

Bebauungsplan
„Beuneweg - Feuerwehr“
und 1. Teiländerung
„Füllgesgärten“ – 1. Bauabschnitt

Gemeinde Wölfersheim,
Ortsteil Södel

Begründung und Umweltbericht
Entwurf

Erarbeitet im Auftrag von:



Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, September 2021

Auftraggeber:



**Gemeindevorstand der
Gemeinde Wölfersheim**

Hauptstraße 60

61200 WWölfersheim

Tel.: (06036) 9737 - 0

Fax: (056 51) 9737 - 37

E-Mail: rathaus@woelfersheim.de

Homepage: <http://www.woelfersheim.de>

Auftragnehmer:



REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c

61200 Wölfersheim

Tel.: (06036) 98936 - 40

Fax: (06036) 98936 - 60

E-Mail: mail@regiokonzept.de

Homepage: www.regiokonzept.de

Projektleitung:

Dipl.-Ing. (FH) Birgit Furkert

Bearbeitung:

B.Eng. Matthias Euser

M.Sc. Franziska Feuchter

Inhaltsverzeichnis

TEIL A (Begründung)	1
1 Anlass der Planung	1
2 Bestand	3
2.1 Lage und Größe des Plangebiets	3
2.2 Nutzung	3
3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen	4
3.1 Landesentwicklungsplan Hessen	4
3.2 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	4
3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	4
3.4 Schutzgebiete nach Wasserrecht	4
4 Erläuterung der Planung	5
4.1 Ziele der Planung	5
4.2 Flächenbilanz	6
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO	7
5.3 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i. V. m. § 6 HBO	8
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO	8
5.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	8
5.6 Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	8
5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	9
5.8 Pflanzgebote und –bindungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB	9
5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	10
6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7 Sonstige Belange	11
7.1 Verkehrerschließung	11
7.2 Ver- und Entsorgung	11
8 Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise	12
8.1 Altlasten	12

8.2	Artenschutz	12
8.3	Bodenschutz	12
8.4	Denkmalschutz	13
8.5	Grundwasserschutz	13
8.6	Löschwasserversorgung.....	13
8.7	Nisthilfen	14
8.8	Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen	14
8.9	Verwertung von Niederschlagswasser	14
8.10	Überschneidung und Änderung mit Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans	14
TEIL B (Umweltbericht)		15
1	Einleitung	15
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans – Kurzdarstellung	15
1.2	Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	16
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.1	Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	18
2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich biologischer Vielfalt.....	19
2.1.3	Schutzgut Boden	24
2.1.4	Schutzgut Fläche	27
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	28
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft	30
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild	31
2.1.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	32
2.2	Wechselwirkungen.....	33
2.3	Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben („Nullvariante“).....	34
3	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	34
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Eingriffsbereich.....	34
3.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	37
4	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	37
5	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen	38
6	Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	38
7	Verfahren und Vorgehensweise	38

8	Überwachung (Monitoring)	39
9	Zusammenfassung des Umweltberichts	40
10	Quellenverzeichnis	43
10.1	Gesetze, Richtlinien und Verordnungen	43
10.2	Literatur	44
10.3	Internetquellen	44
Anlage I	Gehölzauswahlliste	46

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich, rote Linie; Bebauungsplan für den Standort der Feuerwehr „Beuneweg“	3
Abb. 2	Blick von Osten auf da Plangebiet	21

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Flächengliederung.....	6
Tab. 2	Liste der im UR potenziell vorkommenden Brutvogelarten mit ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand.....	22

TEIL A (Begründung)

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wölfersheim beabsichtigt im Ortsteil Södel die Erweiterung ihrer Flächen für den Gemeinbedarf. Dafür soll auf einer ca. 0,41 ha großen, landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich „Melbacher Straße - Beuneweg“ eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 9 (1) Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen werden.

Auslöser zur Errichtung eines neuen Feuerwehrstützpunktes waren die negativen Befunde der feuerwehrtechnischen Prüfdienste für die aktuellen Standorte in den Ortsteilen Södel und Melbach. Bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäudestrukturen unter Berücksichtigung der erforderlichen Normen und Bauvorschriften sind dort leider nicht möglich. Aus feuerwehrtechnischer Sicht werden durch eine zentrale Zusammenführung der tagesverfügbaren Feuerwehrmitglieder im Ausrückbereich Melbach / Södel die notwendigen Funktionsstärken für zeitkritische Tageseinsätze wesentlich verbessert.

Im Vorfeld der Planung wurden vier Standorte auf deren Eignung als Feuerwehrstützpunkt untersucht. Als favorisierter Standort der beteiligten Feuerwehrgremien wurde die Projektfläche „Beuneweg“ ausgewählt, da sie die Voraussetzungen für einen zukunftsgerechten und günstig gelegenen Standort erfüllt. Die untersuchten Alternativstandorte konnten sich für eine vertiefende Planung nicht empfehlen. Eine unmittelbare Erweiterung der baulichen Substanz am aktuellen Standort der Feuerwehr (Seestraße 11) scheidet an der Flächenverfügbarkeit am Standort. Eine Realisierung an der Standortfläche „Hangweg“ im Ortsteil Melbach wäre im Hinblick auf die Lage und die Entwicklungsmöglichkeiten nur mit einem erheblichen Aufwand möglich. Als weiterer Alternativstandort wurde die Fläche „Zum Bahndamm/Schützenstraße“ im Ortsteil Södel untersucht. Dort ist jedoch eine bauliche Umsetzung der erforderlichen geometrischen Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser nicht möglich.

Die Flächen für den geplanten Feuerwehrstützpunkt befinden sich am südöstlichen Siedlungsrand von Södel und stehen im Eigentum der Gemeinde Wölfersheim. Die Erschließung ist durch die Öffentlichen Anlagen im Bereich der Straße Beuneweg vorhanden und auch gesichert. Eine spätere Erweiterung der Gebäudestrukturen entlang des Beuneweges ist denkbar. Die geometrischen Anforderungen an die bebaubare Grundstücksfläche sind ausreichend.

Um dieses Vorhaben möglichst kurzfristig umsetzen und eine optimale Fläche bereitstellen zu können, ist es notwendig, einen Bebauungsplan für dieses Projekt aufzustellen. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen und durch die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr“ eine zielorientierte Neustrukturierung des Brandschutzes ermöglicht werden. Gem. § 1 (3) BauGB dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Es liegen allerdings auch Flächen im Geltungsbereich, die sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Füllgesgärten“ – 1. Bauabschnitt befinden. Da sich seit dessen Inkrafttreten 2001 die Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde Wölfersheim geändert haben, erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Beuneweg - Feuerwehr“ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Füllgesgärten“ – 1. Bauabschnitt um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen des § 1 (6) Nr. 1 BauGB und des § 1 (6) Nr. 3 BauGB, wonach dem Bedürfnis nach Sicherheit und den sozialen Bedürfnissen von der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.

Für den geplanten Neubau des gemeinsamen Feuerwehrstützpunkts von Södel und Melbach hat die Gemeinde Wölfersheim einen Antrag zur Förderung eingereicht. Der Antrag wird durch den Landkreis geprüft und anschließend vom Land Hessen bewilligt. Auf der Prioritätenliste des Wetteraukreises steht der Neubau auf Platz 3 und hat somit gute Aussichten auf eine Förderung. Die Förderung des Brandschutzes und der Allgemeinen Hilfe nach § 5 (2) des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) in der Fassung von 14. Januar 2014 (GVBl. S. 26) erfolgt durch Gewährung von Zuwendungen oder Sachleistungen aus dem Aufkommen der Feuerweherschutzsteuer und aus den allgemeinen Haushaltsmitteln. Das Vorhaben stellt einen wichtigen und zentralen Baustein für die zukünftige Gemeindeentwicklung dar.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat deshalb in ihrer Sitzung am 02.06.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Standort des Feuerwehrstützpunktes „Beuneweg“ (Gemarkung Södel) gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

2 Bestand

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Södel. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Kreisverkehrsanlage am Ortseingang Södel an. Nördlich und südlich liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen; im Osten wird das Plangebiet durch die Kleingärten „Krautgärten“ begrenzt.

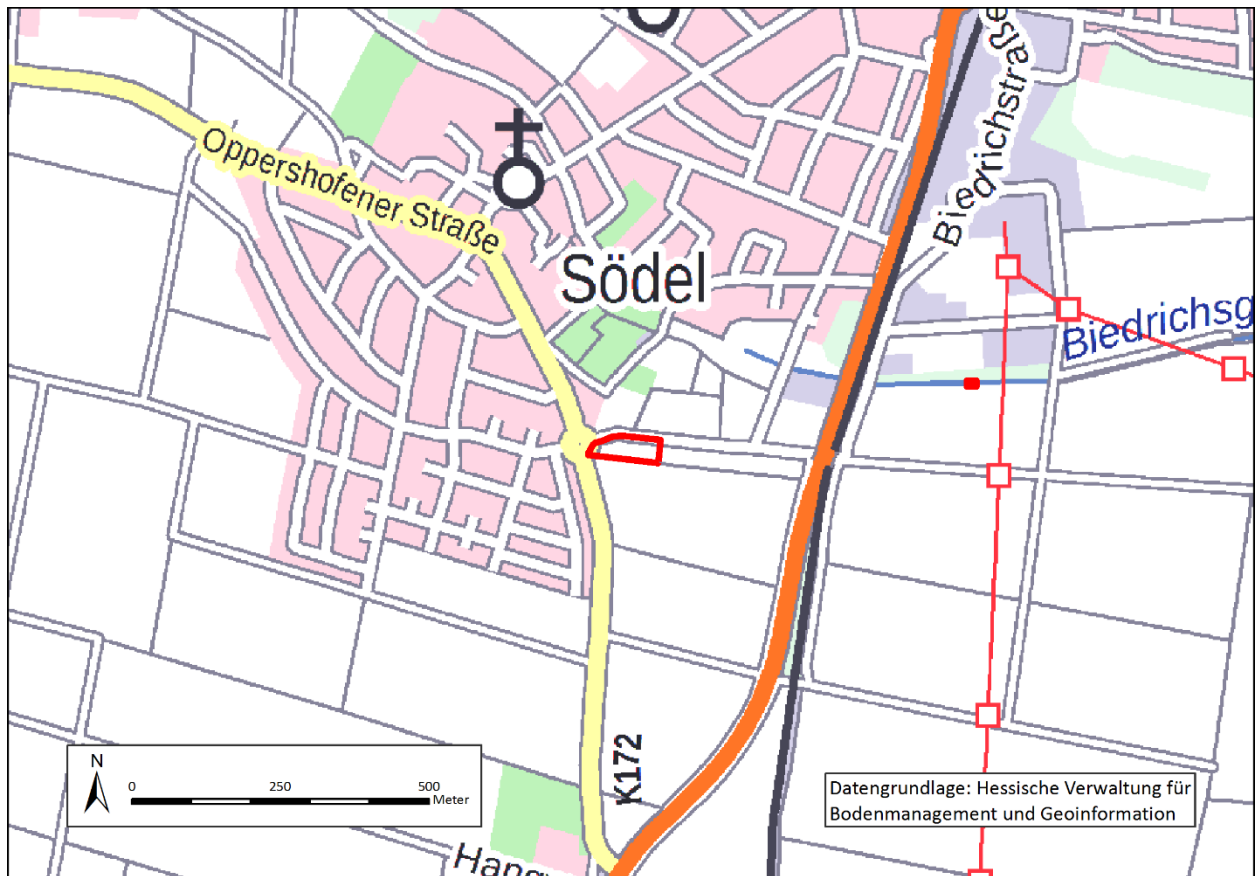


Abb. 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich, rote Linie; Bebauungsplan für den Standort der Feuerwehr „Beuneweg“

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,41 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke: Gemarkung Södel, Flur 3, Flst. 145/1, 146/1 sowie 147/1 (tlw.)

2.2 Nutzung

Das Plangebiet liegt südöstlich von Södel in Ortsrandlage, ist überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt und wird größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt.

Darüber hinaus wird das Plangebiet im Osten als Frischwiese genutzt. Zudem befindet sich auf dieser Wiese ein alter Kirschbaum. Der westliche Teil des Plangebiets wird ebenfalls als Wiese genutzt. Auf dieser befindet sich eine Gasstation mit Gasanlage.

3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen

3.1 Landesentwicklungsplan Hessen

Der Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege wurde im Jahr 2018 durch das Landschaftsprogramm zum Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) abgelöst. In einem Landschaftsprogramm werden nach § 6 HAGBNatSchG die überörtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargestellt. Das Landschaftsprogramm wurde mit der dritten Änderung des LEP Hessen 2000 (in Kraft seit dem 11.09.2018) in den Landesentwicklungsplan integriert. Die Plankarte zur 3. Änderung des LEP Hessen 2000 führt das Plangebiet als agrarischen Vorzugsraum.

3.2 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk und planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011).

Der gültige RegFNP für das Ballungsgebiet FrankfurtRheinMain weist das Plangebiet als „Vorrang, Landwirtschaft“ aus. Darüber hinaus ist das Gebiet als „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ dargestellt.

3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebiets und in seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Auch gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit ca. 3 km Entfernung das südöstlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet „Grünlandgebiet in der Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-306). Östlich des Plangebiets ist ein Teilgebiet des großflächigen EU-Vogelschutzgebietes „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401) lokalisiert. Die minimale Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 2,3 km. Aufgrund der Lage und Habitatausstattung sind erhebliche Beeinträchtigungen für die genannten Natura 2000-Gebiete durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

3.4 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim ID-Nr. 440-084 (Verordnung vom 24.10.1984, St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352).

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirktes ID-Nr. 440-088 (Verordnung vom 15.07.1896, Hess. Regierungsblatt 33). Die Bestimmungen (Verbote) der jeweiligen Schutzverordnung sind zu beachten.

Weitere Schutzgebiete (festgesetzte Trinkwasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im Plangebiet.

4 Erläuterung der Planung

Die Gemeinde Wölfersheim plant im Ortsteil Södel auf einem rund 0,41 ha großen Areal die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Die Planung sieht die Bereitstellung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich „Melbacher Straße - Beuneweg“ für die Errichtung eines Feuerwehrstützpunktes“ vor. Die betroffenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Wölfersheim.

Seitens der Gemeinde Wölfersheim besteht ein großes Interesse, für die ortsansässige Feuerwehr einen neuen Feuerwehrstützpunkt zu errichten, welcher von den Wehren aus Södel und Melbach gemeinsam genutzt werden soll. Für den geplanten Feuerwehrstützpunkt ist ein Gebäudekomplex mit einer Fahrzeughalle, Funktionsräumen und Sozial- und Verwaltungsräume vorgesehen. Zusätzlich sind auf der westlichen Seite zwei Übungspodeste als Dachaufbauten geplant. Stellplätze sind ebenfalls vorgesehen. Innerhalb der Gebäude können die Fahrzeuge sowie Aufenthalts- und Verwaltungsräume untergebracht werden. Im Westen des Plangebiets sowie zur Einfassung der Gemeinbedarfsfläche ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ vorgesehen. Auf der Grünfläche werden außerdem Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im westlichen Teil der Grünfläche befindet sich bereits eine Gasanlage, die durch den Plan gesichert wird. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist von Bebauung freizuhalten.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Wölfersheim ihr Angebot an Flächen für den Gemeinbedarf erweitern, um der aktuellen und sich abzeichnenden Bedarfslage an Gemeinbedarfsflächen gerecht zu werden. Hierbei findet im Westen des Plangebiets eine Überplanung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Füllgesgärten“ – 1. Bauabschnitt statt. Die Zusammenführung der Feuerwehren und die damit verbundene Ansiedlung des Feuerwehrstützpunktes stellt einen wichtigen und zentralen Baustein für die zukünftige Gemeindeentwicklung dar.

4.1 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Wölfersheim die folgenden Ziele:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Fläche, welche derzeit als landwirtschaftliche Ertragsfläche genutzt wird, in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ umgewandelt werden.
- Durch die Schaffung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird eine zielorientierte Neustrukturierung des Brandschutzes ermöglicht.
- Durch den Standort wird die Aktivität der Feuerwehr gebündelt und effizienter ausgerichtet.
- Die Planung der Gemeinde Wölfersheim trägt mit der Schaffung von Flächen für den Gemeinbedarf den städtebaulichen Grundsätzen gem. § 1 (6) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB Rechnung, wonach den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Bedürfnis nach Sicherheit und den sozialen Bedürfnissen von der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans in seinem Geltungsbereich ist zugleich die Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Füllgesgärten“ – 1. Bauabschnitt in seinem östlichen Geltungsbereich verbunden.

4.2 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,41 ha. Nachfolgend wird die Flächengliederung näher erläutert.

Tab. 1 Flächengliederung

Flächengliederung	Planung (m²)
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: „Feuerwehr“	ca. 2.689 m ²
Verkehrsfläche Besondere Zweckbestimmung: „Wirtschaftsweg“	ca. 476 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung: Grünanlage	ca. 771 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Gas	ca. 152 m ²
Gesamtfläche	ca. 4.088 m²

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung werden in Ausführung des § 1 (3) BauGB zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die wesentlichen Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB

Bei Flächen für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Sinne des § 9 (1) Nr. 5 BauGB ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich, wenn Anlagen oder Einrichtungen ausgewiesen werden sollen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Ein privatwirtschaftliches Gewinnbestreben tritt hierbei zurück. Bei der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf ist grundsätzlich die Zweckbestimmung zu bestimmen.

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrstützpunktes.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen sozialer Zwecke zulässig:

- alle für den Betrieb der Feuerwehr und des Rettungsdiensts erforderlichen Einrichtungen und Gebäude sowie Funktionsräume und –flächen,
- Stellplätze und Garagen nur für den durch die oben genannte Nutzung verursachten Bedarf
- sowie Besucherparkplätze

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es im Gegensatz zu anderen Baugebieten nicht der Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Wenn es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, empfiehlt es sich jedoch, Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zu treffen. Im Bebauungsplan „Beuneweg - Feuerwehr“ wird als Maß der baulichen Nutzung die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Ohne diese Festsetzung kann insbesondere das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

In der Regel wird eine Grundflächenzahl (GRZ) bei einer Gemeinbedarfsfläche nicht festgesetzt. Bei der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kommt es aufgrund von funktionalen Gründen für den Feuerwehrbetrieb zu größeren befestigten oder sogar versiegelten Flächen. Dies würde bedeuten, dass die zulässige Grundflächenzahl für Baugebiete z.B. für Mischgebiete GRZ 0,6 (§ 17 BauNVO) nicht eingehalten werden könnte. Deshalb wird im vorliegenden Bebauungsplan Entwurf auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet. Der Flächenbedarf für das Objekt ergibt sich aus den Vorentwürfen des Freiflächenplans der Gemeinde Wölfersheim.

Entsprechend der Planzeichnung wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Zur eindeutigen Bestimmung

der zulässigen Gebäudehöhen werden die Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt. So wird ein eindeutiger Höhenbezug hergestellt.

Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 165 m über Normalnull (NN) festgesetzt. Diese errechnet sich aus der Höhe des gewachsenen Bodens (ca. 156 m ü. NN) und den geplanten Gebäudehöhen von max. 7 m bzw. 9 m.

Von den Festsetzungen der Höhe sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Übungspodeste, Leiter, Belüftungsanlagen) oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) ausgenommen. Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Werbeanlagen sind von den Festsetzungen der Gebäudehöhen ausgeschlossen. Für sie gelten die in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen.

5.3 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i. V. m. § 6 HBO

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche des Gemeinbedarfs gem. § 22 (4) Satz 1 BauNVO eine abweichende Bauweise fest. Die Ausweisung erfolgt, um für zukünftige Nutzungen des Plangebiets eine hohe Flexibilität zu ermöglichen. Zulässig sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO).

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) S. 1 BauNVO und § 6 HBO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze markiert den Bereich, innerhalb dessen ein Grundstück mit Gebäuden und Gebäudeteilen bebaut werden darf. Die Ausweisung erfolgt weitflächig und innerhalb des Gebiets nicht weiter untergliedert, um für die zukünftige Nutzung eine hohe Flexibilität zu ermöglichen.

5.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckstimmung „Wirtschaftsweg“ dient der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Wirtschaftsweg ist in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Zur Sicherung der Verkehrssicherheit und der Befahrbarkeit des nordwestlich angrenzenden Kreisverkehrsplatzes wird für den Wirtschaftsweg, angrenzend an die K 172, ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

5.6 Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ fest. Der westlich der Gemeinbedarfsfläche gelegene Teil der Grünfläche, auf dem sich zudem die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ befindet, wird zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die Fläche in ihrem Bestand gesichert werden. Weiterhin werden auf der Grünfläche

nördlich und westlich der Gemeinbedarfsfläche „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen bei der Nutzung des Plangebiets auf Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Fläche von mind. 520 m² für Stellplätze und ihre Zufahrten mit Rasengittersteinen wasserdurchlässig zu befestigen. Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Bilanzierung und dem daraus resultierenden Ausgleichsbedarf. Die Festsetzung dient insbesondere dem Schutz der ökologischen Funktionen des Bodens, z. B. als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Filter- und Puffersystem. Aus diesem Grund sind auch in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereich Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist zu vermuten, dass es durch Beleuchtungskörper im Plangebiet zu einer negativen Beeinträchtigung von Insekten kommen kann. Um die Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren, werden außerhalb von geschlossenen Gebäuden nur insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zugelassen. Die von diesen Leuchtmitteln emittierte Wellenlänge kann von nachtaktiven Insekten nur schwer wahrgenommen werden, so dass sie eine geringe Lockwirkung gegenüber Insekten aufweisen. Das Beleuchtungsniveau der Beleuchtungsanlagen und der Werbeanlagen wird zusätzlich, bezüglich der Helligkeit und der Beleuchtungszeiten, auf das notwendige Maß begrenzt, um die Lockwirkung gegenüber Insekten zu reduzieren. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und in die angrenzende offene Landschaft so weit wie möglich verhindert wird. Die Leuchtgehäuse sollten außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein. Den Empfehlungen des Leitfadens „Nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ISBN 978 - 3 – 89274 – 400 - 9) ist bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung Folge zu leisten.

5.8 Pflanzgebote und –bindungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Die Flächen, die nicht überbaut, versiegelt oder befestigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Um die Ein- und Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche zu unterstützen sowie zur Erhöhung der ökologischen und gestalterischen Freiflächenqualität, sind mindestens 30% dieser Flächen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen nach Maßgabe der Pflanzliste (Anlage I) zu bepflanzen. Anzustreben ist dabei eine möglichst strukturreiche Anlage von standortgerechten Sträuchern. Einheimische Sträucher eignen sich besonders als Nahrungsquelle oder Lebensraum der heimischen Tierwelt. Sie ermöglichen außerdem einen natürlichen Eindruck der Anpflanzung. Eine entsprechende Pflanzliste ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.

Die im zeichnerischen Teil des Plans enthaltenen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind flächendeckend und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist pro 1,5 m² Pflanzfläche mindestens ein

standortgerechter Strauch gemäß Artenliste zu pflanzen und zu pflegen (Qualität 2x verpflanzt, H 60-100 cm). Die Pflanzfläche ist während der Bauphase durch Abzäunung gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Bei Anpflanzungen sind bei mindestens 80% der Bepflanzung Gehölzarten gemäß Pflanzliste (Anlage I) zu verwenden.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die Bepflanzungen zu erhalten und zu pflegen. Das zum Erhalt festgesetzte Gehölz im Westen des Plangebiets minimiert die negative Auswirkung auf das Landschaftsbild und trägt zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes bei. Zudem erfüllt das festgesetzte Gehölz eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Hierzu zählen der Erhalt von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie die Verbesserung des Lokalklimas durch Wasserverdunstung. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Der Umfang des Eingriffs und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021B) durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung – KV (2018) ermittelt.

Rechnerisch ergibt sich demnach im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 41.472 Wertpunkten. Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfolgt durch Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Wertpunkten aus dem Ökoko-Konto der Gemeinde Wölfersheim. Dafür wird die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Bergheimer Wald“ herangezogen.

Die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Bergheimer Wald“ wurde auf Antrag der Gemeinde Wölfersheim mit Bescheid vom 30.10.2019 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt (Aktenzeichen 4.1.2/24.5-1208).

Die festgesetzte Kompensation aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Füllgesgärten“ – 1. Bauabschnitt bleibt unverändert bestehen.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In der ausgewiesenen „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind die Dachformen Flachdach oder Pultdach zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 30°. Durch die Festsetzung der Dachformen wird den Bedürfnissen der Feuerwehr hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude Rechnung getragen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Übungspodeste, Leiter, Belüftungsanlagen) oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie). Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Zusammenhängende Baukörper sind mit in einer in Material und Farbe gleicher Dacheindeckung zu versehen. Zur Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden hochglänzende oder reflektierende Materialien von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Solar und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Um optische Störungen zu vermeiden und einen offenen Charakter zu gewährleisten, sind Einfriedungen nur als transparente Zäune zulässig. Als Zaunmaterial ist Metall oder Holz zu verwenden. Die Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2 m zulässig. Die Einfriedung ist ohne Sockel herzustellen. Die Gestaltung der Einfriedungen sollte so sein, dass ein bodengebundener Kleintierwechsel bis Igelgröße gewährleistet wird und eine Barrierewirkung vermindert werden kann. Insofern setzt der Bebauungsplan einen Mindestbodenabstand der Einfriedungen von 15 cm fest. Alternativ ist eine Einfriedung mittels Hecken zulässig.

Mit der Zulässigkeit von Werbeanlagen geht die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als dem häufigen Wandel unterliegendes Element der Gestaltung auf das Straßen-, das Orts- und Landschaftsbild negativ auswirken. Die angestrebte Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild begründet die Notwendigkeit bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlagen zu treffen.

Die Werbeanlage ist auf der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche als selbstständige bauliche Anlage zulässig. Sie darf 20% der Wand vor der sie aufgestellt ist nicht überschreiten. Auf dem Grundstück sind höchstens drei Werbefahnen in einer Höhe von bis zu 6,50 m zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf dem Dach, Fremdwerbung und Aufschüttungen für Werbeanlagen.

7 Sonstige Belange

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets und der geplanten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist über den Anschluss an den „Beuneweg“ gesichert. Über die Straße „Beuneweg“ erfolgt der Anschluss an die Melbacher Straße (K 172) und weiter an die Bundesstraße (B) 455.

Fuß- und radläufig ist das Plangebiet aus dem Södeler Ortskern über die „Melbacher Straße“ und dem Abzweig zur Straße „Beuneweg“ erreichbar.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Erschließung ist bereits gesichert, die Hausanschlüsse müssen allerdings noch hergestellt werden.

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch die Versorgungsleitung im Beuneweg (Gewerbepark Wölfersheim DA 225 x 13,4 PEHD) gesichert.)

Für die Entwässerung ist ein Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt abgeleitet. Über die bestehenden Kanäle und eine Hebeanlage (im Gewerbepark Wölfersheim) gelangt das Schmutzwasser zur Kläranlage Wölfersheim. Das Regenwasser gelangt über das bestehende Netz in den Biedrichgraben, welcher die Funktion eines

Retentionsraumes übernimmt. Somit sind die Abwasserentsorgung und Regenwasserbewirtschaftung des Plangebiets gesichert.

8 Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise

8.1 Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind diese gem. § 4 (1) Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich, ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

8.2 Artenschutz

Zur Vermeidung einer bauzeitigen Störung und Individuenverlusten von Brutvögeln ist der Beginn der Bautätigkeiten (inklusive Baufeldräumung und Gehölzentnahmen) außerhalb der Brutperiode (Mitte März bis Mitte August) vorzusehen. Nach Aufnahme der Bautätigkeiten muss die Bauphase unterbrechungsfrei fortgeführt werden. Sollte es in der Brutperiode zu Bauunterbrechungen länger als zwei Wochen kommen, ist eine Wiederaufnahme der Bautätigkeiten erst nach Ende der Brutperiode möglich (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A).

Das Baufeld ist entlang potenzieller Reptilienhabitats mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun muss aus einer Kunststoffplane mit glatter, geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe; Polyester bzw. Polyethylen) und an Pfosten mit glatter Oberfläche (bspw. aus Metall) befestigt werden. Zusätzlich muss der Reptilienschutzzaun einen Übersteigschutz besitzen. Eine genaue Beschreibung der Ausgestaltung des Schutzzauns ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnehmen (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A).

8.3 Bodenschutz

Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei dem geplanten Vorhaben folgende Maßnahmen zu beachten:

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

8.4 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

8.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929) sowie innerhalb der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

8.6 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 (4) HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO – ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Bei der Planung und Ausführung ist das (DVGW) Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu beachten. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen Hydranten zur Löschwasserentnahme einzubauen. Die Hydranten sind mit dem Anschluss zur Feuerwehrranfahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standort der Hydranten sind mit dem zuständigen Fachdienst für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen.

8.7 Nisthilfen

Zur Aufwertung des Nistplatzangebots sind an geeigneten Stellen des Feuerwehrhauses Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten anzubringen. Zu bevorzugen ist hierbei die der Witterung abgewandte Ostseite.

8.8 Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen

Zum Schutz des Boden- und Wasserhaushalts vor Schadstoffeinträgen ist im Zuge der Baumaßnahmen beim Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen mit der gesetzlich gebotenen Sorgfalt vorzugehen.

Die Lagerung von und der Umgang mit umweltgefährdenden Bau- und Betriebsstoffen, wie Säuren, Laugen, Farben, Lösemitteln, Schmier- und Treibstoffen, haben so zu erfolgen, dass Schädigungen des Bodens ausgeschlossen sind. Hierzu sind Auffangwannen, Folienabdichtungen, abgedichtete Betankungsbereiche etc. vorzusehen. Baumaschinen müssen gegen Tropfverluste von Öl und Treibstoffen gesichert werden. Fahrzeuge und Baumaschinen, die Kraftstoff- und / oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich zu entfernen. Die Verwendung von Öl mit Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 ist zu bevorzugen. Bei Unfällen mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind einzelfallbezogen unverzüglich alle Maßnahmen zur Begrenzung von Verunreinigungen und zur Beseitigung entstandener Schäden zu ergreifen. Zudem ist bei Eintritt eines Unfalls die Abteilung Wasser- und Bodenschutz des zuständigen Landkreises unverzüglich zu verständigen.

8.9 Verwertung von Niederschlagswasser

Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben.

Sonstiges Abwasser, u.a. auch das Niederschlagswasser von Flächen, die der Wartung und Pflege von Fahrzeugen dienen, ist der Kläranlage zuzuführen.

Die Entwässerung der Hof- und Hallenflächen soll über einen Öl- und Fettabscheider nach Stand der Technik erfolgen.

Muss Oberflächen- oder Grundwasser aus Baugruben gepumpt werden, ist für eine sach- und fachgerechte Ableitung Sorge zu tragen.

8.10 Überschneidung und Änderung mit Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans „Füllgesgärten“ – 1. Bauabschnitt werden durch den Bebauungsplan „Beuneweg - Feuerwehr“ Festsetzungen in Teilen aufgehoben und ersetzt. Nicht ersetzte oder nicht geänderte Festsetzungen der rechtswirksamen Satzungen gelten vollumfänglich weiter.

TEIL B (Umweltbericht)

Den rechtlichen Rahmen des Umweltberichts bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB dient der Vorbereitung der Beschlussfassung über den Bauleitplan. Sie sieht die Arbeitsschritte „Ermittlung“, „Beschreibung“ und „Bewertung“ vor. Dadurch wird die systematische und rechtliche Aufbereitung des Abwägungsmaterials gewährleistet. Die methodischen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung sind in den Anlagen zum BauGB geregelt. Danach ist mit den Schritten Bestandsaufnahme, Prognose, Prüfung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ein Prüfschema für die Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials vorgegeben.

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans – Kurzdarstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat in ihrer Sitzung am 02.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Beuneweg – Feuerwehr“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrstützpunktes im Ortsteil Södel geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Aufgrund der negativen Befunde des feuerwehrtechnischen Prüfdienstes für die aktuellen Standorte in den Ortsteilen Södel und Melbach, wird die Errichtung eines neuen Feuerwehrstützpunktes geplant. Bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäudestrukturen unter Berücksichtigung der erforderlichen Normen und Bauvorschriften sind am derzeitigen Standort der Feuerwehr leider nicht möglich. Aus feuerwehrtechnischer Sicht werden durch eine zentrale Zusammenführung der tagesverfügbaren Feuerwehrmitglieder im Ausrückbereich Melbach / Södel die notwendigen Funktionsstärken für zeitkritische Tageseinsätze wesentlich verbessert.

Die für das Projekt vorgesehene Fläche befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Södel und stehen im Eigentum der Gemeinde Wölfersheim. Die Fläche weist günstige Voraussetzungen bezüglich des Geländenniveaus und der verkehrlichen Erschließung auf. Die Erschließung ist durch die öffentlichen Anlagen im Bereich der Straße „Beuneweg“ vorhanden und gesichert. Eine spätere Erweiterung der Gebäudestrukturen entlang des „Beuneweges“ ist denkbar. Die geometrischen Anforderungen an die bebaubare Grundstücksfläche sind ausreichend.

Aus funktionalen Gründen sind für den geplanten Feuerwehrstützpunkt größere versiegelte oder befestigte Flächen erforderlich. Da es bei Flächen für den Gemeinbedarf nicht der Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung bedarf, wird im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der zu erwartenden hohen Flächenversiegelung auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind zur Reduktion der vollversiegelten Fläche wasserdurchlässig zu befestigen.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang dem westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets. Auf dieser Fläche kann ein Teil-Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt werden. Das übrige Defizit des notwendigen Ausgleichs soll durch Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Punkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim ausgeglichen werden.

Es liegen allerdings auch Flächen im Geltungsbereich, die sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Füllgesgärten“ – 1. Bauabschnitt befinden. Da sich seit dessen Inkrafttreten 2001 die Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde Wölfersheim geändert haben, erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Beuneweg - Feuerwehr“ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Füllgesgärten“ – 1. Bauabschnitt um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,41 ha.

1.2 Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet vorrangig folgende umweltrelevanten Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Der Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege wurde im Jahr 2018 durch das Landschaftsprogramm zum Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) abgelöst. In einem Landschaftsprogramm werden nach § 6 HAGBNatSchG die überörtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargestellt. Das Landschaftsprogramm wurde mit der dritten Änderung des LEP Hessen 2000 (in Kraft seit dem 11.09.2018) in den Landesentwicklungsplan integriert. Die Plankarte zur 3. Änderung des LEP Hessen 2000 führt das Plangebiet als agrarischen Vorzugsraum.

Der gültige Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wölfersheim ist in dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main, der mit seiner Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 im Hessischen Staatsanzeiger in Kraft getreten ist, integriert. Der RegFNP bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk und planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011). Im RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Vorrang, Landwirtschaft“ ausgewiesen. Das Plangebiet wird von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Da der Geltungsbereich weniger als 0,5 ha umfasst können die Belange des LEP Südhessen und die Rahmenbedingungen des Regionalen Flächennutzungsplans gewahrt werden. Eine Änderung der Flächenausweisung in übergeordneten Planungen ist nicht notwendig.

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim ID-Nr. 440-084 (Verordnung vom 24.10.1984, St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352). Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID-Nr. 440-088 (Verordnung

vom 15.07.1896, Hess. Regierungsblatt 33). Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnungen sind zu beachten und im planerischen Handeln zu berücksichtigen.

Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung des Wohngebiets nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten nach §§ 23-29 ff. BNatSchG. Auch gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit ca. 3 km Entfernung das südöstlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet „Grünlandgebiet in der Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-306). Östlich des Plangebiets ist ein Teilgebiet des großflächigen EU-Vogelschutzgebietes „Wetterau“ (Gebiets-Nr. 5519-401) lokalisiert. Die minimale Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 2,3 km. Aufgrund der Lage des Gebiets sowie der Habitatausstattung sind erhebliche Beeinträchtigungen für die genannten Natura 2000-Gebiete durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff. BNatSchG ist auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a (3) BauGB abzarbeiten. Dazu wird im Zuge der Planung ein landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021b), in dem auf die Eingriffsregelung eingegangen wird. Die gesetzlichen Anforderungen werden mit entsprechenden Festsetzungen erfüllt.

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Für den Fall eines Auffindens von Bodendenkmälern im Zuge des Vorhabens werden allgemeine Hinweise der archäologischen Denkmalpflege in Teil A (Begründung) berücksichtigt.

Eine weitere maßgebliche gesetzliche Grundlage bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Zweck des BBodSchG ist der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt. Hierzu ist der Boden vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Altlasten sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die maßgeblichen Umweltqualitätsziele vor. Zweck des Gesetzes ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In diesem Kapitel wird der derzeitige Umweltzustand, der sich aus der heutigen Nutzung, der Nutzungsintensität und den natürlichen Faktoren zusammensetzt, schutzgutbezogen dargestellt. Auf dieser Basis werden die möglichen Umweltauswirkungen ebenfalls schutzgutbezogen prognostiziert.

2.1.1 Schutzgut Mensch

In unserer Gesellschaft wird dem Menschen als Bestandteil der Umwelt, seiner Gesundheit und seinem Wohlbefinden eine hohe Bedeutung beigemessen. Neben dem Schutz des Menschen, z. B. vor übermäßigen Schadstoff- oder Schallimmissionen, ist die Gestaltung und Sicherung eines adäquaten Wohnumfeldes, z. B. durch siedlungsnahen Flächen mit Erholungseignung, wesentlich für das menschliche Wohlbefinden.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südlich der Kerngemeinde Wölfersheim, am südöstlichen Rand des Ortsteils Södel. Im Norden wird das Plangebiet durch den „Beuneweg“ und im Süden durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen verläuft die „Melbacher Straße“ (K 172), welche an die B 455 anschließt. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den „Beuneweg“. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an den o.g. Wirtschaftsweg an. In nördlicher und nordwestlicher Richtung befinden sich weitere Wohngebiete sowie landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Das Plangebiet selbst liegt derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Grünfläche vor.

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der westlich verlaufenden Kreisstraße 172 befindet ist aufgrund der Lage sowie der Lage und den örtlichen Gegebenheiten davon auszugehen, dass das Plangebiet durch Lärmimmissionen vorbelastet ist. Insbesondere im unmittelbaren Nahbereich der K 172 ist mit Straßenverkehrslärm zu rechnen. Von den umgebenden Siedlungsstrukturen gehen dagegen nur geringe, für ein allgemeines Wohngebiet übliche Lärm-Emissionen aus.

Da das Plangebiet direkt am Ortsrand und somit im Übergang zur offenen, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaft liegt, weist es grundsätzlich ein Naherholungspotenzial auf. Bedeutung hat die siedlungsnahen Feldflur vor allem für Spaziergänger und Radfahrer (Feierabend- und Wochenenderholung). Eine besondere Funktion der relativ ausgeräumten Agrarflur bezüglich der Naherholung ist jedoch nicht anzunehmen, da der Erholungswert einer Landschaft eng mit dem Landschaftsbild verknüpft ist. Dabei steigert eine abwechslungsreiche Landschaft normalerweise die Erholungs- und Erlebnisqualität. Südlich von Södel sind jedoch kaum landschaftsstrukturierende Elemente vorhanden.

Der nächstgelegene Radweg verläuft östlich des Plangebiets in nord-südlicher Richtung. Im Bereich des Ortsteils Melbach ist die Möglichkeit zum Anschluss an die Themenroute „Rhein-Main-Vergnügen Route 2“ und an das Radwegenetz der „Wetterauer Seenplatte“ gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Die Änderung der bestehenden Nutzung des Plangebietes in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient grundsätzlich dem Gemeinwohl. Neben dem eigentlichen Aufgabengebiet der Feuerwehr, das sich mit den Stichworten „retten, löschen, bergen, schützen“ beschreiben lässt, leistet die Feuerwehr im Rahmen der Dorfgemeinschaft auch einen gesellschaftlichen Beitrag für das Schutzgut Mensch.

Durch den Betrieb auf dem geplanten Feuerwehrgelände kann es zu erhöhten Lärmemissionen z. B. durch Feuerwehrrübungen oder Feuerwehreinsätze kommen. Diese treten jedoch allenfalls kurzzeitig und sporadisch auf. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Einsatz des Martinshorns eminentester Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Da die nächstgelegene Wohnbebauung hinter der angrenzenden K 172 liegt und durch einen Immissionsschutzwall abgegrenzt ist, ist davon auszugehen, dass sich aus dem zukünftigen Verkehrsaufkommen durch Einsatzkräfte und Feuerwehrfahrzeuge keine nachhaltige Beeinträchtigung ergibt. Auch nachhaltige Belastungen durch Schadstoffe aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind nicht zu erwarten. In Bezug auf den Immissionsschutz, insbesondere im Hinblick auf Lärm, stellt der geplante Standort in Ortrandlage eine Verbesserung gegenüber dem Altstandort innerhalb der Ortslage dar.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die örtliche Naherholung sind bei einer Durchführung der Planung ebenfalls nicht zu erwarten, da durch die Planung kein Gebiet in Anspruch genommen wird, das bezüglich der Naherholung eine besondere Funktion übernimmt. Zudem stehen in der Umgebung noch ausreichend Freiflächen für die landschaftsgebundene Erholung zur Verfügung und die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben bestehen.

Während der Bauphase kommt es zu Lärm- und Staubentwicklung sowie zu Abgasausstoß durch die Baumaschinen und die Bautätigkeiten. Der Baustellenverkehr verursacht darüber hinaus visuelle und akustische Beeinträchtigungen, was zu einer gewissen Störung in benachbarten Wohnbereichen führen kann. Die Beeinträchtigungen bestehen lediglich vorübergehend, sind auf den Tageszeitraum begrenzt und nach Fertigstellung der Bebauung nicht mehr existent. Sie sind wegen ihrer kurzen Dauer als nicht erheblich zu bewerten. Sie können zudem durch den Einsatz von emissionsarmen Maschinen nach dem Stand der Technik minimiert werden.

Bei Realisierung der Planung ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich biologischer Vielfalt

Im Vordergrund steht hier der Schutz der Lebensräume und -bedingungen für die Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften. Hierbei sind vor allem Lebensräume zu betrachten, die besondere Funktionen für Tiere und Pflanzen sowie ihre Ausbreitung erfüllen.

Gemäß dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD – Convention on Biological Diversity, Konferenz der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro) umfasst der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität die Vielfalt der Arten, die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt) sowie die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensräumen). Alle drei Bereiche sind dabei eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig.

Nach § 1 (2) BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. *lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,*
2. *Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*

Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Im April und Juli 2020 wurde eine Kartierung der Biotoptypen, orientiert an der Kompensationsverordnung – KV 2018, durchgeführt. Die Ergebnisse der Erhebung werden nachfolgend dargestellt. Eine kartographische Darstellung wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021b) erfolgen, der im Zuge der Planung erstellt wird.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Södel der Gemeinde Wölfersheim und ist fast gänzlich durch die Landwirtschaft geprägt. Am südlichen Rand des geplanten Feuerwehrstandorts führt ein unbefestigter Wirtschaftsweg entlang. Südlich dieses Weges liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich ist das Plangebiet durch den „Beuneweg“ begrenzt. Im Westen befindet sich die K 172 (Melbacher Straße), die von ausgeprägten, artenarmen Straßenrändern und einer Ruderalflur begleitet wird. Die Flächen östlich der Kreisstraße sind wiederum landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage mit Gehölzbestand.

Von den ermittelten Nutzungstypen im rund 0,41 ha großen Plangebiet kann der überwiegende Teil als intensiv genutzter Acker angesehen werden. Die wiederkehrenden Bearbeitungsschritte mittels schwerer Maschinen und Geräte auf den Flächen sowie der Einsatz von Dünger führen zu einer Beeinträchtigung von Flora und Fauna. Am östlichen Rand befindet sich eine „Frischwiese mäßig intensiver Nutzung“ mit einem alten Kirschbaum. Die Frischwiese weist u. a. folgende Arten auf: Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Wiesen-Storchenschnabel (*Geranium pratense*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Wiesen-Pippa (*Crepis biennis*), Große Pimpinelle (*Pimpinella major*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*). Im Norden des Plangebiets sowie westlich angrenzend an den Acker verläuft eine artenarme Saumstruktur. Ausgeprägte Feldraine sind nicht vorhanden. Der Fläche wird im Allgemeinen aufgrund der intensiven Nutzung und der fehlenden Säume eine geringe Bedeutung für den Naturschutz zugeordnet. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine überwiegend unterirdisch liegende, eingezäunte Gasstation. Dieser Bereich kann als artenarme nitrophytische Ruderalvegetation angesprochen werden. Hier finden sich zwei Feldahornbäume und ein Walnussbaum. Die Zuwegung zur Gasstation ist durch einen bewachsenen Schotterweg gegeben, welcher Vorkommen des kleinen Wiesenknopfs (*Sanguisorba minor*) sowie dem Kleinen Storchenschnabel (*Geranium pusillum*) zeigt.



Abb. 2 Blick von Osten auf das Plangebiet

Besonders schützenswerte Pflanzenarten, die zumeist im Bereich seltener Biotoptypen mit besonderen Standortbedingungen zu finden sind, konnten im Rahmen der Geländebegehung nicht festgestellt werden. Auch gesetzlich geschützte Biotope oder außergewöhnlich wertvolle Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgebiete wie NSG / LSG werden von der Planung nicht berührt.

Fauna

Da das Plangebiet in räumlicher Nähe zum besiedelten Bereich liegt, zudem an zwei Seiten an Straßen grenzt und selbst intensiv als landwirtschaftliche Grünland und Ackerfläche genutzt wird, ist es durch die menschliche Nutzung geprägt. Durch die damit einhergehende Störwirkung ist im Gebiet allenfalls das Vorkommen von störungsunempfindlichen Tierarten zu erwarten. Dennoch stellen auch landwirtschaftliche Flächen für darauf spezialisierte Arten einen potenziellen Lebensraum dar. Zur Prüfung, ob im Plangebiet bei einer Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG erfüllt werden, wird deshalb im Zuge des Planverfahrens ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021A) erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Da für die Planfläche sowie das angrenzende Offenland bereits Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen des Feldhamsters vorlagen (gemäß den Auskünften des BodenVierwer ist dort ein potenzielles Feldhamsterhabitat vorhanden), wurde am 31.07. und am 20.08.2020 eine aktuelle Bestandsaufnahme der Feldhamster durchgeführt. Dazu wurde auf der betroffenen Fläche im Sommer direkt nach der Ernte eine flächendeckende Begehung zur Kartierung von Hamsterbauen durchgeführt. Die Nacherntebegehung wurde am 06.08.2021 wiederholt. Bei keiner Begehung konnten feldhamstertypische Baue bzw. Hinweise jeglicher Art auf Vorkommen des Hamsters festgestellt werden.

Bezüglich des Vorkommens von Brutvögeln wurde anhand der gegebenen Biotopstrukturen sowie der Angaben des Brutvogelatlasses für Hessen (HGON 2010) eine Potenzialabschätzung im Zuge des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021A) durchgeführt. Die Datenauswertung ergab, dass im Umfeld des Vorhabens mit dem Vorkommen von insgesamt 34 Vogelarten zu rechnen ist. 22 Arten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand und können somit als häufige, ungefährdete Arten klassifiziert werden. Zwölf Arten hingegen zeigen einen ungünstigen Erhaltungszustand (ungünstig- unzureichend bzw. ungünstig-schlecht). Nachstehende Tabelle gibt alle Arten in ungünstig Erhaltungszustand wieder. Eine Gesamtartenliste kann dem Anhang des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags entnommen werden.

Tab. 2 Liste der im UR potenziell vorkommenden Brutvogelarten mit ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand

Nr.	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL He	RL D	VS-RL	BNatSchG	EHZ
1	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3	3	-	§	S
2	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	V	3	-	§	U
3	Feldschwirl	<i>Luocustella naevia</i>	V	3	-	§	U
4	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	-	§	U
5	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	2	V	Z	§	S
6	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	*	*	-	§	U
7	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	V	-	§	U
8	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	-	§	U
9	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	V	*	-	§	U
10	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	*	I	§§	U
11	Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	V	3	-	§§	S
12	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	*	-	§	U

RL-H = Rote Liste Hessen (VSW 2014)

RL-D = Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)

RL-Status: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet; V = Art der Vorwarnliste; * = ungefährdet

VRL = Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG): Z = Zugvogel

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz: § = besonders geschützte Art nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG, §§ = streng geschützt nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG

EHZ = Erhaltungszustand in Hessen (VSW 2014): U = ungünstig-unzureichend, S = ungünstig-schlecht

Zur Überprüfung auf Vorkommen von Reptilien wurden im August und September an insgesamt vier Terminen gezielte Begehungen des Geltungsbereichs vorgenommen. Hierbei konnte im Bereich der Gasstation eine Zauneidechse nachgewiesen werden. Die Zauneidechse wird innerhalb des Anhangs IV der FFH-RL geführt und zählt somit zu den artenschutzrechtlich relevanten Tieren. Weitere Angaben um Schutzstatus können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021A).

Für weitere Artgruppen konnte aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen ein Vorkommen im Geltungsbereich von vornherein ausgeschlossen werden (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021A).

Angesichts der Lage und der Nutzung des Plangebietes wird für weitere spezifische faunistische Kartierungen derzeit kein Erfordernis gesehen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung werden durch Überbauung mit Gebäuden, Zufahrten sowie Stellplätzen und Übungsflächen die kartierten Biotopstrukturen beseitigt. Die Versiegelung von Flächen führt dabei zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Aber auch in den nicht versiegelten Bereichen erfahren die Flächen eine deutliche Veränderung hinsichtlich ihrer Biotopstruktur und Habitatfunktion.

Die Baumaßnahmen werden vorwiegend auf intensiv genutzten Ackerflächen und kleinräumiger auf mäßig intensiv genutzter Frischwiese sowie artenarmen Randstreifen stattfinden. Die für das Vorhaben benötigten Baustelleinrichtungsflächen werden vollständig auf der geplanten „Fläche für den Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ angelegt. Es werden somit hauptsächlich Biotope in Anspruch genommen, die für die Tier- und Pflanzenwelt eher eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen. Dieser Verlust wird durch Festsetzung von Bepflanzungen innerhalb sowie Aufwertungen im Zuge bestehender Ökokontomaßnahmen außerhalb des Plangebietes in ausreichender Form kompensiert. Die Ökokontomaßnahme wird in Kapitel 3.2 beschrieben. Die Eingriffskompensation richtet sich nach den Vorgaben des § 1a (3) BauGB. Zur Aufwertung des Nistplatzangebots ist die Anbringung von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten an der Ostseite des Gebäudes vorgesehen.

Infolge der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen neue Biotopstrukturen mit einer höheren Wertigkeit. Bei Durchführung der Planung ist deshalb insgesamt nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen, zumal das Plangebiet aufgrund der Vornutzung keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt besitzt. Zudem besteht keine unmittelbare Bindung von Arten oder speziellen Lebensräumen ausschließlich an das Plangebiet.

Potenzielle Auswirkungen auf die Fauna

Der Baustellenverkehr verursacht visuelle und akustische Beeinträchtigungen, was zu einer gewissen Störung in benachbarten Lebensräumen führen kann. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag konnte eine bauzeitliche Störung der Vögel in der Umgebung nicht ausschließen. Zur Vermeidung einer Störung des Brutgeschäfts ist der Beginn der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Sollte es in der Brutperiode zu Bauunterbrechungen länger als zwei Wochen kommen, ist eine Wiederaufnahme der Bautätigkeiten erst nach Ende der Brutperiode möglich. Darüber hinaus kann es im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Entnahme des Kirschbaums zu Individuenverlusten in Gehölzen brütender Vogelarten kommen. Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist die Baufeldfreimachung inklusive Maßnahmen an Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Mitte August) vorzunehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass Zauneidechsen in das Baufeld einwandern, da sich die potenziellen Habitatstrukturen direkt angrenzend befinden. Einwandernde Zauneidechsen können in Baugruben, Schächte o. ä. fallen, woraus sie sich nicht mehr selbstständig befreien können. Um das Einwandern von Reptilien in das Baufeld zu unterbinden sind die angrenzenden potenziellen Habitatstrukturen im Westen des Geltungsbereichs durch Anlage eines Reptilienschutzzauns abzugrenzen (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A).

Betriebsbedingt kommt es zudem für die Fauna zu einer Zunahme der visuellen und akustischen Beeinträchtigungen. Dies wird sich durch die wiederkehrende Anwesenheit von Menschen,

durch den privaten Personenverkehr (bei Schulungen) sowie durch Ver- und Entsorgung (z. B. Post, Lieferanten oder Müllabfuhr) ergeben und kann potenziell zu einer Störung bzw. Vergrämung sensibler Arten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes führen. Die Flächen sind jedoch durch den nahen Siedlungsbereich, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und die intensive Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bereits vorbelastet. Dadurch sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung schon derzeit nur Arten zu erwarten, die sich mit ihren lokalen Populationen bereits an anthropogene Störungen in ihrem direkten Umfeld angepasst haben. Eine zusätzliche betriebsbedingte Störung kann somit ausgeschlossen werden. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für in den angrenzenden Saumstrukturen vorkommenden Reptilien kann aufgrund der gegebenen Vorbelastung durch die ackerbauliche Bewirtschaftung sowie die Bestandsstraße ausgeschlossen werden. Darüber hinaus zeigen Reptilien ein ausgeprägtes Fluchtverhalten. Schon bei sich nähernden Schritten suchen Reptilien geschützte Bereiche auf. Eine Steigerung des Tötungsrisikos durch Fahrzeugbewegungen wird aufgrund dessen nicht angenommen (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A).

Für die Fauna kann es darüber hinaus zu Einwirkungen durch Licht kommen. Künstliche Lichtquellen durch Beleuchtung von Gebäuden und Plätzen können dabei eine Störung des Tag-Nacht-Rhythmus von Vögeln hervorrufen (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A). Auch für Insekten können durch eine nächtliche Beleuchtung nachteilige Wirkungen entstehen. Je nach Auswahl des Leuchtmittels entfalten die künstlichen Lichtquellen in der Dämmerung und nachts eine starke Attraktionswirkung auf nachaktive Insekten. Die Anlockwirkung durch künstliche Lichtquellen birgt dabei für Insekten mehrere, oft tödliche Gefahren, z. B. durch Aufprall oder Hitzeeinwirkung. Die Beeinträchtigungen können durch die Festsetzung zur Verwendung bestimmter Leuchtmittel und Gehäusen sowie deren Ausrichtung unterbunden werden (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A).

Da nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bauarbeiten in der Nacht stattfinden, beschränken sich die Auswirkungen durch Licht auf die Betriebsphase.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen erfüllt unterschiedlichste Funktionen im Naturhaushalt. So ist es z. B. für die Wasser- und Nährstoffkreisläufe, die Filterung und Pufferung, die Stoffumwandlung, die Grundwasserschutzfunktion sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte von besonderer Bedeutung.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Nach der Geologischen Übersichtskarte von Hessen (GÜK 300, abgerufen über den Geologie Viewer: HLOG 2020b) liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich von Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand. Das Vorkommen eines heterogenen Bodengemisches aus Bestandteilen unterschiedlicher Körnung mit einem erheblichen Grobkornanteil führt in diesen Bereichen zur Bildung einer sogenannten „Fließerde, ungegliedert“. Bei starker Durchnässung können diese Fließerden bereits bei geringem Gefälle in Bewegung geraten.

Die Böden des Plangebiets sind gemäß den Auskünften zu Bodendaten des BodenViewer Hessen (HLNUG 2017A) der Bodeneinheit „Tschernose-Parabraunerden, erodiert“ (Pleistozän) zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um Böden aus mächtigem Löss (Untergruppe 5.3.1) innerhalb der Hauptgruppe der Böden aus äolischen Sedimenten. Parabraunerden aus Löss finden sich

vorwiegend in den Arealen einer Lösslandschaft, in denen das Relief schwächer ausgeprägt ist. Die angegebene Bodenart ist vorwiegend Lehm. Parabraunerden aus Löss sind allgemein günstige Ackerstandorte, werden jedoch in Hanglage durch die Verschleiffung des Oberbodens leicht erodiert. Die Böden im Plangebiet weisen ein sehr hohes Ertragspotenzial und ein hohes Nitratrückhaltevermögen sowie ein hohes Wasserspeichungsvermögen auf. Als Standort für die natürliche Vegetation sind diese Böden wenig bedeutend, da sie keine extremen Standorteigenschaften aufweisen, wie sie für das Vorkommen seltener Arten von Bedeutung sind.

Nach den abgefragten Daten der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain liegen in der Umgebung des Plangebietes Schwarzerde-Reliktböden. Schwarzerden entstehen meist auf Löss und gehören zu den fruchtbarsten Standorten. Die Bodenart ist schluffig mit relativ hohen Tongehalten. In Mitteleuropa sind Schwarzerden Reliktböden früherer Klimabedingungen als in der Nacheiszeit das Wetter wesentlich trockener und kontinentaler war. Wird das Klima maritimer und feuchter kommt es zu Prozessen der Degradierung. Degradierete Schwarzerden wiederum gehören zu den o. g. Parabraunerden.

Bodenkontaminationen wie Altlasten und Ablagerungen sind weder bekannt noch zu vermuten. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet auch kein Altstandort. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind diese gem. § 4 (1) Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

In den derzeit weitgehend unversiegelten Bereichen des Plangebiets ist von einer relativ hohen Naturnähe der Böden auszugehen. Jedoch sind die Böden im Plangebiet infolge des hohen ackerbaulichen Ertragspotenzials bereits anthropogen stark beeinflusst. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger sowie dem Befahren mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät besteht eine gewisse Vorbelastung.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Durch die Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Zufahrten werden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft in Anspruch genommen. Eine Vollversiegelung von Böden führt immer zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen, als Filter- und Puffermedium sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Eine Versiegelung versperrt die Möglichkeit eines jeglichen ökologischen Austausches zwischen Boden und Atmosphäre und damit auch zu einer Unterbindung der Bodenbildungsprozesse. Auch eine Teilversiegelung bisher unversiegelter Bereiche führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Jedoch bleibt im Untergrund der Anschluss an den natürlichen Bodenaufbau bestehen und es sind weiterhin Austausch- und Retentionsfunktionen des Bodens möglich. Zur Eingriffsminimierung sind deshalb die erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (Fugenpflaster) zu befestigen. Zudem können die Auswirkungen durch eine Reduzierung der versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Mit der geplanten Nutzung als Feuerwehrstützpunkt werden voraussichtlich keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser bzw. den Boden verbunden sein. Abwässer werden gesammelt und

ordnungsgemäß der Kläranlage Wölfersheim zugeführt. Auch das Niederschlagswasser von Flächen, die der Wartung und Pflege von Fahrzeugen dienen, ist der Kläranlage zuzuführen. Die Entwässerung der Hof- und Hallenflächen soll über einen Mineralölabscheider nach Stand der Technik erfolgen. Mit einem erheblichen Eintrag von Salz in die Umwelt ist ebenfalls nicht zu rechnen, da Streusalz überwiegend auf der Zufahrtsstraße zum Einsatz kommen wird, die an die Kanalisation angeschlossen ist.

Da die Eingriffsfläche eine Größe unter 10.000 m² aufweist ist laut Angaben der hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018) keine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung durchzuführen. Die Kompensation erfolgt integriert im Ausgleich der Biotoptypenkompensation.

Bei der Bauabwicklung sind zudem durch Abtrag und Umschichtung von Boden Veränderungen des Bodenprofils und des Bodengefüges zu erwarten. Der vorhandene Bodenaufbau wird dadurch gestört. Eine Störung des gewachsenen Bodenprofils kann zu einer Veränderung oder gar dem Verlust der bodenökologischen Funktionen sowie zu einer Minderung der Bodenqualität führen. Weitreichende Bodeneingriffe durch Geländeeinschnitte sind aufgrund der weitgehend ebenen Lage des Geländes jedoch nicht zu erwarten. Der Eingriff in das Bodenrelief ist deshalb als oberflächennah zu werten und zudem auf das Betriebsgelände beschränkt.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Baustelleneinrichtungsflächen temporär in Anspruch genommen werden. Durch den Fahrzeug- und Maschineneinsatz kann es sowohl auf diesen Flächen als auch im Bereich der Baufeldränder zu zusätzlichen Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen kommen. Bodenverdichtungen stören die gewachsene Bodenstruktur und führen zu einer Verringerung der Versickerungskapazität, des Filtervermögens und der Durchlüftung des Bodens. Um diese Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden, wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

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

Bau- und betriebsbedingte Belastungen des Bodens können zum Beispiel auch durch Abgase, Staubbildung, Reifenabrieb- oder Salzurückstände entstehen. Mit der geplanten Nutzung werden jedoch voraussichtlich keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes vor Schadstoffeinträgen beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen mit der gesetzlich gebotenen Sorgfalt umzugehen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Die Lagerung und der Umgang mit umweltgefährdenden Bau- und Betriebsstoffen, wie Säuren, Laugen, Farben, Lösemittel, Schmier- und Treibstoffen, haben so zu erfolgen, dass

Schädigungen des Bodens ausgeschlossen sind. Hierzu sind Auffangwannen, Folienabdichtungen, abgedichtete Betankungsbereiche etc. vorzusehen.

- Baumaschinen, die Kraftstoff- und / oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich zu entfernen.
- Die Verwendung von Öl mit Gefährdungsklasse (WGK) 1 ist zu bevorzugen.
- Bei Unfällen mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind einzelfallbezogen unverzüglich alle Maßnahmen zur Begrenzung von Verunreinigungen und zur Beseitigung entstandener Schäden zu ergreifen. Zudem ist bei Eintritt eines Unfalls die Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Landkreises unverzüglich zu verständigen.
- Anfallende Baustellenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Außerdem ist aus Sicht des Bodenschutzes gemäß § 202 BauGB im Rahmen der Bauausführung der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Da die Bauzeit betreffende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, sollte die Einhaltung dieser Maßnahmen durch regelmäßige Ortstermine während der Bauphase bzw. im Rahmen der ökologischen Baubegleitung kontrolliert werden.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Durch Bebauung gehen offene, vegetationstragende Flächen verloren und die Bodenoberfläche wird versiegelt. Im Bereich von Bebauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen in der Regel gänzlich verloren, so dass die betroffenen Böden ihre Aufgabe im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen können.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

„Der Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr hat Auswirkungen auf die Umwelt. Versiegelte Flächen schaden Böden und begünstigen Hochwasser. Die Zersiedelung erzeugt zudem mehr Verkehr. Die Bundesregierung will den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 ha pro Tag und bis 2030 auf weniger als 30 ha pro Tag senken. Das integrierte Umweltprogramm des BMU formuliert für 2030 ein Ziel von 20 ha pro Tag.“ (UBA 2020)

Im Zeitraum von 1992 bis 2018 hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland von 40.305 auf 49.819 km² ausgedehnt (UBA 2020). Das ergibt für die letzten 26 Jahre eine Zunahme des Flächenverbrauchs um 9.514 km² bzw. 23,6 %. Rechnerisch entspricht dies einem Zuwachs von durchschnittlich 104 ha oder etwas mehr als 1 km² pro Tag (UBA 2020). Das UBA führt aus, dass der Flächenverbrauch jedoch seit dem Jahr 2000 erheblich zurückgeht. So war der Flächenverbrauch in den Jahren 1997 bis 2000 im Schnitt bei 129 ha / Tag und in den Jahren 2015 bis 2018 nur noch bei 56 ha / Tag (UBA 2020).

Die Landesregierung in Hessen hat sich zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch auf maximal 2,5 ha pro Tag zu begrenzen (HMUKLV 2020). Im Jahr 1998 lag der Flächenverbrauch bei über 5 ha / Tag (HMUKLV 2020). Für 2018 dagegen nur noch bei 2,8 ha Tag (HLNUG 2020A).

Der GB liegt derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche vor und zeigt lediglich im Bereich des Gastanks sowie dessen Zuwegung Versiegelungen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,41 ha. Davon entfallen auf die Anlage des Gerätehauses ca. 730 m² sowie auf die Parkplätze, Zufahrten und Hofflächen ca. 1.959 m². Die restlichen Flächen sind für die Eingrünung vorgesehen bzw. zum Erhalt der bisherigen Biototypen im Bereich der Gasstation. Der Bereich um die Gasstation ist von direkten Eingriffen ausgenommen und bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten.

Die schutzgutbezogene Betrachtung der Auswirkungen der Flächenversiegelung ist im Schutzgut Boden enthalten und wird dort kumulativ betrachtet. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und Qualität des Grundwassers sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Oberflächengewässer.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Wichtige Grundlage zur Bewertung des Grundwasserhaushaltes sind Aussagen zur Grundwassererergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK200), veröffentlicht im Geologie Viewer (HLNUG 2020B) gehört das Plangebiet zur hydrogeologischen Einheit „Pliozäne Tone, Schluffe, Sande, Kiese, Braunkohle (silikatisch/organisch, mäßig-geringe Durchlässigkeit“. Es handelt sich dabei um einen Lockergesteins-Porengrundwasserleiter, bei dem runde Hohlräume aus der Zeit der Sedimentation erhalten geblieben sind. Der geochemische Gesteinstyp ist silikatisch mit organischen Anteilen.

In der hydrogeologischen Raumgliederung wird das Plangebiet zum Teilraum „Wetterau“ (ID 03202) gezählt. Nach den Angaben aus dem WRRL-Viewer (HLNUG 2017B) sind sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand des Grundwassers im betreffenden Grundwasserkörper (DEHE_2480_3202) mit „gut“ bewertet.

Aufgrund der Bodenverhältnisse können die vorhandenen Grundwasservorkommen als gut geschützt angesehen werden. Der Boden im Plangebiet weist ein sehr hohes Nitratrückhaltevermögen auf (siehe Schutzgut Boden). Das Nitratrückhaltevermögen kann insbesondere deshalb als Indikator für die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers herangezogen werden, da der Stoff extrem wasserlöslich ist und damit ein besonderes Gefährdungspotenzial für das

Grundwasser darstellt. Die bindigen Deckschichten des Plangebiets sorgen somit für eine günstige Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung.

Innerhalb der Vorhabenfläche liegen weder natürliche noch künstlich angelegte Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Für das Plangebiet liegt auch keine wasserrechtliche Zuordnung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor.

Die derzeit noch offenen Flächen des Plangebietes stehen für eine Versickerung des Niederschlagswassers uneingeschränkt zur Verfügung, so dass das Plangebiet für die potenzielle Grundwasserneubildung eine hohe Bedeutung besitzt. Vorbelastungen des Grundwassers sind derzeit nicht bekannt. Jedoch kann es durch die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu Stoffeinträgen durch Dünger und Pflanzenschutzmittel kommen.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Infolge der Realisierung der Planung kommt es zu Versiegelungen und damit zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt durch eine Einschränkung der Niederschlagsversickerung, die sich nachteilig auf die Grundwasserneubildung auswirken kann. Durch Versiegelungen ergeben sich ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebiets. Dies kann zu einer Erhöhung von Hochwasserspitzen beitragen. Der Eingriff in den Wasserhaushalt erfolgt dauerhaft. Betroffen ist ein Gebiet, das bisher nicht durch Versiegelungen vorbelastet ist. Zur Eingriffsminimierung sind die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belagsarten (Fugenpflaster) zu befestigen. Auf den teilversiegelten Flächen kann somit eine Versickerung weiterhin erfolgen.

Insgesamt ist in Folge der Planumsetzung aufgrund der relativ geringen Größe des Eingriffsbereiches nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung oder Toilettenspülung) wird ausdrücklich empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 HWG) verwiesen, wonach das anfallende Niederschlagswasser von demjenigen zu verwerten ist, bei dem es anfällt. Ein Hinweis auf diese gesetzliche Regelung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse können die vorhandenen Grundwasservorkommen als gut geschützt angesehen werden. Da zudem aufgrund der weitgehend ebenen Lage des Geländes weitreichende Bodeneingriffe durch Geländeeinschnitte nicht zu erwarten sind, ist die Gefahr von grundwasserbeeinträchtigenden Wirkungen wie Grundwasserstau, -entnahme oder eine Veränderung von Grundwasserströmen als gering anzusehen.

Mit der geplanten Nutzung als Feuerwehrstützpunkt werden voraussichtlich keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser verbunden sein. Abwässer werden gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage Wölfersheim zugeführt. Auch das Niederschlagswasser von Flächen, die der Wartung und Pflege von Fahrzeugen dienen, ist der Kläranlage zuzuführen. Die Entwässerung der Hof- und Hallenflächen soll über einen Mineralölabscheider nach Stand der Technik erfolgen. Mit einem erheblichen Eintrag von Salz in die Umwelt ist ebenfalls nicht zu rechnen, da das Streusalz überwiegend auf der Zufahrtsstraße zum Einsatz kommen wird, welche an die Kanalisation angeschlossen ist.

Auch während der Bauphase ist bei ordnungsgemäßigem Baubetrieb nach dem anzuwendenden Stand der Technik und unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen das Risiko einer

Gefährdung des Grundwassers durch den Austritt umweltgefährdender Stoffe als gering anzusehen. Zudem sind die in Kapitel 2.1.3 für das „Schutzgut Boden“ genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beim Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Diese wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft umfasst im Wesentlichen die Leistungen des Naturhaushaltes hinsichtlich der Luftreinhaltung, der Frischluftregeneration und des Klimaausgleichs.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Als Teilbereich der Wetterau weist das Plangebiet die typischen Eigenschaften der hessischen Senkenlandschaft auf, wie z. B. geringere Niederschlagsmengen, häufigere Wärmegewitter infolge hoher Wärmeeinstrahlung, geringere Anzahl der Schneetage sowie wärmere Sommer und mildere Winter als in den umliegenden Mittelgebirgen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8 – 9 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt im Bereich von 600 – 700 mm im Jahr. Das Niederschlagsmaximum liegt in den Sommermonaten. Die Sonnenscheindauer beträgt ca. 1.400 - 1.500 Stunden im Jahr. Das Regionalklima ist durch vorherrschende Süd- und Westwinde gekennzeichnet.

Kleinräumig wird das Regionalklima durch die topographischen Gegebenheiten und die Flächennutzungen beeinflusst. Nach der Klimafunktionskarte von Hessen (KATZSCHNER 2003A) liegt das Plangebiet in einem potenziell aktiven Kaltluftentstehungsgebiet. Da das Plangebiet aus intensiv ackerbaulich genutzter Fläche besteht, ist es von ausgeprägten Temperaturamplituden geprägt. In Offenlandbereichen erwärmen sich an heißen Sommertagen die obersten Bodenschichten sehr stark, kühlen in der Nacht aber auch stark ab. Die Ackerpflanzen können während der Aufwuchsphase bis zur Ernte die auftretenden Temperaturunterschiede etwas abmildern.

Das Plangebiet weist zwar ein leichtes Hanggefälle nach Südosten auf, jedoch strömt kühle Luft erst ab einem Gefälle von 5 % ab. Mangels der nicht oder kaum vorhandenen Reliefenergie ist nicht von einer wesentlichen siedlungsklimatischen Bedeutung des Plangebietes auszugehen. Ein Luftaustausch bzw. eine Belüftung angrenzender Siedlungsflächen findet kaum statt. Die lokalklimatologische Bedeutung des Plangebiets ist demnach als gering einzustufen. Auch als großräumiges Frischluftentstehungsgebiet hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da keine entsprechenden großflächigen Gehölzstrukturen vorhanden sind.

Die Klimabewertungskarte der Universität Kassel (KATZSCHNER 2003B) weist dem GB nur einen geringen Schutzwert zu. Im Plangebiet selbst bzw. in seiner direkten Umgebung sind derzeit keine bedeutenden Emissionsquellen vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Infolge von Bebauung und Erschließung wird das Kleinklima beeinflusst, da weniger gewachsener Boden für die Verdunstung und Wasserspeicherung vorhanden ist. Durch die Flächenversiegelungen, den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere bzw. geringere Verdunstung und die Wärmespeicherung der neugeschaffenen Gebäude und versiegelten Flächen kommt es zu einem leichten Temperaturanstieg und einer lokalen Abnahme der Luftfeuchtigkeit. Eine Beeinträchtigung übergeordneter Wirkungsräume findet nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht statt.

Durch die Überbauung gehen zudem Flächen für die Kaltluftproduktion verloren. Jedoch wird der Ortsteil Södel zukünftig trotz einer Bebauung des Plangebietes noch ausreichend mit Kaltluft versorgt. Das Plangebiet weist eine verhältnismäßig geringe Größe auf und hat aufgrund seiner geringen Reliefierung bezüglich der Kaltluftversorgung des Siedlungsbereiches keine besondere Funktion. Zudem stehen in der Umgebung noch ausreichend Freiflächen für die Kaltluftproduktion zur Verfügung.

Die klimatischen Effekte werden sich daher insgesamt nur kleinräumig auswirken und bleiben vorwiegend auf das Plangebiet beschränkt. Die geplante Eingrünung trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas durch Temperatenausgleich und Luftbefeuchtung bei. Auch die geplante waserdurchlässige Oberflächenbefestigung für Stellplätze und deren Zufahrten bewirkt eine Minderung der klimatischen Belastungsfaktoren.

Während der Bauphase sind temporäre Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr zu erwarten. Diese wirken sich jedoch nur während Bauphase negativ aus und klingen nach Beendigung der Bautätigkeit wieder ab. Aufgrund ihrer kurzen Dauer sind die baubedingten Belastungen als unerheblich zu bewerten. Sie können zudem durch den Einsatz von emissionsarmen Maschinen nach dem Stand der Technik minimiert werden.

Betriebsbedingt ist mit einem leichten Anstieg des Verkehrs zu rechnen, der sich aus dem Einsatzverkehr der Feuerwehr sowie dem Besucherverkehr (z. B. durch Schulungsteilnehmer) ergibt. Dadurch kommt es in einem sehr geringen Umfang zu einer zusätzlichen Schadstoffbelastung. Eine wesentliche Verschlechterung der bisherigen Belastungsintensität ist nicht zu erwarten. Da die neu entstehenden Gebäude nach aktuellen Standards energieeffizient errichtet werden, ist auch nicht mit einer übermäßigen Verbrennung fossiler Brennstoffe zu rechnen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist die äußere, sinnlich wahrnehmbare Wesenserscheinung, die Gestalt von Natur und Landschaft. Bei deren Bewertung werden nicht nur objektive, messbare Sachverhalte wie das Vorhandensein von Vegetation und Wasser beschrieben, sondern auch subjektive Elemente haben dabei eine wichtige Bedeutung, da das Landschaftsbild vom jeweiligen Betrachter und seinen subjektiven Bedürfnissen wahrgenommen und bewertet wird. Die Bewertung von Außenweltphänomenen als schön oder hässlich stellt eine sehr sensible Beurteilung komplexer Sachverhalte dar, in der die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft, wie sie in § 1 des BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellt sind, zusammenfassend bewertet werden.

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südlich der Kerngemeinde Wölfersheim, südöstlich des Ortsteils Södel. Das Gelände liegt etwa auf einer Höhe von 157 m ü. NN und ist relativ eben bzw. leicht in südliche Richtung geneigt. Im Süden wird das Plangebiet durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg begrenzt, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die K 172 (Melbacher Straße). In Gegenlage der K 172 befinden sich Wohngebiete, welche sich nach Norden und Westen weiter ausdehnen. Auch im Norden finden sich hinter landwirtschaftlich genutzten Grünflächen Wohnbebauungen. Das Planvorhaben ist damit strukturell direkt an bestehende Siedlungsflächen angeschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraums „nördliche Wetterau“. Dieser setzt sich aus 73 % Offenland und 17 % Siedlungsfläche sowie etwa 9 % Waldfläche zusammen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011). Auch im Plangebiet überwiegt die Wahrnehmung einer intensiv genutzten Agrarkulturlandschaft. Die Flächen sind durch eine intensive Bewirtschaftung anthropogen geprägt. Gliedernde oder belebende Landschaftselemente, die im Allgemeinen zur Vielfalt, Naturnähe und Schönheit einer Landschaft beitragen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist insgesamt von der freien Feldflur aus gut einsehbar. Die vorhandene Ortsrandbebauung Södels ist in der ausgeräumten und reliefarmen Landschaft als Vorbelastung zu werten. Das Neubaugebiet, das von der alten Siedlungsstruktur deutlich abweicht, führt an dieser Stelle bereits zu einer Überformung des Landschaftsbildes. Landschaftsbildprägend wirkt an dieser Stelle die ungenügende Eingrünung durch die jeweilige, meist strukturarme Bepflanzung der Hausgärten. Im Westen ist durch die vorhandene Kreisstraße sowie im Osten durch eine im Landschaftsbild weithin sichtbare Freileitung, eine weitere Vorbelastung vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen in Ortsrandlage das Landschaftsbild beeinträchtigt. Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einer Veränderung bestehender Strukturen. Die Veränderung bzw. Beeinträchtigung wird als gering bis mittel eingestuft, da im Plangebiet bereits eine anthropogene Überprägung durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die eingezäunte Anlage des Gastanks stattgefunden hat und das Plangebiet zudem im Hinblick auf das Landschaftsbild eine Erweiterungsfläche für die bestehende Bebauung der Umgebung darstellt. Da der gewählte Standort in der Nähe von Siedlungs- und Verkehrsflächen liegt, wird eine zusätzliche Landschaftszerschneidung oder Zersiedlung der Landschaft vermieden. Außerdem ist von der Planung kein hochwertiges oder vielfältiges Landschaftsbild betroffen, sondern ein Standort mit einer eingeschränkten Strukturvielfalt und einer geringen Ursprünglichkeit.

Zusätzlich wird die Beeinträchtigungsintensität im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der zulässigen Bebauung sowie zur Dachgestaltung und der Gestaltung von Fassaden und Webeanlagen reduziert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8 m darf nur im Bereich der Übungsplattformen („Vogelnester“) überschritten werden. Die Festsetzungen zur baulichen Entwicklung tragen dazu bei, dass sich die vorgesehene Bebauung in den Ortsrand einfügen. Zudem trägt die vorgesehene Eingrünung zur Einbindung des Vorhabens in das Umfeld bei.

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc. Die Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind jedoch bauzeitlich begrenzt und werden daher als nicht erheblich eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne der Umweltgesetzgebung können definiert werden als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen. Der Begriff Kulturgut umfasst damit sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten, einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Ausprägungen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch

bedeutsamen Landschaftsteilen und Landschaften. Hinzuzurechnen sind auch noch Güter, die die prähistorische Entwicklung dokumentieren (archäologische Funde, Bodendenkmäler etc.).

Standortbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands

Innerhalb des Plangebietes sind weder denkmalgeschützte Bauwerke vorhanden noch sonstige planungsrelevante Sachgüter bekannt.

In der Beikarte 1 zum RegFNP 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011) ist nordwestlich in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet ein flächenhaftes Bodendenkmal verzeichnet (vorgeschichtliche Siedlung). Da sich an dieser Stelle das bestehende Neubaugebiet befindet, ist dieser Bereich jedoch bereits anthropogen stark beeinflusst und zum Teil versiegelt oder bebaut.

Etwa 570 m südlich des Plangebiets befindet sich an die K 172 angrenzend das Wasserwerk Melbach. Der an der Gemarkungsgrenze liegende Wasserhochbehälter aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Südlich davon wurden nach den abgefragten Daten der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain Siedlungsspuren aus der Hallstattzeit nachgewiesen.

In ca. 950 m Entfernung zum Plangebiet verläuft westlich zudem eine ehemalige Römerstraße, die von Friedberg kommend zum Römerkastell Alteburg bei Lich-Arnsburg führt.

Prognose über die Entwicklung des Zustands bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Vorkenntnisse ist im Bebauungsplanbereich nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Sollten wiedererwartend Bodendenkmäler im Zuge der Baumaßnahmen angetroffen werden, sei an dieser Stelle ausdrücklich auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde hingewiesen (§ 21 HDSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Kulturgütern kommt.

2.2 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen definieren das umfassende, strukturelle und funktionale Beziehungsgeflecht zwischen den Schutzgütern und ihren Teilkomponenten. Sie können z. B. struktureller, energetischer oder stofflicher Art sein und sie bestehen letztlich innerhalb und zwischen den Schutzgütern in unterschiedlichen Kombinationen. Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen.

Unmittelbar verknüpft sind z. B. die Schutzgüter Boden und Hydrologie. Im Allgemeinen führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Versiegelung und Überdeckung des Bodens beeinflussen außerdem die Verdunstungsrate sowie die nächtliche Kaltluftbildung. Eine

Veränderung der Standortfaktoren hat zudem Einfluss auf das Arten- und Biotoppotenzial bzw. die aktuelle Vegetation und Fauna.

Soweit bestimmbar, wurden bekannte Wechselwirkungen in diesem Umweltbericht im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine wesentlichen, über die bereits beschriebenen Aspekte hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

2.3 Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben („Nullvariante“)

Bei einer Nichtverwirklichung des Vorhabens ist eine Veränderung des Umweltzustands im Plangebiet zunächst nicht zu erwarten. Das Plangebiet würde voraussichtlich weiterhin hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Fläche würde ihre bisherige Charakteristik beibehalten, d. h. der Zustand würde demjenigen entsprechen, wie in der jeweiligen Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern dargelegt ist. Eine naturschutzfachliche Aufwertung des Gebietes bzw. eine Verbesserung des Umweltzustands ist nicht abzusehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste an anderer Stelle ein Standort für den Feuerwehrstützpunkt gefunden werden. Dafür kämen jedoch nur solche Standorte in Betracht, die bestimmte Kriterien (bzgl. Flächengröße, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit) erfüllen.

3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb oder außerhalb des Gebietes mittels geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Eingriffsbereich

Maßnahmen mit dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die eingriffsmindernden Festsetzungen werden sowohl in der Begründung als auch bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern im vorliegenden Umweltbericht näher erläutert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

- Der Einsatz von emissionsarmen, gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik trägt zur Minimierung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen bei. Auch eine rasche Bauabwicklung führt zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen.

- Die Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen sollte nur auf befestigten Flächen erfolgen. Durch den fach- und sachgerechten Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (Kraftstoffe, Öle o. ä.) wird eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens während der Bauphase verhindert.
- Baumaschinen, die Kraftstoff- und / oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich zu entfernen.
- Die Verwendung von Öl mit Gefährdungsklasse (WGK) 1 ist zu bevorzugen.
- Bei Unfällen mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind einzelfallbezogen unverzüglich alle Maßnahmen zur Begrenzung von Verunreinigungen und zur Beseitigung entstandener Schäden zu ergreifen. Zudem ist bei Eintritt eines Unfalls die Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Landkreises unverzüglich zu verständigen.
- Anfallende Baustellenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Aus Sicht des Bodenschutzes sind die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
 - fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
 - Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
 - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter (oder zukünftig versiegelter) Böden.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (Fugenpflaster) zu befestigen.
- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternenanlagen zur Nutzung als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 (4) HWG) verwiesen, wonach das anfallende Niederschlagswasser von demjenigen zu verwerten ist, bei dem es anfällt. Sonstiges Abwasser, u. a. auch das Niederschlagswasser von Flächen, die der Wartung und Pflege von Fahrzeugen dienen, ist der Kläranlage zuzuführen. Die Entwässerung der Hof- und Hallenflächen soll über einen Mineralölabscheider erfolgen.
- Das Plangebiet ist am westlichen und nördlichen Rand mit heimischen Sträuchern einzugrünen. Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. 30 % dieser Fläche sind ebenfalls mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern (gem. Pflanzliste) zu Bepflanzen. Für die Bepflanzung sollen einheimische und standortgerechte Sträucher gemäß der festgelegten Pflanzliste verwendet werden. Heimische Gehölze stellen typische Elemente unserer Kulturlandschaft dar, sind Teil des

Naturhaushalts und bieten einer Vielzahl von Tieren Nahrung und Lebensraum. Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen fördert die biologische Vielfalt im Siedlungsbereich und vermittelt einen natürlichen Eindruck der Freiflächen. Durch Begrünungsmaßnahmen werden zum einen die Eingriffe auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ minimiert, zum anderen reduzieren sich die Eingriffe auf „Klima und Luft“. Bepflanzungen führen zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate und zu einer Minderung des Oberflächenabflusses. Die Vegetation wirkt sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung, Verschattung) und die Luftqualität (Ausfiltrierung von Staub- und Schadstoffen) aus.

- Die Erhaltung der Biotoptypen (inklusive Gehölze) im Bereich des Gastanks trägt ebenfalls zur Eingliederung der vorgesehenen Bebauung in das Landschaftsbild bei sowie zur Reduzierung der Eingriffe auf „Klima und Luft“.
- Um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sind als Einfriedungen nur transparente Zäune aus Metall oder Holz zulässig. Zudem ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten, um die Durchgängigkeit z. B. für Kleinsäuger zu gewährleisten. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Bebauung sowie zur Gestaltung von Fassaden und Webeanlagen.
- Da künstliche Lichtquellen (z. B. durch Straßenbeleuchtung oder Lichtwerbeflächen) maßgeblich für Insekten nachteilige Wirkungen erzeugen, ist zum Schutz von nachtaktiven Insekten die komplette Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen auszustatten. Die von diesen Leuchtmitteln emittierte Wellenlänge kann von nachtaktiven Insekten nur schwer wahrgenommen werden, so dass sie eine geringe Lockwirkung gegenüber Insekten aufweisen. Durch die hohe Energieeffizienz der Beleuchtung kommt es auch zu einer geringeren Erwärmung des Lampengehäuses, wodurch sich zusätzlich die Verluste durch Verbrennung reduzieren lassen. Bei der Auswahl der Straßen- und Gebäudebeleuchtung ist zudem darauf zu achten, dass die Leuchtmittel nach unten ausgerichtet sind, um unnötige Lichtemissionen in die Umgebung und damit eine Störung der Avifauna zu verhindern. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Beleuchtungsniveau bezüglich der Helligkeit und der Beleuchtungszeiten sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Leuchten-Gehäuse müssen außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein. Den Empfehlungen des Leitfadens „Nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ISBN 978-3-89274-400-9) ist bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung Folge zu leisten.
- Zur Vermeidung einer bauzeitigen Störung und Individuenverluste ist der Beginn der Bautätigkeiten (inklusive Baufeldräumung und Gehölzentnahmen) außerhalb der Brutperiode (Mitte März bis Mitte August) vorzusehen. Sollte es in der Brutperiode zu Bauunterbrechungen länger als zwei Wochen kommen, ist eine Wiederaufnahme der Bautätigkeiten erst nach Ende der Brutperiode möglich.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Reptilien ist zur Unterbindung eines Einwanderns in das Baufeld die Abgrenzungen durch einen Reptilienschutzzaun vorgesehen.
- In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sind Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich erwünscht. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung als Beitrag zum Klimaschutz wird zudem auf die bestehenden

gesetzlichen Regelungen des EEWärmG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden.

Die Anforderungen mit dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soweit möglich als eingriffsmindernde Festsetzungen berücksichtigt oder als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Um dieser Anforderung zu genügen, wird im Zuge der Planung ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Beuneweg - Feuerwehr“ erarbeitet (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021B), in dem der Umfang des Eingriffs und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung – KV (2018) ermittelt wird. Diese ergab eine bisherige Wertigkeit des Geltungsbereichs von 83.050 WP und eine zukünftige Wertigkeit von 41.578 WP. Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 41.472 WP.

Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe soll durch Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim erfolgen. Dafür wird die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Bergheimer Wald“ herangezogen. Das Waldgebiet „Bergheimer Wald“ liegt nordwestlich von Wölfersheim bzw. südwestlich von Wohnbach nahe der B 45 Gießen-Aschaffenburg in der Gemarkung Wohnbach. Als Naturschutzmaßnahme erfolgt dort zum einen der dauerhafte Nutzungsverzicht in hiebreifen naturnahen Laubwaldbeständen und zum anderen der Waldumbau hin zu naturnäheren Beständen.

4 Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden vier Standorte auf deren Eignung als Feuerwehrstützpunkt untersucht. Als favorisierter Standort der beteiligten Feuerwehrgremien wurde die Projektfläche „Beuneweg“ ausgewählt, da sie die Voraussetzungen für einen zukunftsgerechten und günstig gelegenen Standort erfüllt. Die untersuchten Alternativstandorte konnten sich für eine vertiefende Planung nicht empfehlen. Eine unmittelbare Erweiterung der baulichen Substanz am aktuellen Standort der Feuerwehr (Seestraße 11) scheidet an der Flächenverfügbarkeit am Standort. Eine Realisierung an der Standortfläche „Hangweg“ im Ortsteil Melbach wäre im Hinblick auf die Lage und die Entwicklungsmöglichkeiten nur mit einem erheblichen Aufwand möglich. Als weiterer Alternativstandort wurde die Fläche „Zum Bahndamm / Schützenstraße“ im Ortsteil Södel untersucht. Dort ist jedoch eine bauliche Umsetzung der erforderlichen geometrischen Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser nicht möglich.

5 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben (Feuerwehrstützpunkt) für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“) ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter, die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe durch schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen werden.

6 Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Art und Menge der erzeugten Abfälle kann an dieser Stelle nicht konkret beziffert werden. Zu erwarten sind jedoch Abfälle in einer eher geringen Menge. Hinweise auf die Entstehung von Sonderabfällen ergeben sich aus der künftigen Nutzung des Plangebietes nicht. Grundsätzlich sind alle entstehenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter generell vermieden werden.

Sämtliche Abfälle, die während der Baumaßnahme anfallen, sind getrennt zu sammeln und dem jeweiligen gesetzlichen Entsorgungsweg zuzuführen. Bei einer vorschriftsmäßigen Entsorgung der Baustoffe, dem sachgerechten Umgang mit Schmier- und Treibstoffen, einer regelmäßigen Wartung der Baufahrzeuge sowie der ordnungsgemäßen Lagerung wassergefährdender Stoffe können die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist in einem Trennsystem vorgesehen. Dabei wird das Schutzwasser der Kläranlage Wölfersheim zugeführt. Dafür ist die notwendige technische Infrastruktur bereits vorhanden. Eine geordnete Abwasserentsorgung ist somit sichergestellt. Die Entwässerung der Hof- und Hallenflächen soll über einen Mineralölabscheider nach Stand der Technik erfolgen. Das Regenwasser gelangt über das bestehende Entwässerungsnetz für Niederschlagswasser in den Biedrichgraben.

7 Verfahren und Vorgehensweise

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2 (4) und 2a BauGB mit der zugehörigen Anlage). Durch den Umweltbericht wird die Methodik der Umweltprüfung dokumentiert. Sie orientiert sich dabei an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dafür wurde der jetzige Zustand eines jeden Schutzgutes betrachtet und mit der voraussichtlichen zukünftigen Betroffenheit des Schutzgutes verglichen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Bearbeitung nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden aus heutiger Sicht nicht gesehen. Die Bestandserhebung und –bewertung zu den einzelnen Schutzgütern erfolgte auf der Grundlage vorhandener Unterlagen. Für genauere Aussagen über den aktuellen (Nutzungs-) Zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung wurde eine örtliche Bestandsaufnahme der Biotoptypen durchgeführt. Zudem erfolgte eine spezielle Erhebung zum potenziellen Vorkommen des Feldhamsters im Gebiet. In Bezug auf weitere Beurteilungsgrundlagen wird an dieser Stelle auf die Quellenangaben im Text und das Literaturverzeichnis im Anhang verwiesen.

8 Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen sind gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Durch diese Überwachung sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zu den gesetzlichen Vorgaben zum Monitoring ist anzumerken, dass den Kommunen hierbei ein nicht unerheblicher Gestaltungsspielraum eingeräumt wird, da lediglich die Pflicht zum Monitoring normiert wird. Bindende Vorgaben hinsichtlich des Überwachungszeitpunktes und des Umfangs existieren dagegen nicht. Da es im Rahmen des Monitorings insbesondere darum geht, prognostische Unwägbarkeiten aufzufangen, soll sich die Überwachung hauptsächlich auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist.

Da die Gemeinde Wölfersheim keine eigenen umfassenden Umweltüberwachungssysteme betreibt, ist sie im Wesentlichen auf entsprechende Informationen der zuständigen Fachbehörden angewiesen. Zu diesem Zweck haben die Behörden gemäß der §§ 4(3) und 4c BauGB die Gemeinde Wölfersheim zu unterrichten, sofern und soweit ihnen Erkenntnisse vorliegen, die auf unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen hinweisen.

Im vorliegenden Planungsfall ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu unvorhergesehenen erheblichen negativen Auswirkungen kommt. Spezielle Überwachungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich und die Gemeinde Wölfersheim wird sich zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Wesentlichen auf die behördlichen Überwachungsstrukturen verlassen.

In eigener Zuständigkeit wird die Gemeinde Wölfersheim im Rahmen von stichprobenhaften Kontrollen und Begehungen die plankonforme Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, beobachten. Dabei ist unter anderem auch zu überwachen, ob die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt und ob die Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig befestigt wurden. Nach erfolgter Anlage des Feuerwehrstützpunkts sind zudem in regelmäßigen Abständen die prognostizierten Umweltauswirkungen durch Ortsbesichtigung zu überwachen.

9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Aufgrund der negativen Befunde des feuerwehrtechnischen Prüfdienstes für die aktuellen Feuerwehrrandorte in den Ortsteilen Södel und Melbach, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim in ihrer Sitzung am 02.06.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den vorgesehenen Standort des Feuerwehrrstützpunktes „Beuneweg“ (Gemarkung Södel) gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrrstützpunktes im Ortsteil Södel geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Aus feuerwehrtechnischer Sicht werden durch eine zentrale Zusammenführung der tagesverfügbaren Feuerwehrmitglieder im Ausrückbereich Melbach / Södel die notwendigen Funktionsstärken für zeitkritische Tageseinsätze wesentlich verbessert. Die Flächen für den geplanten Feuerwehrrstützpunkt werden derzeit überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet und befinden sich am südöstlichen Siedlungsrand von Södel. Sie stehen im Eigentum der Gemeinde Wölfersheim. Die Erschließung ist durch die öffentlichen Anlagen im Bereich der Straße „Beuneweg“ vorhanden und gesichert.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die in Folge der Durchführung der Planung voraussichtlich entstehenden Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Diese resultieren insbesondere aus der Versiegelung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2011) ist der für das Vorhaben vorgesehene Bereich als „Vorrang, Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) stellt das Plangebiet als agrarischen Vorzugsraum dar. Da der Geltungsbereich weniger als 0,5 ha umfasst können die Belange des LEP Hessen und die Rahmenbedingungen des Regionalen Flächennutzungsplans gewahrt werden. Eine Änderung der Flächenausweisung in übergeordneten Planungen ist nicht notwendig.

Schutzgut Mensch

Die Änderung der bestehenden Nutzung des Plangebietes in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient grundsätzlich dem Gemeinwohl.

Durch den Betrieb auf dem geplanten Feuerwehrgelände kann es zu erhöhten Lärmemissionen z. B. durch Feuerwehrübungen oder Feuerwehreinsätze kommen. Diese treten jedoch allenfalls kurzzeitig und sporadisch auf. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Einsatz des Martinshorns eminenter Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Da die nächstgelegene Wohnbebauung hinter der angrenzenden K 172 liegt und durch einen Immissionsschutzwall abgegrenzt ist, ist davon auszugehen, dass sich aus dem zukünftigen Verkehrsaufkommen durch Einsatzkräfte und Feuerwehrfahrzeuge keine nachhaltige Beeinträchtigung ergibt. Auch nachhaltige Belastungen durch Schadstoffe aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind nicht zu erwarten. Bauzeitliche Störungen und Immissionen sind wegen ihrer kurzen Dauer als nicht erheblich zu bewerten. Sie können zudem durch den Einsatz von emissionsarmen Maschinen nach dem Stand der Technik minimiert werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die örtliche Naherholung bestehen bei einer Realisierung der Planung ebenfalls nicht, da das Plangebiet keine spezifischen Funktionen für die Naherholung erfüllt und in der Umgebung noch umfangreich Freiflächen zur Verfügung stehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Durch bauliche Aktivitäten werden bei einer Realisierung der Planung alle kartierten Biotopstrukturen beseitigt. Da der überwiegende Teil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt ist, kommt es dadurch vorwiegend zu einem Verlust von Biotoptypen mit einer, aus naturschutzfachlicher Sicht geringen Wertigkeit. Gesetzlich geschützte Biotope sind von einem Verlust nicht betroffen. Auch nachteilige Auswirkungen auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind aufgrund der Lage und Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Für die Fauna stellt die geplante Nutzung eine Ergänzung zu bestehenden Vorbelastungen durch die nahe Wohnbebauung sowie die bestehende Verkehrsinfrastruktur mit ähnlichen Störwirkung dar. Um dennoch zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei einer Realisierung der Planung erfüllt werden, wird im Zuge der Planung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A) erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Für die Artgruppe der Vögel können relevante Beeinträchtigungen durch bauzeitliche Störung und Individuenverluste durch die Baufeldfreimachung sowie zukünftige Störung durch Beleuchtung des Feuerwehrstützpunkts unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Auch für Reptilien waren baubedingte Individuenverluste nicht von vornherein auszuschließen. Durch Anlage eines Reptilienschutzzauns können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Weitere Beeinträchtigungen andere Tiergruppen konnten aufgrund fehlender Vorkommen ausgeschlossen werden (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021A).

Schutzgut Boden

Infolge der Realisierung der Planung kommt es zu Versiegelungen und damit zu einem Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und andere versiegelte Flächen führt zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen, wie zum Beispiel der Filter- und Pufferfunktion. Durch Anlage der Stellplätze sowie deren Zuwegung in wasser-durchlässiger Form wird der Versiegelungsgrad minimiert. Darüber hinaus sind in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereiche Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die Kompensation zum Verlust der Bodenfunktionen findet integriert im Ausgleich zum Biotoptypenverlust statt.

Schutzgut Wasser

Durch Versiegelungen ergeben sich ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebiets. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung und Überbauung werden durch Festsetzungen zur Regenwassernutzung und -versickerung sowie zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und deren Zufahrten minimiert. Da sich der Geltungsbereich innerhalb der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim sowie innerhalb der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes befindet, sind zudem die entsprechenden Schutzgebietsvorschriften einzuhalten.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Flächenversiegelungen, den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere bzw. geringere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und versiegelten Flächen kommt es innerhalb des Plangebiets zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Spürbare Beeinträchtigungen sind jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Eine wesentliche Verschlechterung der Klima- und Immissionssituation ist insgesamt nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche nachteilige Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung durch die Ortsrandlage nicht zu erwarten. Über das unmittelbare Umfeld hinausreichende, negative Wirkungen bestehen nicht. Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung und das bestehende Siedlungsbild einpasst, werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung und Farbgebung der baulichen Anlagen getroffen, die eine Eingliederung in die Umgebung ermöglichen. Ferner wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Auch die vorgesehene Eingrünung führt zu einer besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.

Eingriffsregelung

Eingriffsminimierende Maßnahmen sind bereits Bestandteil der Planung. So sieht der Bebauungsplan u. a. eine Eingrünung des Plangebiets mit heimischen Laubsträuchern und –bäumen vor, um die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dadurch werden zudem Möglichkeiten zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets geschaffen sowie positive Effekte auf das Kleinklima hervorgerufen. Hinsichtlich der Beleuchtung sieht der Bebauungsplan ausschließlich Leuchtmittel vor, die eine geringe Lockwirkung gegenüber Insekten aufweisen.

Um den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu genügen, wird im Zuge der Planung noch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (REGIOKONZEPT GMBH & Co. KG 2021B) erarbeitet, in dem der Umfang des Eingriffs durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt wird. Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe soll durch Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Bergheimer Wald“ der Gemeinde Wölfersheim erfolgen. In der Gesamtschau verbleiben daher weder erhebliche noch nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Mit einer wesentlichen Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

10 Quellenverzeichnis

10.1 Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

- BAUGB – BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BBODSCHG - BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ: GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- EEWÄRMEG – GESETZ ZUR FÖRDERUNG ERNEUERBARER ENERGIEN IM WÄRMEBEREICH (ERNEUERBARE-ENERGIEN-WÄRMERGESETZ vom 07. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 261 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- ENEV - ENERGIEEINSPARVERORDNUNG vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- HAGBNATSCHG – HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629. 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
- HESSISCHER STAATSANZEIGER – Verordnung vom 24.10.1984, St.Anz. Nr. 48 / 1984 S. 2352.
- HESSISCHES REGIERUNGSBLATT – Verordnung vom 15.07.1896, Hess. Regierungsblatt 33
- HBO – HESSISCHE BAUORDNUNG vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- HBKG – HESSISCHES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZGESETZ vom 14. Januar 2014 (GVBl. S. 26), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2018 (GVBl. S. 374)
- HDSCHG – HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- HWG - HESSISCHES WASSERGESETZ vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).
- KV – HESSISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG (2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).
- WHG – GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WASSERHAUSHALTSGESETZ) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

10.2 Literatur

- GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung. 30. November 2015. – In: Berichte zum Vogelschutz (2015), 52: 19-67. Hrsg. Deutscher Rat für Vogelschutz, NABU Naturschutzbund Deutschland.
- HÄNEL A., SCHMIDT M.R., MÖLLER G., BUSCH B. (2018): Nachhaltige Außenbeleuchtung. Informationen und Empfehlungen für Industrie und Gewerbe. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz [Hrsg.].
- HGON - HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ E. V. [HRSG.] (2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell.
- KATZSCHNER (2003A): Klimafunktionskarte Hessen. Universität Kassel, Fachgebiet Umweltmeteorologie. Kassel.
- KATZSCHNER (2003B): Klimabewertungskarte Hessen. Universität Kassel, Fachgebiet Umwelt-meteorologie. Kassel.
- KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens, Wiesbaden.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT & REGIONALVERBAND FRANKFURT/RHEINMAIN [Hrsg.] (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Darmstadt.
- REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG (2021A): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt Södel“. Wölfersheim.
- REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG (2021B): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Beuneweg - Feuerwehr“. Wölfersheim.
- VSW – STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2014): Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungssituation sowie Erhaltungszustand.

10.3 Internetquellen

- GEOPORTAL HESSEN (2020): Kartenviewer der GDI-Hessen unter: <https://www.geoportal.hessen.de/>, zuletzt abgerufen im Dezember 2020.
- HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2017A): Bodenviewer Hessen unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, zuletzt abgerufen im Dezember 2020.
- HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2017B): WRRL-Viewer unter: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, zuletzt abgerufen im Dezember 2020.
- HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2020A): Umweltindikatoren Hessen: Flächenverbrauch, unter: <https://www.hlnug.de/themen/nachhaltigkeit-indikatoren/indikatorensysteme/umweltindikatoren-hessen/flaechenverbrauch>, zuletzt abgerufen im Dezember 2020.
- HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2020B): Geologie Viewer unter: <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, zuletzt abgerufen im Dezember 2020.
- HMUKLV – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2020): Naturschutzinformationssystem NATurschutzREGister Hessen, unter: <http://natureg.hessen.de/>, zuletzt abgerufen im Dezember 2020.
- HMWEVW – Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesplanungsportal mit näheren Informationen zur Hessischen Landesplanung sowie zu den nationalen und europäischen Programmen der Raumentwicklung, Landesentwicklungsplan, 3.

Änderungsverfahren (2018). Online verfügbar unter: <https://landesplanung.hessen.de/lep-hessen/drittes-aenderungsverfahren-2018>, abgerufen im Dezember 2020.

UBA – Umwelt Bundesamt (2020): Siedlungs- und Verkehrsfläche, unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche>, zuletzt abgerufen im Oktober 2020.

Anlage I Gehölzauswahlliste

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball