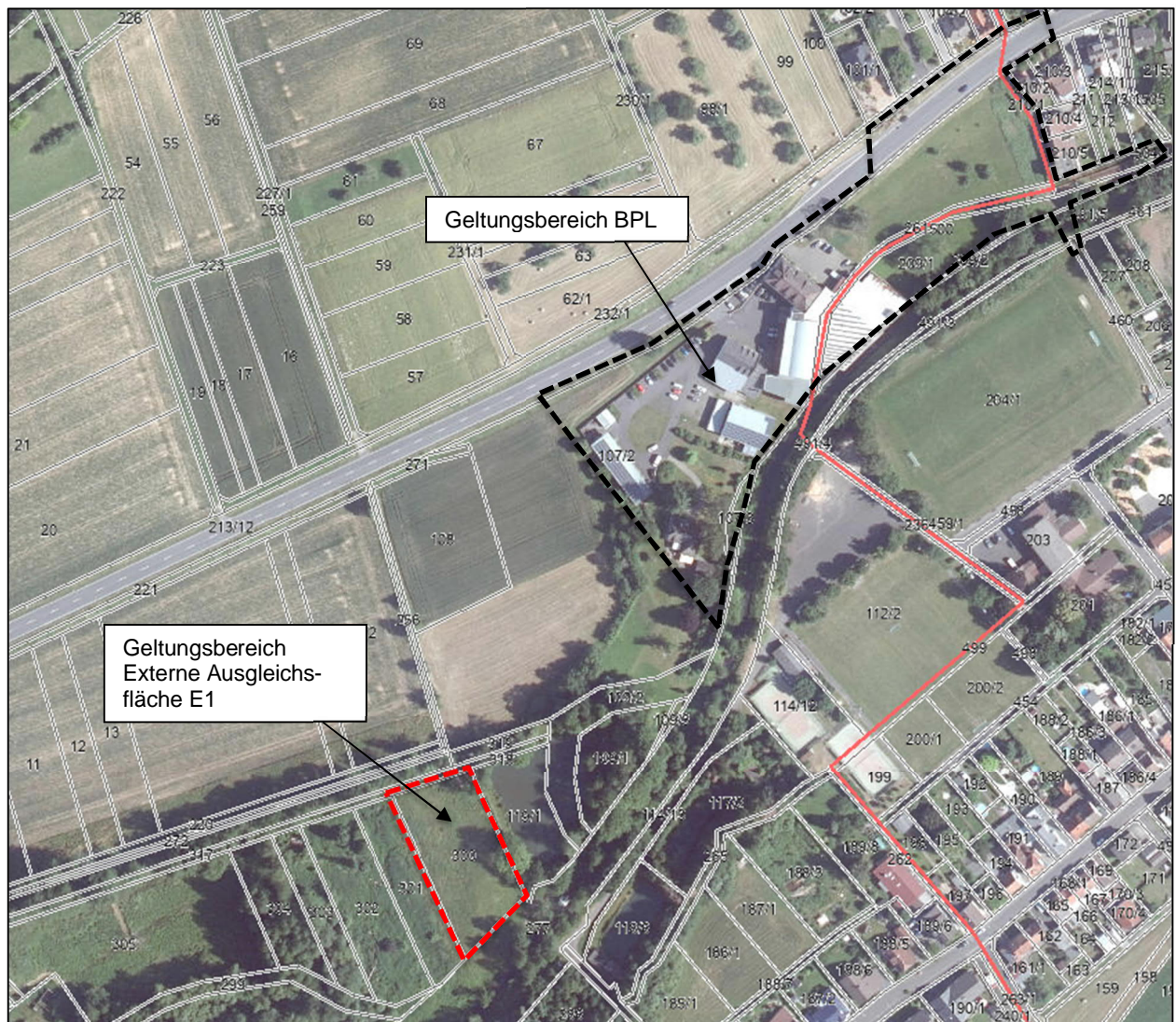


Abbildung 9: Lage der externen Ausgleichsfläche E1

Die Maßnahme der externen Ausgleichsfläche E1 erbringt 47.200 Wertpunkte.



Somit ist das Vorhaben nach der rechnerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (44.839 Bilanz BPL -47.200 Bilanz E1) und unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen als vollständig ausgeglichen anzusehen.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Prüfverfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung (auf Bebauungsplanebene) werden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“.

Darüber hinaus wurden die gängigen Grundlegendaten aus dem Geoportal Hessen ausgewertet (z.B. Bodenviewer, Natureg, WRRRL-Viewer etc.)

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind bislang keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

#### 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich.

#### 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Ober-Schmitten und beinhaltet einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb, sowie ein bereits bestehendes Wohnhaus mit Garten/ Parkanlage. Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

Die Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes geprüft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone I, des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk, der Qualitativen Schutzzone D, des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen, sowie in der Schutzzone IIIA B des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebiete finden Beachtung. Gefährdungspotenziale für eine Beeinträchtigung des Grundwassers sind nicht gegeben.

Geringfügige, nicht überbaute Bereiche des Geltungsbereiches liegen im Überschwemmungsbereich der Nidda. Die Flächen werden von jeglicher Bebauung frei gehalten und als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt mit einem geringen Flächenanteil innerhalb des Landschaftschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“. Im Zuge der Entwurfserstellung wird ebenfalls die Herausnahme aus dem LSG beantragt. Weitere naturschutzfachliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Es befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG noch Biotopverbundflächen innerhalb des Plangebietes.

Das Vorhaben führt unter Beachtung von Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäusen zu keinem Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG. Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten konnten nicht nachgewiesen werden. Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Biotoptypen weisen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Der Eingriff wird über die Hinzunahme einer externen Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen. Hier erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich eine Entwicklung von Auwald incl. die Anlage ein bis zweier Feuchtmulden.

Aufgrund der Beachtung festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der einen Seite und der geringen bodenfunktionalen Gesamtbewertung auf der anderen Seite, ist in der Summe keine Verschlechterung der Bodensituation gegeben.

Das Vorhaben führt nach fachlicher Einschätzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Bestandssituation.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, sowie der Festsetzung von Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung, führt die geplante Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Überschreitungen von Lärmorientierungswerten zu erwarten. Altablagerungen oder Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es sind derzeit keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar.

### 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

[Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)

[Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)

[Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)

[Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

[WRRL.hessen.de](http://WRRL.hessen.de)

**BPL "MedZentrum" in Nidda / OT Ober-Schmitten**

**Anhang 1a**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>		Übertr.v.Bl. Nr.													
<b>F</b>	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>														
<b>L</b>	10.510	Straße (B 455)			3	1080				3240		0		3240	
<b>Ä</b>	9.160	Straßenrand/-böschung			13	680				8840		0		8840	
<b>C</b>	2.200	Gebüsch frischer Standorte			39	1370				53430		0		53430	
<b>H</b>	11.193	Ackerbrache			29	1180				34220		0		34220	
	6.350	Int. Genutztes Grünland			21	4910				103110		0		103110	
	5.461	Staudenfluren an Fließgewässern			39	330				12870		0		12870	
	2.300	Gebüsche nasser Stadnorte			44	1230				54120		0		54120	
	10.610	Grasweg			25	210				5250		0		5250	
<b>E</b>	9.123	artenarme Ruderalflur			25	70				1750		0		1750	
	10.530	Versiegelte Flächen mit Versickerung			6	7470				44820		0		44820	
	4.120	standortfremder Solitärbaum (im Eingriffsber)			23	20				460					
	11.221	Grünfläche/ Rasen			14	4075				57050					
	4.110	Heimischer Laubbaum*			34	30				1020		0		1020	
<b>N</b>										0		0		0	
<b>B</b>	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>														
<b>I</b>	10.510	Straße			3			1340		0		4020		-4020	
<b>L</b>	10.530	Verkehrsfl. M. bes. Zweckbestimmung			6			1320		0		7920		-7920	
<b>A</b>	5.461	Staudenfluren an Fließgewässern (T-Fläche)			39			455		0		17745		-17745	
<b>N</b>	2.300	Gebüsche nasser Standorte (T-Fläche)			44			1230		0		54120		-54120	
	4.110	Heimischer Laubbaum (11 Stk)			34			33		0		1122		-1122	
	11.221	Gärtnerische Anlage MU			14			3656		0		51184		-51184	
	10.721	MU (I&2) mit ext. Dachbegrünung			19			4152		0		78888		-78888	
<b>Z</b>	10.530	MU versiegelt mit Versickerung			6			10.472		0		62832		-62832	

<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>			22655	0	22658	0	380180	0	277831	0	44839	0		
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )</b>														
<b>Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. )</b>														
Su											44839			
<b>Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben</b>			Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO				Kostenindex KI		0,40 EUR		28.696,96			
			Summe EURO				+reg. Bodenwertant.		0,24					
							=KI+rBwa		0,64 EUR					
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!</b>											EURO Ersatzgeld			

nur bei MU 1 &2-Flächen mit Dachbegrünung

\*: es finden nur die Solitärgehölze Eingang in die Bilanz, die entfernt werden

Eine Differenz der Gesamtflächengegenüberstellung kommt aufgrund der

**Exteren Ausgleichsmaßnahmen zum BPL "MedZentrum" in Ober-Schmitten (Pz. 300, Flur 4 Gemarkung Unter-Schmitten)**

**Anhang 1b**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>		Übertr.v.Bl. Nr.													
<b>F</b>	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>														
<b>L</b>	6.350	Intensivgrünland			21	2950				61950		0		61950	
<b>Ä</b>										0		0		0	
<b>C</b>										0		0		0	
<b>H</b>										0		0		0	
<b>E</b>										0		0		0	
<b>N</b>										0		0		0	
<b>B</b>	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>														
<b>L</b>	1.149	Neuanlage Auwald mit Feuchtmulden		1*	37			2950		0		109150		-109150	
<b>A</b>										0		0		0	
<b>N</b>										0		0		0	
<b>Z</b>										0		0		0	
										0		0		0	
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>						2950	0	2950	0	61950	0	109150	0	-47200	0

Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:  )

Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.  )

Su  -47200

<b>Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben</b>	Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO	Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa	0,00
---	--	---	------

**Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!** EURO Ersatzgeld

\*: Zuschlag on 1 WP , da zur Auwaldetablierung 1-2 Feuchtmulden im Bereich angelegt werden

