

# **Gemeinde Breitscheid**

**Umweltbericht gem. § 2 (4)  
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

**1. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplans „Auf der  
Hub“, Gemarkung Breitscheid**

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>8</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	8
3.1.1	Schutzgut Mensch.....	8
3.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz.....	8
3.1.3	Schutzgüter Fläche und Boden.....	9
3.1.4	Schutzgut Landschaft.....	12
3.1.5	Schutzgut Wasser.....	13
3.1.6	Schutzgüter Klima/Luft.....	13
3.1.7	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter.....	13
3.2.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
3.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	13
3.3.1	Schutzgut Mensch.....	13
3.3.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz.....	14
3.3.3	Schutzgüter Fläche und Boden.....	15
3.3.4	Landschaft.....	17
3.3.5	Schutzgut Wasser.....	17
3.3.6	Schutzgüter Klima/Luft.....	17
3.3.7	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter.....	18
<b>3.4</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbezogene Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>26</b>

**Anlagen:**

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einschließlich Plan
- Biotypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Juni 2023, einschließlich
  - Anhang 1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages „Prüfbögen der artweisen Konfliktanalyse
  - Bestands- und Konfliktplan
  - Plan „Bestandsbewertung“

## 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

In 2001 wurde der Bebauungsplan „Auf der Hub“, siehe Abbildung 1, zur bauleitplanerischen Absicherung der geplanten Einrichtungen der Gefährdetenhilfe (Neustart e.V.) rechtskräftig.

Die Flächen liegen in der Gemarkung Breitscheid, Flur 11, rund 280 m nördlich der Landstraße L 3044, zwischen den Ortsteilen Breitscheid Rabenscheid. Südlich der Landesstraße befindet sich der Flugplatz.

Zusätzlich wurde die Erschließungsstraße bis zur Landesstraße L 3044 aufgenommen.

Bei den in 2001 bereits vorhandenen Gebäuden handelte sich um einen ehemaligen Aussiedlerhof.

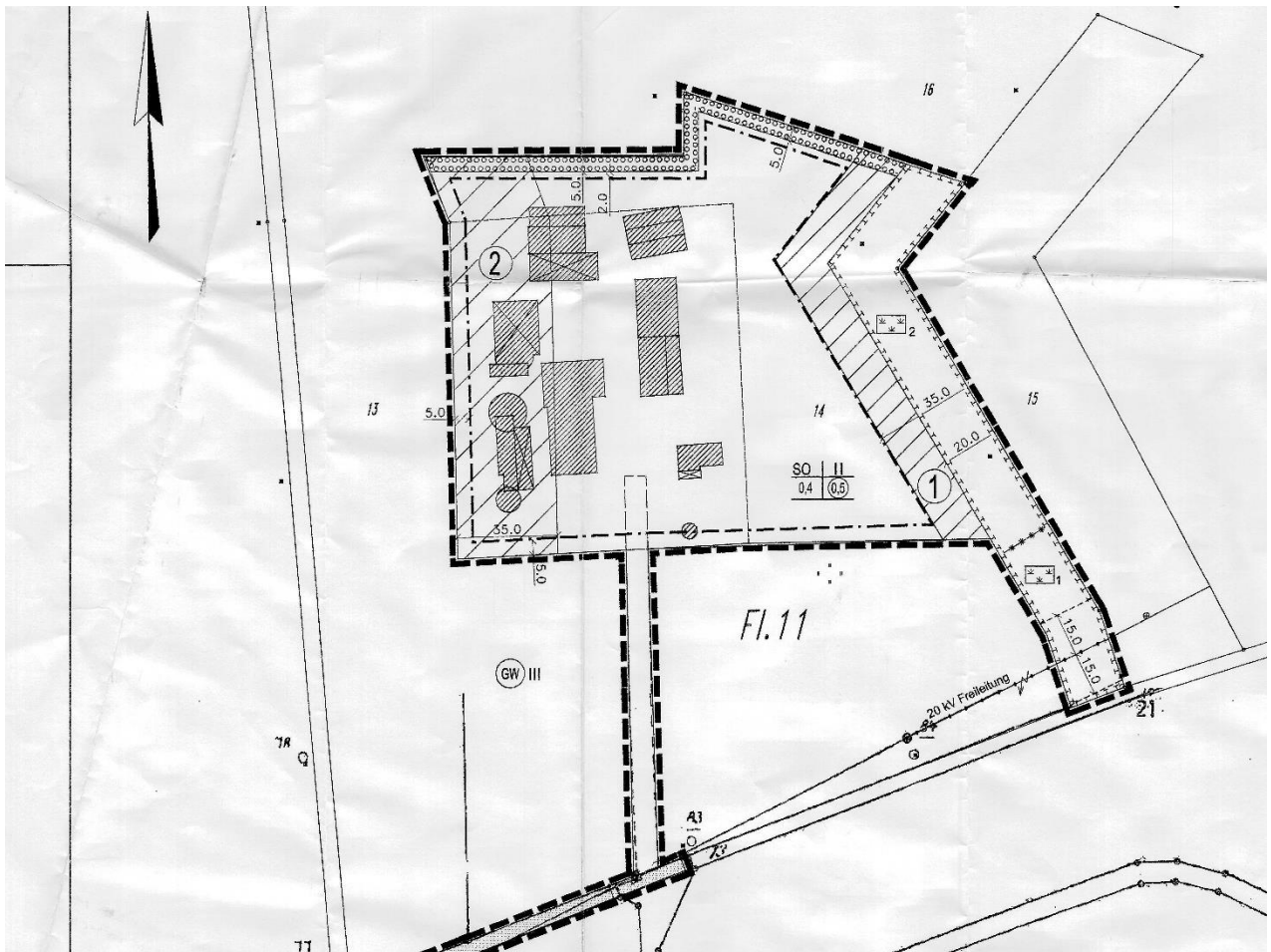


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Hub“

Die Art der zulässigen Nutzungen des Sondergebietes sind in diesem Bebauungsplan wie folgt definiert:

- Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Angestellte und betreute Personen der Gefährdetenhilfe sowie für Seminarteilnehmer

Die in 2001 vorhandenen und zwischenzeitlich erbauten Gebäude werden zur Ausbildung (Zimmerei/Schreinerei) genutzt. Unter anderem sind Lager- und Produktionshallen und ein Verwaltungsgebäude sowie Stallungen, Scheunen und Abstellhallen vorhanden.

Es werden insgesamt rund 100 ha landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine Beweidung mit Kühen findet auf den landwirtschaftlichen Flächen teilweise statt.

Durch die Übernahme des Hofes wurden die Voraussetzungen vor Ort geschaffen, jungen Menschen, die mit Kriminalität, Drogen usw. Probleme hatten und bereit waren ein neues Leben zu beginnen, zu helfen.

Dies ist vorrangiges Ziel von Neustart e.V. auf dem ehemaligen Aussiedlerhof.

Neustart e.V. ist eine junge Christengemeinschaft. Neustart e.V. Der gemeinnützige Verein besteht aus verschiedenen Zweckbetrieben, darunter Landwirtschaft, Holzverarbeitung und weitere Handwerksbereiche mit der Möglichkeit der Weiterbildung und der Bildung.

Die Betriebe sollen möglichst wirtschaftlich arbeiten und dabei Menschen mit Sucht-/Lebensproblemen oder drohender Straffälligkeit pädagogisch begleiten, um diese wieder in die Gesellschaft und in den Arbeitsmarkt zu integrieren.

Hierbei helfen das Zusammenleben in Wohngemeinschaften sowie die vor Ort angebotenen Seminare und Schulungen. Die aktuelle Sucht- und Drogenproblematik wird hierbei besprochen sowie versucht, Hilfe zu leisten.

Eine qualifizierte Berufsausbildung innerhalb des vereinseigenen Schreinereibetriebes und im Bereich der Landwirtschaft bzw. Gartenpflege wird angeboten.

Ehrenamtlich werden Gefängnisse besucht, Gruppengespräche geführt und Gefängnisgottesdienste abgehalten.

Zurzeit gibt es 5 besetzte Ausbildungsplätze für die Berufe Schreiner, Holzmechaniker und Fachpraktiker für die Holzbearbeitung bei insgesamt 20 Arbeitsplätzen sowie, je nach Bedarf, 3-4 Praktikumsplätze. Die Zahl der Arbeitsplätze soll mittelfristig auf 30-35 erhöht werden.

Es fehlen Hallen/Räume für Produktion und Ausbildung, Lagerflächen sowie Sanitär- und Sozialräume. Auch sollen bedarfsorientiert ein neues Bürogebäude sowie eine Ausbildungshalle kurzfristig errichtet werden.

Diese baulichen Maßnahmen können im Sondergebiet Gefährdetenhilfe durch Nachverdichtung realisiert werden.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet Gefährdetenhilfe wird lediglich im südwestlichen Bereich geringfügig vergrößert. Diese Fläche wird bereits von der Gefährdetenhilfe genutzt.

In 2003 wurde der Pfadfinderstamm August-Hermann-Franke gegründet.

Durch Schulung, Spiel, Sport und Integration in die Gemeinschaft werden im Rahmen des Projektes straffällig gewordene Kinder und Jugendliche resozialisiert. Auch werden Kinder von Straftätern betreut.

In der Vergangenheit fanden auf der Fläche bereits mehrfach Zeltlager statt.

Für die Kinder- und Jugendarbeit diente zunächst ein Tipi als Versammlungsplatz, später kamen Sozial- und Versammlungsräume hinzu und in 2014 wurde das Pfadfinderhaus errichtet, welches auch als Gästehaus genutzt wird. Derzeit sind etwa 50 Personen bei den Pfadfindern, die sich wöchentlich treffen, aktiv. Eine Warteliste musste eingerichtet werden.

Da das Tipi nicht ausreichend wetterfest ist, soll es durch eine stabile Holzkonstruktion ersetzt werden.

Sanitäre Räume fehlen, sodass die Nutzung nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Der Bau eines Gebäudes mit u.a. Gruppen-, Empfangs- und Lagerräumen, einer Küche, Sanitärräumen mit Duschen und WCs sind vorgesehen. In diesem Gebäude werden auch die Utensilien der bereits vorhandenen Fußball-Golfanlage gelagert.

Eine größere Grillhütte, maximal 100 m<sup>2</sup> groß, soll errichtet sowie Stellplätze gebaut werden.

Folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen wurden im rund 5,6 ha großen Geltungsbereich getroffen:

- Sondergebiet Gefährdetenhilfe (19.365 m<sup>2</sup>)
  - Baugrenzen
  - Zahl der Vollgeschosse maximal 2
  - Grundflächenzahl = 0,4
  - Geschossflächenzahl 0,8
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sondergebiet Pfadfinder (657 m<sup>2</sup>)
  - Baugrenzen
  - Zahl der Vollgeschosse maximal 1
  - Grundflächenzahl = 0,9
  - Geschossflächenzahl 0,9
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (3.282 m<sup>2</sup>)
- private Straßenverkehrsflächen (670 m<sup>2</sup>)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Parkplätze (1640 m<sup>2</sup>)
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Pfadfinder (16.533 m<sup>2</sup>)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Extensivgrünland (12.645 m<sup>2</sup>)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (770 m<sup>2</sup>)
- Wasserschutzgebiet, Zone III

Im rund 3,03 ha großen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist das Sondergebiet rund 2,3 ha groß. Die Grundflächenzahl ist ebenfalls mit 0,4 festgesetzt.

In diesem Bebauungsplan ist die Zufahrtsstraße bereits festgesetzt und die Ausgleichsflächen haben eine Größe von rund 0,5 ha.

Im Wesentlichen wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Zulässige Nutzungen im Sondergebiet Gefährdetenhilfe und im Sondergebiet Pfadfinder
- Bau einer maximal 100 m<sup>2</sup> großen Grillhütte auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pfadfinder
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pfadfinder, Index 2, ist eine Fußball-Golfanlage zulässig. Mindestens 60 % der Grünfläche ist durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen Beweidung, Düngung und Pestizideinsatz sowie Dränung sind nicht zulässig.
- Fußwege, Pkw-Stellplätze und nicht befahrbare Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu verbrauchen bzw. zu versickern. Die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone
- Zulässigkeit der Unterbrechung der Pflanzstreifen im Ein- und Ausfahrtsbereich
- Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Wege oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gärtnerisch anzulegen  
Verbot von Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien
- Vorgaben über die Außenbeleuchtung
- Vorgaben für die Pflege des festgesetzten extensiven Grünlandes
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (Extensivgrünland)
- Vorgabe für die Baufeldräumung (Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar)
- Es sind mindestens 3 Schwalbennester anzubringen
- standortfremde Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden
- Mindestens 15 Laubbäume sind im Sondergebiet Gefährdetenhilfe zu pflanzen
- Die zeichnerisch festgesetzten und geplante Pflanzflächen darf zweimal im Bereich von Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass sie von der Straße und den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können
- der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet (nachrichtliche Übernahme)
- der Geltungsbereich liegt in der Zone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes (nachrichtliche Übernahme)
- Hinweis auf die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung, Verbrauch usw. gemäß Wasserhaushaltsgesetz und hessischem Wassergesetz (allgemeiner Hinweis)
- Hinweis auf die Meldepflicht, wenn bei den Erdarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich ist (allgemeiner Hinweis)
- Hinweis auf den angrenzend vorhandenen Wald (allgemeiner Hinweis)
- Hinweis auf den erforderlichen Abstand von offenem Feuer zum Wald bzw. der erforderlichen frostrechtlichen Genehmigung (allgemeiner Hinweis)
- Meldepflicht, wenn Bodendenkmäler entdeckt werden
- Hinweis auf eine sanierte Altlast, außerhalb des Geltungsbereiches gelegen sowie Meldepflicht verwenden organoleptisch auffälliges Material gefunden wird.

## **2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Sie werden von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Braunkohlegrube Phönix-Glückauf und des Trinkwasserschutzgebietes Tiefbrunnen Ludwig Haas I) überlagert.

Sowohl in die Planzeichnung als auch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Hinweise auf die Schutzgebiete aufgenommen und auf die Einhaltung der Geh- und Verbote der Wasserschutzverordnungen hingewiesen.

## **3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **3.1.1 Schutzgut Mensch**

Negative Einflüsse auf das Schutzgut Mensch gibt es rund um den Planbereich sowie innerhalb nicht.

#### **3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz**

In 2022 wurden eine faunistisch-floristische Planungsraumanalyse einschließlich Kartierungen und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt, s. Anlage. Es fanden insgesamt 4 Begehungen statt, bei denen der Planbereich nach Vögeln, Fledermäusen und Tagfalter abgesucht sowie die Biotoptypen kartiert wurden.

Die Ergebnisse werden detailliert im Bestands- und Konfliktplan dargestellt.

Die noch un bebauten Flächen werden extensiv, ohne Düngung, bewirtschaftet und temporär von den Pfadfindern als Zelt- und Lagerplatz sowie als Fußball-Golfanlage genutzt. Vor der jeweiligen Nutzung werden, wenn erforderlich, die Flächen gemäht.

Außerhalb der Zeltlagerzeiten stehen die Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Bei den un bebauten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutzte Wirtschafts- und Mähwiesen, um Frischwiesen mit mäßiger Nutzungsintensität sowie um intensiv genutzte Weiden.

Nach § 30-BNatSchG geschützte Lebensräume und Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-RL (LRT) konnten nicht nachgewiesen werden.

Im untersuchten Bereich kommt nur eine geschützte Pflanzenart (Knöllchen-Steinbrech) vor.

Zur Erhebung der Fledermäuse wurden 2 Detektorbegehungen durchgeführt. Es wurde lediglich die Zwergfledermaus beobachtet, die wahrscheinlich ihr Quartier innerhalb des Planbereiches hat und zwar im nordöstlich vorhandenen Gebäude, siehe Bestands- und Konfliktplan. Bei Baumaßnahmen an diesem Gebäude sollte daher gemäß Gutachten, s. Seite 20 u.a., eine vertiefte Fledermauskartierung vorgenommen werden, um Verstöße gegen § 44 (1) Satz 1-3 BNatSchG zu vermeiden.



Die Tagfalterfauna wird als verarmt eingestuft, sodass der Geltungsbereich diesbezüglich keine höhere Bedeutung hat.

18 Vogelarten wurden in einem vergrößerten Untersuchungsraum in 2022 nachgewiesen. Davon konnten lediglich die Rauchschwalbe, der Turmfalke und der Star als Nahrungsgäste beobachtet werden.

Für Vögel haben die Flächen des Geltungsbereiches daher keine Bedeutung als Lebensraum. Auch wegen eines nicht besetzten Schwalbennestes wird im Fachbeitrag darauf hingewiesen, dass Lichtemissionen zu vermeiden sind.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ist eine Bauzeitenregelung bezüglich der Baufeldräumung sowie das Anbringen von 3 künstlichen Schwalbennestern wegen der Rauch-/Mehlschwalbe erforderlich. Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Die Schwalbennester müssen vor den Baumaßnahmen an der Fassade eines benachbarten Gebäudes angebracht werden.

Ergänzend wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit den beiden Plänen verwiesen.

Außerhalb des Geltungsbereiches, aber teilweise direkt angrenzend, sind Waldflächen vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nur in einem kleinen Teilbereich zusätzlich an den Wald herangerückt.

### **3.1.3 Schutzgüter Fläche und Boden**

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Fläche soll einen Schwerpunkt auf den Flächenverbrauch legen, was automatisch eine enge Verzahnung zum Schutzgut Boden aber auch zu den Schutzgütern Flora und Fauna sowie dem Landschaftsbild mit sich bringt. Im Gegensatz zum Schutzgut Boden, wo vor allem bodenfunktionale Aspekte betrachtet werden, bildet das Schutzgut Fläche einen Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung (Flächenverbrauch).

Die Flächen des Sondergebietes Gefährdetenhilfe dürfen bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu 60 % befestigt/versiegelt werden.

Dieses Gebiet wird sogar noch verkleinert, da Teilflächen als Extensivgrünland festgesetzt werden, siehe Eingriffs- und Ausgleichsplan.

Da am südlichen Geltungsbereichsrand ein Sondergebiet Pfadfinder und ein Parkplatz festgesetzt werden, wird der zulässige Befestigungsgrad geringfügig erhöht, siehe Kapitel 4.

Es gilt gemäß BauGB:

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Da diese vorliegen, wirkt sich dies reduzierend auf die Schutzwürdigkeit aus.

Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Dem Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) können für den Geltungsbereich folgende Daten zur Beschaffenheit des Bodens, seinen Funktionen oder zu einer etwaigen Erosionsgefährdung entnommen werden.

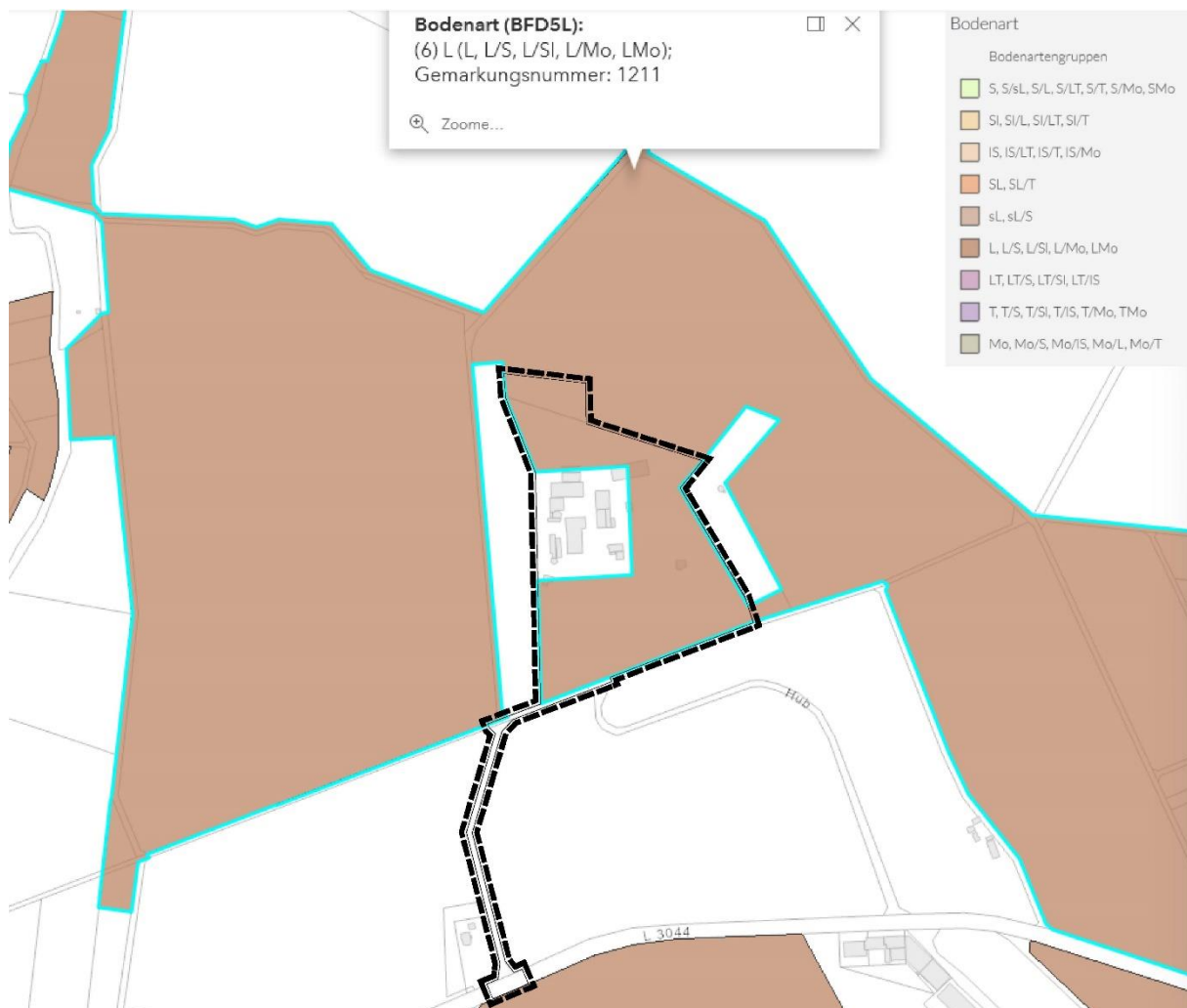


Abb. 4: Bodenarten (Quelle: Bodenviewer des HLNUG)

Bei dem im Geltungsbereich anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete lehmige Bodenarten.



Abb. 5: Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen des Bodens (Quelle: Bodenviewer des HLNUG)

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt im mittleren Bereich.

Die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft.

Insgesamt werden die Bodenfunktionen mit einem geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet.

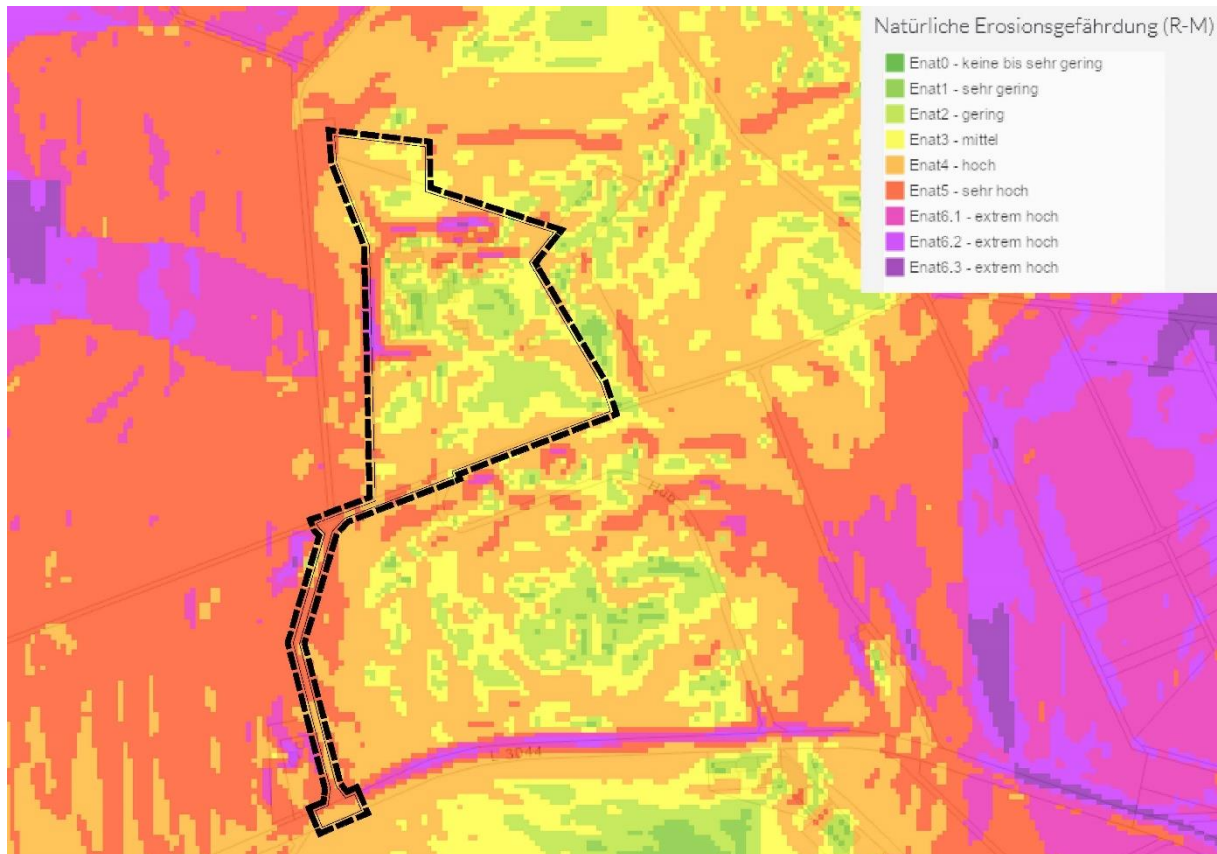


Abb. 6: Erosionsgefährdung (Quelle: Bodenviewer des HLNUG)

Es besteht überwiegend eine geringe bis hohe natürliche Bodenerosionsgefahr. Nur im kleinen Bereich besteht eine sehr hohe bis extrem hohe natürliche Bodenerosionsgefahr.

Der durchschnittlichen Grünlandzahl im Geltungsbereich beträgt 28 pro Ar.

Der durchschnittlichen Ertragsmesszahl (EMZ) der Gemarkung beträgt 34 pro Ar.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Kampfmittelräumdienst, hat mitgeteilt, dass der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Auch seien Kampfmittel unsachgemäß gesprengt worden.

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass Kampfmittel vorhanden sind.

Das Regierungspräsidium, Dezernat 41.4, hat auf einen Fahrzeugbrand, der in 2000 stattgefunden hat, hingewiesen. Hierbei ist Öl ausgetreten. Der Bereich wurde saniert.

Es gibt keine weiteren Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen.

### 3.1.4 Schutzgut Landschaft

Sowohl in Richtung Westen, Süden und Osten grenzen Waldflächen an. Die Bebauung ist daher von weiterer Ferne nicht sichtbar.

### **3.1.5 Schutzgut Wasser**

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III, für die Trinkwassergewinnungsanlagen Braunkohlegrube Phoenix-Glückauf und des Trinkwasserschutzgebietes Tiefbrunnen Ludwig Haas I.

Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Bei Einhaltung der Schutzgebietsverordnungen besteht für die Schutzgebiete keine Gefahr.

### **3.1.6 Schutzgüter Klima/Luft**

Da der Geltungsbereich fast vollständig bebaut ist, hat er keine wesentliche Funktion für Kaltluftterzeugung. Abluftbahnen sind auch nicht betroffen.

### **3.1.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Freizeitgebiete und Flächen des Naturschutzes, die besonders wertvoll oder besonders empfindlich sind, sind von der Planung nicht betroffen.

## **3.2. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes könnten die geplanten Bauvorhaben nicht realisiert werden, sodass die vorgesehene Erhöhung der Arbeitsplätze nicht möglich ist.

Die Fläche der Pfadfinder kann streng genommen nicht mehr genutzt werden, es sei denn, diese Nutzung würde auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes bauordnungsrechtlich genehmigt.

Dies gilt auch für die Fußball-Golfanlage.

Das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser könnte grundsätzlich abgeleitet werden. Durch Änderung des Bebauungsplanes wird vorgeschrieben, dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden muss.

## **3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **3.3.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Lage des Gebietes gibt es bei Durchführung der Planung sowohl während der Bau- als auch der Betriebsphase für an den Geltungsbereich angrenzende Flächen keine Beeinträchtigungen. Dies gilt auch, da nach Realisierung, daher im Betrieb, weiterhin keine Schallemissionen zu erwarten sind.

Lediglich durch die Nutzung der Freiflächen bei Veranstaltungen der Pfadfinder ist mit einer etwas höheren Schallentwicklung zu rechnen. Diese grundsätzlich hinnehmbaren Schallemissionen (Kinderlärm) sind nur temporär begrenzt und daher zu vernachlässigen.

Im Rahmen der Bauphase im Sondergebiet Gefährdetenhilfe und im Sondergebiet Pfadfinder kann es grundsätzlich zu erhöhten Lärm- und Staubbelastungen für an den Geltungsbereich angrenzende Flächen kommen und daher Auswirkungen auf Erholungssuchende haben. Da die Baumaßnahmen nur temporär begrenzt sind, muss diese erhöhte Belästigung während der Bauphase nicht weiter betrachtet werden.

Da der Geltungsbereich an Waldflächen angrenzt, wird nachrichtlich auf die Gefahren durch Windwurf, Trockenheit und Waldbrand hingewiesen. Es wird empfohlen, bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, in einem Abstand von 35 m zu errichten.

Da eine Grillhütte geplant ist, wurde nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass im Wald bzw. im Abstand von weniger als 100 m zum Waldrand eine forstrechtliche Genehmigung erforderlich ist, wenn offenes Feuer vorgesehen ist.

### **3.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz**

Die Bauleitplanung ermöglicht zusätzliche Versiegelungen, siehe Kapitel 4. Dies hat Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Artenschutz, sowohl bereits während der Bau- als auch während der Betriebsphase. Im Wesentlichen sind von den Baumaßnahmen intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden sowie Feuchtwiesen mit mäßiger Nutzungsintensität betroffen.

Im Sondergebiet Gefährdetenhilfe werden zusätzliche Nutzungen zugelassen. Durch diese Ergänzung erhöht sich in diesem Sondergebiet der zulässige Versiegelungsgrad nicht, da die Grundflächenzahl beibehalten wird.

Die zusätzlich ermöglichten Eingriffe werden durch mehrere Maßnahmen ausgeglichen:

- Versickerung des gesamten innerhalb des Geltungsbereiches anfallenden Niederschlagswassers
- Verbot von flächenhaften Befestigungen mit Steinen, Kies, Schotter und ähnlichem
- Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel zu verwenden.
- Es sind zusätzliche Flächen extensiv zu pflegen.
- Die Baufeldräumung darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
- Es sind mindestens 3 Schwalbennester im Sondergebiet Gefährdetenhilfe anzubringen.
- Im Sondergebiet Gefährdetenhilfe sind mindestens 15 Laubbäume zu pflanzen.

Da die Beleuchtung nur nach unten abstrahlen darf, wird eine Verbesserung im Sondergebiet Gefährdetenhilfe erreicht. Die vorhandene Beleuchtung ist daher anzupassen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen der Bauleitplanung wurden bilanziert, siehe Kapitel 4. Das berechnete Defizit wird durch Entnahme von Ökopunkten zur Verfügung gestellt. Ergänzend wird auf Kapitel 4 verwiesen.

### 3.3.3 Schutzgüter Fläche und Boden

Im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut *Fläche* sind insbesondere die Bestimmungen des §1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten.

Durch den seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan dürfen im Bereich des Sondergebietes Gefährdetenhilfe bereits Flächen bis zu maximal 0,6 befestigt werden.

Da dieses Gebiet um etwa 775 m<sup>2</sup> verkleinert wird, wird der hier zulässige Versiegelungsgrad sogar reduziert. Ergänzend wird auf Kapitel 4 verwiesen.

Flächen werden durch folgende Maßnahmen befestigt bzw. versiegelt:

- Im Sondergebiet Pfadfinder ist ein etwa 300 m<sup>2</sup> großes Gebäude vorgesehen.
- Bau eines wasserdurchlässig befestigten Parkplatzes, angrenzend zum Sondergebiet Pfadfinder

Darüber hinaus ist ein kleines Gebäude am südlichen Rand des Sondergebietes Gefährdetenhilfe bereits zusätzlich errichtet worden.

Der ermöglichte Eingriff wird durch mehrere Maßnahmen ausgeglichen, ergänzend siehe Kapitel 3.3.2 und 4.

Die Flächen der Pfadfinder werden im Jahr nur maximal zwei- bis dreimal genutzt und stehen ansonsten für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Die Auswirkungen auf diese beiden Schutzgüter sind daher während der Betriebsphase gering. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts „Fläche“ und „Boden“ sind im Betrieb nicht zu erwarten.

Vor allem während der Bauphase kann das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt werden, da Baustellenzufahrten sowie Baunebenflächen erforderlich sind.

Es ist zu beachten, dass der Mutterboden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen ist. Die nachfolgend genannten Maßnahmen treffen teilweise nur eingeschränkt auf den Geltungsbereich zu, da nur wenige Baumaßnahmen vorgesehen sind.

Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden. Obwohl der Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und zusätzliche Baumaßnahmen nur im kleinen Umfang vorgesehen sind, werden diese Maßnahmen im Folgenden umfassend beschrieben:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.

- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:



- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Da es sich um einen Bombenabwurfgebiet handelt, ist eine systematische Überprüfung zu Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen wird hierauf hingewiesen. Weitere Maßnahmen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Obwohl die Fläche, auf der in 2001 Fahrzeugbrand stattgefunden hat saniert wurde, ist bei Bauarbeiten auf organoleptisch auffälliges Material zu achten. Dies gilt auch für alle anderen Flächen. Wenn auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Regierungspräsidium zu informieren. Hierauf wird in den textlichen Festsetzungen nachrichtlich hingewiesen.

#### **3.3.4 Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch weitere Baumaßnahmen im Sondergebiet Gefährdetenhilfe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert, da weiterhin nur maximal 2-geschossige Gebäude zulässig sind.

Das rund 300 m<sup>2</sup> große Gebäude für die Pfadfinder wird eingeschossig errichtet und verursacht ebenfalls keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, auch da Waldflächen angrenzend vorhanden sind.

Zu temporären Beeinträchtigungen kommt es während der Bauausführungen, da die Baukräne und Ähnliches höher als die geplanten Gebäude sein werden. Da dies nur temporär ist, besteht keine erhebliche Beeinträchtigung.

#### **3.3.5 Schutzgut Wasser**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Befestigung/Versiegelung, siehe Kapitel 4, geringfügig erhöht.

Dies wirkt sich auf das Schutzgut Wasser nicht negativ aus, da festgesetzt ist, dass das gesamte im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden muss.

De facto ändert sich nichts, da dies ohnehin bereits erfolgt.

Die Planung hat auch keine Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlagen „Braunkohlegrube Phönix-Glückauf“ bzw. auf das Trinkwasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Ludwig Haas I“, sofern die Schutzgebietsverordnungen beachtet werden. Hiervon kann ausgegangen werden, auch weil die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen grundsätzlich zulässig sind.

#### **3.3.6 Schutzgüter Klima/Luft**

Klimatisch wirkt sich jede Bebauung aus, da damit eine Temperaturerhöhung im Kleinklima verbunden ist. Dies gilt daher auch für den Geltungsbereich, da ein zusätzliches Gebäude entstehen wird.

Ein Teilausgleich erfolgt durch die zusätzliche Bepflanzung der 15 Bäume, die gemäß textlicher Festsetzung zu pflanzen sind.

Die Pflanzen tragen aber auch über die Verdunstung, die durch die Blätter erfolgt, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Sie ist dadurch kühler und wirkt angenehmer wahrgenommen.

Auch reduziert der Schattenwurf die Temperaturerhöhung, die durch die Befestigung der Flächen erfolgt.

CO<sub>2</sub> wird gebunden und Sauerstoff wird erzeugt.

Gehölze, die gut gedeihen haben einen größeren positiven Einfluss. Auf die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen ist daher zu achten. Gemäß textlicher Festsetzung müssen daher für die Bepflanzung standortgerechte Gehölze gewählt werden.

Während der Bauphase können Schadstoffemissionen (Staub und Abgase) auftreten. Maßnahmen, die dies reduzieren, obliegen den jeweiligen Baufirmen, unter Berücksichtigung der jeweiligen Maßnahme. Vorgaben können diesbezüglich, die nicht bereits gesetzlich geregelt sind, nicht getroffen werden.

Da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, sind unter Würdigung der vorgesehenen Änderungen keine erheblichen Auswirkungen während und nach der Bauphase auf die Schutzgüter Klima/Luft zu erwarten.

### **3.3.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen werden nicht erwartet. Dessen ungeachtet wird nachrichtlich auf die Benachrichtigungspflicht hingewiesen, wenn archäologische Denkmäler im Rahmen der Baumaßnahme angetroffen werden.

### **3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Planung hat Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung und damit auf den Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima sowie auf die Tier- und Pflanzenwelt.

Es bestehen daher Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Veränderung der Flora und Fauna sowie durch die Befestigungen, die zu Veränderungen von Boden führen. Auf den Wasserhaushalt werden keine Auswirkungen erwartet, da weiterhin das gesamte Niederschlagswasser vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden soll.

Planungsrelevant sind diese Wechselwirkungen nicht.

## **4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplanverfahren abschließend zu klären.

Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist größer als der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, siehe Eingriffs- und Ausgleichsplan. Bei der Bilanzierung ist daher vom rechtskräftigen Bebauungsplan für die innerhalb liegenden Flächen auszugehen.

Wegen der unterschiedlichen Rahmenbedingungen wurde die Bilanzierung in Teilflächen A bis F, siehe Eingriffs- und Ausgleichsplan unterteilt. Flächen, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen und deren Festsetzungen unverändert übernommen wurden, werden nicht bilanziert. Hierbei handelt es sich um die am östlichen Geltungsbereichsrand gelegenen Flächen, die extensiv zu bewirtschaften sind.

Auch die westlich der Straße gelegene Fläche, Teilbereich E, wird in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Änderungen sind nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird diese Fläche als Fläche für die Pfadfinder festgesetzt. Dies bedeutet, dass diese Fläche lediglich ein bis zweimal im Jahr für ein Zeltlager genutzt wird, daher wie in der Vergangenheit. Nur zu diesen Zeitpunkten erfolgt die Mahd. Ansonsten wird die heutige Nutzung beibehalten.

In den Eingriffs- und Ausgleichsplan wurden zur besseren Übersicht die Grundlagen, daher der genehmigte Zustand, von denen bei der Bilanzierung auszugehen ist, aufgenommen:

- Bestands- und Konfliktplan, Bestandsaufnahme 2023
- seit 2001 rechtskräftiger Bebauungsplan
- Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, Stand Offenlegung

Es gilt für die Teilflächen:

#### Teilfläche A (außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegen)

Bestand:

Der ökologische Wert der Fläche wurde ermittelt und die Typ-Nummer gemäß Kompensationsverordnung festgelegt.

Planung:

In diese Fläche soll lediglich breitflächig Niederschlagswasser eingeleitet werden. Wesentliche Änderungen sind nicht zu erwarten.

#### Teilfläche B (innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegen)

Bestand:

Diese Fläche darf nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weder überbaut noch befestigt werden. Bei Ermittlung der Grundflächenzahl der angrenzenden Fläche C ist diese Fläche allerdings zu berücksichtigen, da sie im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt ist. In der Bilanzierung wird dies vernachlässigt, sodass insgesamt das Sondergebiet verkleinert wird und dadurch die maximal zulässigen Eingriffe des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Bilanzierung nicht berücksichtigt werden.

Da die Flächen innerhalb des Sondergebietes liegen, wird sie als strukturarmer Hausgarten angesetzt.

Planung:

Entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde diese Fläche nicht als Sondergebiet genutzt. Die Fläche wurde extensiv ohne Düngung bewirtschaftet. Da die südlich angrenzenden ungenutzten Flächen bei der ökologischen Bestandsaufnahme als Frischwiesen mit mäßiger Nutzungsintensität und deutlichem

Düngungseinfluss (Biotopnummer 06.340) eingestuft werden, kann dieser Wert grundsätzlich auch auf diese Fläche übertragen werden. Es wird dennoch eine Abminderung von 35 auf 30 Wertpunkten vorgenommen.

#### Teilfläche C (innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegen)

##### Bestand:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für diese Fläche eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche für Nebenanlagen, Straßen, Wege, Stellplätze usw. um 50 % überschritten werden darf.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dürfen die Fußwege und die nicht befahrbaren Hofflächen nicht versiegelt werden.

Getrennte Fußwege und nicht befahrbaren Hofflächen gibt es allerdings nicht.

In der Bilanzierung wird dennoch davon ausgegangen, dass dies auf 10 % der Flächen zutrifft.

Geschotterte Flächen (Schottergärten) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verboten worden. Eine entsprechende Festsetzung enthält der geänderte Bebauungsplan. Dieser Sachverhalt wird in der Bilanzierung, auf der sicheren Seite liegend, nicht berücksichtigt.

Die Freiflächen werden als strukturarmer Hausgarten angesetzt, da der Bebauungsplan keine wesentlichen Festsetzungen vorsieht.

##### Planung:

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass kein Niederschlagswasser abgeleitet werden darf. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist daher breitflächig über die Oberfläche zu versickern.

Weitere Änderungen sind nicht festgesetzt.

Wie bereits bei Teilfläche B erwähnt: Das Sondergebiet wurde verkleinert sodass die maximal zulässigen Befestigungen gemäß Grundflächenzahl kleiner ausfallen. Dies wird nicht berücksichtigt.

#### Teilfläche D (außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegen)

##### Bestand:

Diese Fläche wurde entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut.

Für diese Fläche wird daher als genehmigter Zustand der Wert der angrenzenden Fläche angesetzt.

##### Planung:

Der heutige Bestand wird in der Bilanzierung angesetzt. Die festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers wird berücksichtigt.

Änderungen sind nicht vorgesehen bzw. denkbar.

#### Teilfläche E (außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegen)

Die heutige landwirtschaftliche Nutzung (Grünfläche und Weide) wird beibehalten. Diese Fläche wird lediglich einige Male im Jahr kurz vor dem Zeltlager der Pfadfinder gemäht und dann einige Tage genutzt. Danach steht sie wieder der Landwirtschaftlich zur Verfügung.

Ein wesentlicher Eingriff entsteht daher nicht.

### Teilfläche F (außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegen)

#### Bestand:

Auf der nördlichen Teilfläche wurde eine Fußball-Golfanlage errichtet. In der Bilanzierung wird als genehmigter Zustand vom Wert der angrenzend vorhandenen Flächen ausgegangen.

Gemäß der ökologischen Bestandsaufnahme ist die private Straße auf 440 m<sup>2</sup> versiegelt.

#### Planung:

Zusätzlich zur Fußball-Golfanlage sollen Stellplätze und ein Gebäude errichtet werden.

Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass die 100 m<sup>2</sup> große Grillhütte auf der Teilfläche F errichtet wird. Wenn die Grillhütte auf der Teilfläche E errichtet würde, wäre der Eingriff geringer, da die Flächen einen niedrigeren Biotopwert haben.

Das Niederschlagswasser wird vollständig über die Oberfläche versickert.

Die private Straße hat gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan eine Größe von 670 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird in der Bilanzierung angesetzt, obwohl keine Verbreiterung vorgesehen ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes darf auch diese Fläche mehr an die Kanalisation angeschlossen werden.

Für den Boden entstehen keine negativen Auswirkungen, da auch hier vom rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen ist. Auch hier gilt für den Boden, dass das Sondergebiet „Gefährdetenhilfe“ bei Beibehaltung der Grundflächenzahl um die Flächen B (2130 m<sup>2</sup>) und um eine kleine Fläche im Norden des Bilanzierungsbereiches C (775 m<sup>2</sup>), s. Eingriffs- und Ausgleichsplan, verkleinert wird.

Zusätzliche Befestigungen sind im Bereich des zusätzlichen Parkplatzes und des Sondergebietes Pfadfinder möglich. Diese zusätzlichen Befestigungen sind insgesamt 2331 m<sup>2</sup> groß.

Eine zusätzliche Versiegelung ist auf der Fläche D mit 125 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Wenn für die Flächen B und C die festgesetzte Grundflächenzahl mit der Überschreitungsmöglichkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes angesetzt wird, wäre eine Minderung der Befestigung/Versiegelung von  $(2130 \text{ m}^2 + 775 \text{ m}^2) \times 0,6 = 1743 \text{ m}^2$  gegen zu rechnen.

Die zusätzliche Versiegelung beträgt daher:  $2331 \text{ m}^2 + 125 \text{ m}^2 - 1743 \text{ m}^2 = 713 \text{ m}^2$ .

Da sich die für den gesamten Geltungsbereich festgesetzte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch auf das Schutzgut Boden positiv auswirkt, liegt kein Eingriff in das Schutzgut Boden vor.

Nach der Bilanzierung, s. Anlage, besteht ein Defizit von 10.563 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit soll durch vorhandene Ökopunkte ausgeglichen werden.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Wesentliche Alternativen bestehen nicht, da für das vorhandene Sondergebiet Gefährdetenhilfe lediglich zusätzliche Nutzungen zugelassen werden.

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan die weitere Nutzung angrenzender Flächen für die Pfadfinder.

Der in 2003 gegründete Pfadfinderstamm August-Hermann-Franke ist eng verzahnt mit den Zielen und Zwecken, die durch das Sondergebiet Gefährdetenhilfe verfolgt werden.

Durch Schulung, Spiel, Sport und Integration in die Gemeinschaft werden im Rahmen des Projektes straffällig gewordene Kinder und Jugendliche resozialisiert. Auch werden Kinder von Straftätern betreut.

Die Standortwahl ist daher eingeschränkt.

Dies gilt auch für den Standort des geplanten Pfadfinder-Hauses. Dieses ist bewusst abgesetzt vom Sondergebiet Gefährdetenhilfe platziert worden.

Eine zu enge räumliche Nähe sollte vermieden werden.

## **6. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Folgende Untersuchungsmethoden und technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung verwendet:

- Auswertung vorhandener Unterlagen.
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, rechnerische Bilanzierung analog zur Hess. Kompensationsverordnung (2018)
- 

Bei der Zusammenstellung der Informationen wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Mittelhessen 2010
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitscheid
- Auswertung des Internetportals Boden-Viewer Hessen (HLNUG (Hg): <http://bodenviewer.hessen.de>)
- Auswertung des Internetportals Natureg-Viewer Hessen (HLNUG (Hrsg): <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)
- Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes „Auf der Hub“, 1. Änderung und Erweiterung
- Biotypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Die Bestandserhebung für Flora und Fauna wurden nach anerkannten Methodenstandards mithilfe von Biotypenkartierungen sowie faunistisch-floristischen Kartierungen auf Basis der Begehungsdaten vorgenommen.  
Die Bestandsbewertung erfolgte auf Basis der Biotypenkartierungen. Hierbei wurde eine flächendeckende fünfstufige Biotypenbewertung durchgeführt und Wertpunkte zugeordnet.
- Architektenplanungen für Ausbildungshalle, Bürogebäude und Überdachungen
- Mündliche Informationen über die Fußball-Golfanlage, geplante Grillhütte sowie Pfadfinderhaus durch Neustadt e.V.

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 7. Umweltbezogene Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende umweltbezogene Anregungen vorgebracht worden:

1. Nördlich des Geltungsbereiches (Flurstück 16/2) hat in 2001 ein Fahrzeug mit Ölaustritt gebrannt. Die Sanierung ist abgeschlossen.  
Grundsätzlich ist denkbar, dass noch Bodenverunreinigungen vorhanden sind.
2. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich. Das Schutzgut Boden ist in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu beachten.
3. Die Festsetzung einer Dachbegrünung können einen maßgeblichen Beitrag zum Ausgleich leisten.
4. Gehölzpflanzungen stellen eine Ausgleichsmaßnahme dar.
5. Westlich, östlich und südlich grenzen Waldflächen an. Die geplanten bzw. vorhandenen Baumaßnahmen liegen teilweise innerhalb des Gefährdungsbereiches des Waldes. Die Baugrenzen sollten einen Abstand von 35 m zum Waldrand einhalten.
6. Durch eine Grillhütte kann eine erhöhte Waldbrandgefahr ausgehen. Das hessische Waldgesetz ist zu beachten.
7. Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet sowie in einem Gebiet, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden.
8. Im Umweltbericht ist auf die Ausführungen des Grundwassers einzugehen. Eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes, Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen der Planungen auf das Grundwasser, Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen ist zu erwähnen.
9. Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III
10. In der Umweltprüfung ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen.

Zu 1.:

In den textlichen Festsetzungen wird nachrichtlich auf diese sanierte Altfläche hingewiesen. Zusätzlich wurde aufgenommen: Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind dem Regierungspräsidium zu melden und zu sanieren.

Zu 2.:

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vor der öffentlichen Auslegung erstellt. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auf das Schutzgut Boden eingegangen.

Zu 3.:

Eine Dachbegrünung kann nicht festgesetzt werden.

In die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden eingriffsmindernde Maßnahmen aufgenommen, zum Beispiel Vergrößerung des Extensivgrünlands, Versickerung des Niederschlagswassers, teilweise extensive Nutzung der Pfadfinderflächen, Pflanzung von 2 - 3 m hohen Bäumen usw.

## Zu 4.:

Am nördlichen Rand des Sondergebietes Gefährdetenhilfe sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.

Im südlichen Bereich dieses Sondergebietes ist zusätzlich die Pflanzung von 15 Bäumen vorgesehen. Dies ist festgesetzt.

Auch wurden zusätzliche Flächen, die extensiv zu bewirtschaften sind, festgesetzt.

## Zu 5.:

die Baugrenze am östlichen Geltungsbereichsrand wird auf insgesamt 35 m zurückgenommen.

Die Rücknahme am westlichen Geltungsbereichsrand ist nicht möglich, da die vorhandenen Gebäude durch die Bauleitplanung bauleitplanerisch weiterhin abgesichert bleiben sollen.

Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Baugrenze im Abstand von 5 m zum westlichen Geltungsbereichsrand eingetragen.

Auch die Baugrenze am südlichen Rand des Geltungsbereiches kann nicht zurückgenommen werden, da keine Alternativen bestehen. Auch ist die Gefahr von umgefallenen Bäumen in diesem Bereich gering.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf den Schutzabstand zum Wald gemäß hessischer Bauordnung hingewiesen.

Diesen Hinweis gibt es in der hessischen Bauordnung nicht mehr und wurde daher nicht übernommen.

Ungeachtet dessen wird nachrichtlich festgesetzt:

„Westlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches grenzt Wald an. Es wird daher auf die Gefahren durch Windwurf, Trockenheit und Waldbrand hingewiesen. Bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sollten hier nicht vorgesehen werden. Auf Baumaßnahmen sollte hier in einer Tiefe von 35 m, gerechnet ab Geltungsbereichsrand, ebenfalls verzichtet werden.

Wenn eine Gefahr von umstürzenden Bäumen besteht, sollten für bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden, Sicherungsmaßnahmen, zum Beispiel durch verstärkte Statik, getroffen werden.“

## Zu 6.:

Der Standort für die Grillhütte ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Nachrichtlich wurde textlich festgesetzt: „Im Wald und im Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand sind offene Feuer gemäß § 8 Abs. 3 Hessisches Waldgesetz nur mit forstrechtlicher Genehmigung zulässig.“

## Zu 7.:

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes wurde als Anlage der Begründung beigegeben.

Auch wurden die textlichen Festsetzungen nachrichtlich ergänzt: „Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel im geplanten Baubereich durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, mitzuteilen und eventuell erforderliche weitere Maßnahmen abzustimmen.“



Zu 8.:

Diese Anregung berücksichtigt nicht, dass es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und durch die Änderung nur sehr geringfügig, wenn überhaupt, Auswirkungen auf den Wasserhaushalt usw. entstehen können. Im Sondergebiet Gefährdetenhilfe und im Sondergebiet Pfadfinder können lediglich jeweils ein zusätzliches Gebäude errichtet werden. Nur eines dieser Gebäude steht im erweiterten Geltungsbereich.

Im Umweltbericht wird unter anderem in den Kapiteln 3.3.5 und 4 detailliert darauf eingegangen, dass sich die Planung nur geringfügig, wenn überhaupt, auf den Boden und den Grundwasserstand auswirkt. Es muss zum Beispiel das gesamte Niederschlagswasser versickert werden. Dies erfolgt breitflächig über die belebte Bodenzone, sodass Schadstoffe nicht in den Untergrund eindringen können. Nennenswerte Auswirkungen sind daher auch auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Die angeregten Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen sind daher nicht detaillierter erforderlich.

Zu 9.:

Auf das Wasserschutzgebiet und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung wird bereits in den textlichen Festsetzungen nachrichtlich hingewiesen.

Zu 10.:

Da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, gibt es nur geringfügige, wenn überhaupt, Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Der Umweltbericht enthält bereits Ausführungen zum Grundwasser.

## **8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)**

Die Baufeldräumung darf daher nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Bei Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden muss gemäß Rechtslage geprüft werden, ob Fledermäuse oder Vögel von der Baumaßnahme betroffen sein können.

Es sind mindestens 3 Schwalbennester im Sondergebiet Gefährdetenhilfe vor Beginn von Baumaßnahmen in diesem Bereich anzubringen.

Die den Eingriffen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind zu realisieren. Der Zeitpunkt der Realisierung ist gesetzeskonform, daher spätestens mit dem Abschluss der Eingriffe vorzunehmen.

## **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben beziehungsweise bewertet.

Im Wesentlichen werden durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes lediglich zusätzliche Nutzungen im Sondergebiet Gefährdetenhilfe sowie ein Gebäude für die Pfadfinder zugelassen. Auch werden die erstellten Fußball-Golfbahnen bauleitplanerisch abgesichert. Für die zusätzlich ermöglichten Eingriffe wurden zusätzliche Flächen aufgenommen, die extensiv bewirtschaftet werden müssen.

Die Flächen liegen in Wasserschutzgebieten. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

18 Vogelarten wurden in einem vergrößerten Untersuchungsraum in 2022 nachgewiesen. Davon konnten lediglich die Rauchschnalbe, der Turmfalke und der Star als Nahrungsgäste beobachtet werden.

Vor Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden ist artenschutzrechtlich zu untersuchen, ob Vögel oder Fledermäuse von der Maßnahme betroffen sein können.

Da von den Baumaßnahmen Schwalben betroffen sind, sind vor der Baumaßnahme 3 Schwalbennester an benachbarten Gebäuden aufzuhängen.

Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Bei den Baumaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass der Oberboden sachgerecht behandelt wird.

Die den Eingriffen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind zu realisieren. Der Zeitpunkt der Realisierung ist gesetzeskonform, daher spätestens mit dem Abschluss der Eingriffe, vorzunehmen.

Trotz der Ausgleichsmaßnahmen besteht ein Defizit, welches durch Ökopunkte ausgeglichen werden soll.

## 10. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessische Kompensationsverordnung
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Bodenvierer Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Regionalplan Mittelhessen 2010
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitscheid
- Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes „Auf der Hub“, 1. Änderung und Erweiterung
- Biotypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Vorentwurf für Ausbildungshalle, Bürogebäude und Überdachungen, erstellt von KDREI Ingenieure und Architekten, Dillenburg

09.10.2024

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

