

**Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt**  
**Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ 1. Änderung und Erweiterung**

Umweltfachbeitrag

Stand: 7. Dezember 2022



Bearbeitung:

Volker Schmück (M.Sc.)  
Dr. Sarah Harvolk-Schöning  
Dr. Theresa Rühl

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	4
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans .....	5
<b>2</b>	<b>Rechtliche und fachplanerische Grundlagen</b>	<b>8</b>
2.1	Bauplanungsrecht .....	8
2.2	Übergeordnete Fachplanungen .....	9
2.3	Naturschutzrecht .....	10
2.4	Bodenschutzgesetz .....	11
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
3.1	Boden und Wasser .....	12
3.2	Tiere und Pflanzen .....	18
3.2.1	Vegetation und Biotopstruktur .....	18
3.2.2	Tierwelt .....	25
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation .....	28
3.3	Klima, Luft und Immissionsschutz .....	29
3.4	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz .....	30
3.5	Schutzgebiete und -objekte .....	31
<b>4</b>	<b>Anhang</b>	<b>32</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, Lage des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2021) .....	4
Abbildung 2: Plankarte des Bebauungsplans 13 „Im Auloch“ (Plan Es, Stand 11.05.2022) .....	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010). Das Plangebiet ist gelb umkreist. ....	9
Abbildung 4: Bebauungsplan 13 „Im Auloch“ 1969; blaue Linie: Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs .....	9
Abbildung 5: Bodenhauptgruppen im Planungsbereich. Das Plangebiet ist rot umkreist. (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022) .....	12
Abbildung 6: Feldkapazität in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022) .....	13
Abbildung 7: Ertragspotential in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022) .....	13
Abbildung 8: Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022) .....	14
Abbildung 9: Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: GruSchu Viewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022) .....	15
Abbildung 10: Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet. (Quelle: GruSchu Viewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022) .....	16
Abbildung 11: Lage des Plangebiets zum Überschwemmungsgebiet der Nidda. Quelle: Geoportal Hessen, Abfrage vom 05.12.2022) .....	16
Abbildung 12: Biotopstruktur im Plangebiet (Quelle Luftbild: Natureg-Viewer Hessen). ....	18

Abbildung 13: Intensiv gepflegte Frischwiese mit Ruderalzeigern nordöstlich des Friedhofs.....	20
Abbildung 14: Ruderalfläche zwischen Frischwiese und Friedhofsgelände.....	21
Abbildung 15: Südlich an die Frischwiese angrenzender Bereich mit im Vordergrund stehenden älteren Bäumen (Ahorn und Eichen). Der Unterwuchs der Bäume stellt einen kurz gemähten Rasen mit Charakter einer Parkanlage dar. Links ist der Rand des südlich angrenzenden Friedhofs zu erkennen. Diese Grünfläche liegt bereits außerhalb des Geltungsbereichs. Die Eiche, welche direkt auf der Grenze zum Geltungsbereich wächst ist zum Erhalt festgesetzt und ist entsprechend zu schützen (V3). .....	21
Abbildung 16: Nördlich der Frischwiese liegt ein hausferner Nutzgarten. Dieser wird im Bebauungsplan auch als solcher festgesetzt. ....	22
Abbildung 17: Zwischen Friedhof und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung stockt eine schmale Hecke mit Haselnuss und Hartriegel, deren Säume von hochwüchsigen Brennesseln dominiert werden. ....	22
Abbildung 18: Links: Alter Walnussbaum (H1) in direkter Nachbarschaft zur Scheune und dem Bereich, in dem der Weg errichtet werden soll. Rechts: Alter Quittenbaum mit ausgehöhltem Ast (H2) innerhalb eines Hausgartens...	23
Abbildung 19: Gartenbereich im Nordwesten des Untersuchungsgebiets mit großem Walnussbaum (rechts, H4) und Silberweide (links, H3) mit mehreren Astaushöhlungen. An der Silberweide wurde ein Specht an einer Fäulnishöhle beobachtet.....	23
Abbildung 20: Blick über den begradigten Notbach auf einige der teils strukturreichen Gärten im Norden des Untersuchungsgebiets. ....	24
Abbildung 21: Blick nach Osten über den Notbach am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs. ....	24
Abbildung 19: Scheune in direkter Nachbarschaft des Friedhofs, mit eingestürztem Dach, zahlreichen Spalten und Zugängen.....	25
Abbildung 20: Auf Türsturz sitzendes Nest eines Nischenbrüters .....	26
Abbildung 24: Der Notbach am Rand des Geltungsbereichs mit potentiellen Laichhabitaten in Stillwasserbereichen. ....	27
Abbildung 25: Ausschnitt aus der Karte von dem Großherzogthume Hessen – 15: Friedberg, Darmstadt 1823-1850. (Quelle: LAGIS-Hessen, abgerufen am 05.12.2022) .....	30
Abbildung 26: Lage des Plangebiets (rot umkreist) zur geschützten Gesamtanlage Ilbenstadt (rot unterlegt). Auszug aus der Denkmaltopographie (www.denkxweb.de, abgerufen am 05.12.2022) .....	31
Abbildung 27: Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sowie Schutzgebieten. (Quelle: NatureViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022) .....	31

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bodenhauptgruppen im Plangebiet (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022) .....	12
Tabelle 2: Artenliste der intensiv gepflegten (gemähten) Frischwiese mit Ruderalzeigern .....	19
Tabelle 3: Artenliste der Ruderalfläche zwischen Frischwiese und Friedhofsgelände .....	20

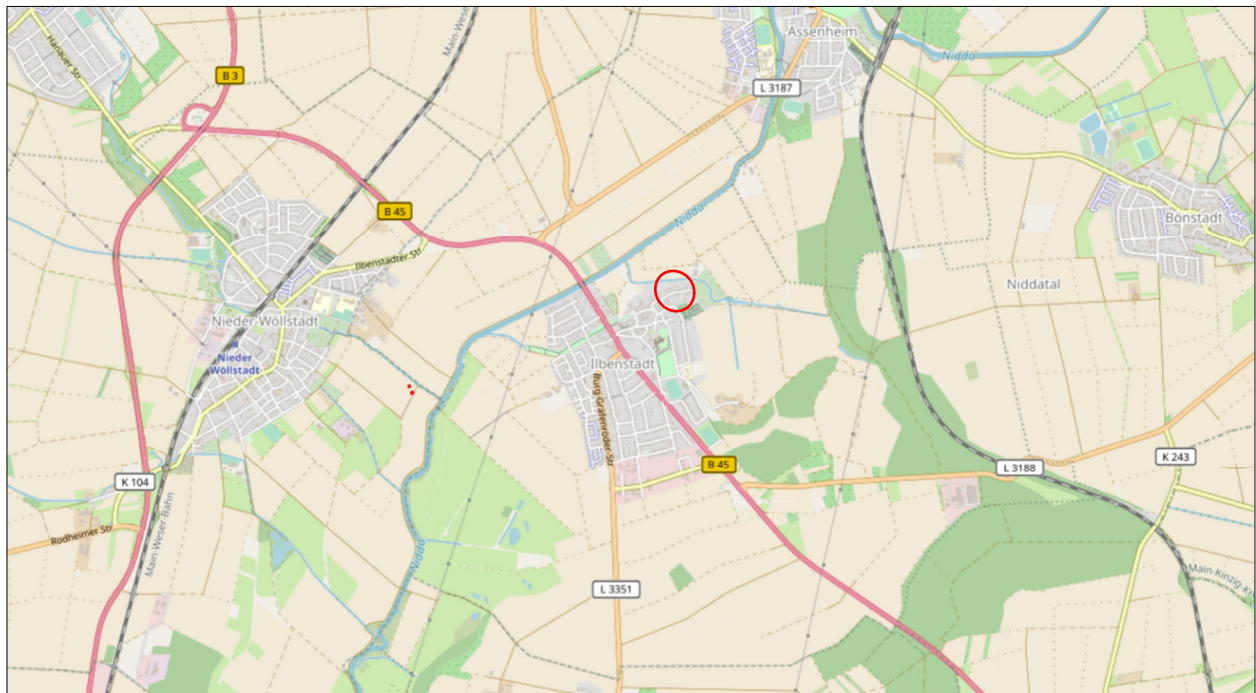
# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11.05.2022 eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans I 3 „Im Auloch“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Der Planungsbereich umfasst und erweitert den Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans I 3, konkret Flur 1, Flurstücke 402, 403, 404/2, 404/3, 406/1, 408/1, 410, 411, 412, 413, 414/1, 414/2, 448/3, 293/1, 294/1, 296/2, 298/1, 300/1, 301, 303/2 und 435 und Flur 2, Flurstücke 1/1, 3/1, 3/2, 4/2, 4/3, 5/2, 21/2, 21/3, 21/4, 95 und 98 in der Gemarkung Ilbenstadt (rd. 24.533 m<sup>2</sup>). Die Erschließung erfolgt über die Mühlgasse.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Ilbenstadt und grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen und im Osten an eine Kleingartenanlage. Der sogenannte Notbach bildet im Norden die Grenze des Geltungsbereichs. Im Westen schließt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung von Ilbenstadt an, im Süden an den örtlichen Friedhof.

Ausgangssituation für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Annahme, dass der Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ von 1969 Mängel in der Rechtswirksamkeit aufweist. Da der ursprüngliche Plan mit seinen Festsetzungen nur noch bedingt geeignet ist, den gegenwärtigen Anforderungen des Marktes zu begegnen, hat die Stadt Niddatal am 11.05.2022 eine Neuaufstellung des Plans beschlossen und zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre verhängt. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der letzten beiden freien Grundstücke (Mühlgasse 39 und 68), einen Fußweg als Verbindung zwischen den Straßen „Alter Weinberg“ und „Aulochgärten“ außerhalb des Friedhofs und Stellplätze für Friedhofsbesucher auf dem Flurstück 5/2 geschaffen werden.



**Abbildung 1:** Übersichtskarte, Lage des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: ©OpenStreetMap-Mitwirkende 2021)



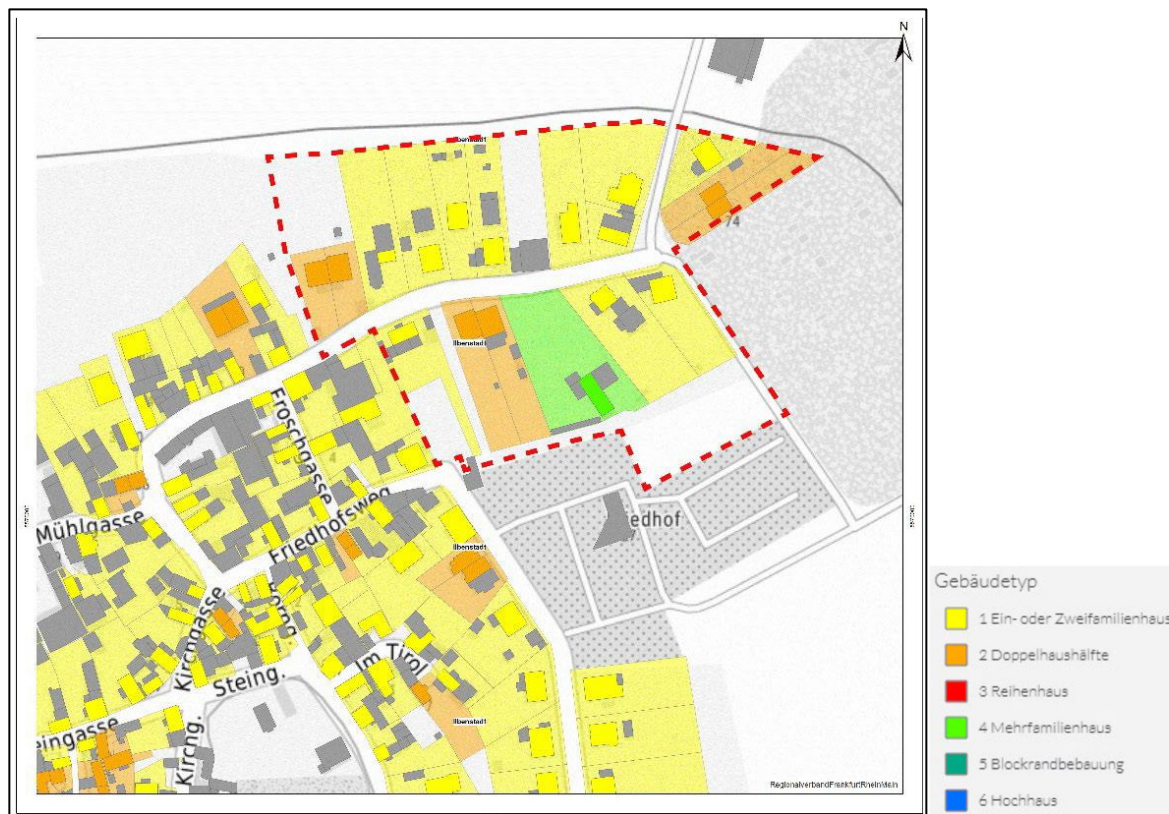


Abbildung 2: Plankarte des Bebauungsplans 13 „Im Auloch“ (Plan | ES, Stand 11.05.2022)

## 1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet wurde seit den 1970er Jahren entwickelt und ist nahezu vollständig bebaut. Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan zeichnet sich die Bebauung durch eine offene Bauweise aus, die laut BauNVO § 22 die Errichtung von Einzel, Doppelhäusern oder Hausgruppen mit einem seitlichen Grenzabstand festsetzt. Die Grundflächenzahl liegt im gesamten Geltungsbereich bei 0,4 und die Geschossflächenanzahl bei 0,7. Umgesetzt wurden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30-45°.

Der Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ setzt als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO fest. Dorfgebiete dienen neben dem Wohnen im Wesentlichen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Da die Nutzung im Jahr 2022 keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr beinhaltet und auch in den umliegenden Bereichen keine entsprechenden Nutzungen vorhanden sind, würde eine landwirtschaftliche Nutzung eher zu Konflikten führen. Dementsprechend ist die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht mehr umzusetzen.

Das Gebiet weist keine Versorgungsinfrastruktur auf, somit handelt es sich abgesehen von zwei Lagern bzw. Scheunen und vereinzelt freiberuflicher Nutzung innerhalb der Wohnbebauung ausschließlich um eine Wohnsiedlung und entspricht somit einem Allgemeinen Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans kommt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO<sub>1990</sub> zur Ausweisung. In Allgemeinen Wohngebieten sind laut § 4 BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen, außer den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den nicht störenden Gewerbebetrieben) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke, als Flächen mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit Ausnahme der Flurstücke 435, 5/2, 4/2 und 4/3.

Das Flurstück 4/2 ist als eine private Grünfläche ausgewiesen, das Flurstück 4/3 als eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnferne Hausgärten und die Flurstücke 435 und 5/2 dienen der Schaffung von Parkplätzen für Friedhofbesucher sowie einer Wegführung mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg, die außerhalb des Friedhofs erfolgt.

Im Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Obergrenzen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und basierend auf der Festsetzung des Bebauungsplans von 1969 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei Konkurrenz von überbaubarer Grundstücksfläche und festgesetzter Grundflächenzahl gilt die engere Festsetzung.

Die Geschossflächenzahl wird, ebenfalls auf der Festsetzung des Bebauungsplans von 1969 gründend, für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,7 festgesetzt. Somit werden große Unstimmigkeiten von Trauf- und Gebäudehöhen mit der bestehenden Bebauung vermieden.

Die Zahl der Vollgeschosse führt mit Z=II ebenfalls die Festsetzung des Bebauungsplans von 1969 fort. Innerhalb des Plangebietes bleibt ausschließlich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

Die Wohnbebauung im Geltungsbereich ist durch eine offene Bebauung gekennzeichnet. Die Festsetzung „offene Bauweise“ wird aus dem Bebauungsplan von 1969 übernommen, um die ortstypische Siedlungsstruktur weiterhin zu gewährleisten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen erfolgt durch Baugrenzen, welche nicht überschritten werden dürfen. Diese definieren die Baufenster, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED). Dies entspricht ebenfalls dem Bebauungsplan von 1969, um eine Dichte der Bebauung entsprechend der Ortsrandlage des Gebiets zu gewährleisten. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen sowie eine Einliegerwohnung zulässig.

### *Stellplätze und Garagen*

Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in einem Abstand bis zu 6 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig. Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereichs überdecken und je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 6 m zulässig.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit bestandsorientiert abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) sowie ein Parkplatz festgesetzt.

### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen und Garagenzufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

Private Grünfläche: Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zudem ist die Beleuchtung insektenfreundlich zu gestalten und auf eine Vorgartengestaltung mit Steingärten und Geovlies ist zu verzichten.

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine mehrreihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der unten genannten Artenlisten anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,5 m. Die Bäume sind in unregelmäßigem Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Hierbei gilt: 1 Baum / 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 4 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzenden Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

### *Verwendung von Niederschlagswasser*

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

## 2 Rechtliche und fachplanerische Grundlagen

### 2.1 Bauplanungsrecht

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm beträgt oder 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern beträgt, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren – sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO (zulässige überbaubare Grundfläche) nicht mehr als 20.000 qm. Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls. Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegt. Zum anderen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) – hierzu mehr unter Ziff. 2.6 – oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG – hierzu mehr unter Ziff. 2.2 – zu beachten ist.

Es gelten damit insbesondere die Bestimmung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Auch darf nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 2 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.

Unabhängig von der Wahl der Verfahrensart sind die Bestimmungen des BNatSchG - §§ 44, 30, 34 BNatSchG – bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



## 2.2 Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

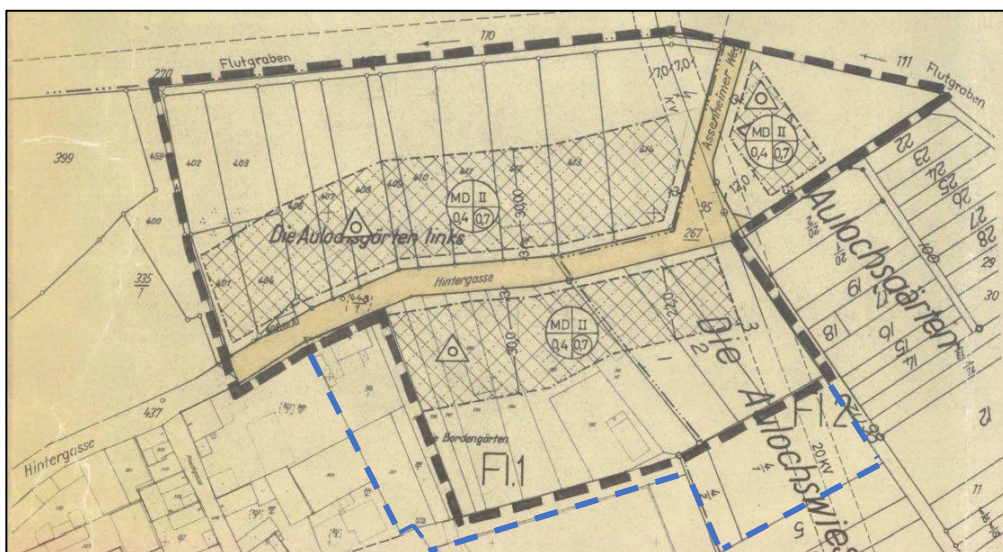
Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) stellt das Plangebiet als *Vorrangfläche Siedlung Bestand* (Abb. 3) dar. Im Süden angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen, die als „Grünfläche Friedhof“ gekennzeichnet sind. Die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans steht der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010). Das Plangebiet ist gelb umkreist.

Der Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ von 1969 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO fest und bestimmt eine offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Festgelegte Bau- und Grundstücksgrenzen definieren die überbaubaren Flächen. Im gesamten Geltungsbereich gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7. Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat die Aufstellung des Bebauungsplans I 3 im Auloch 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 11.05.2022 beschlossen. Nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans I 3 „Im Auloch“ ersetzt dieser für seinen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Auloch“ von 1969.



**Abbildung 4:** Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ 1969; blaue Linie: Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs



### 2.3 Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG<sup>1</sup>), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG<sup>2</sup>) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Die entsprechenden Vorschriften sind deshalb im Rahmen des Umwelt-Fachbeitrags auf ihre Wirksamkeit hin abzuprüfen. Besonderes Gewicht erlangt hierbei im Rahmen von Bebauungsplänen der Artenschutz.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG neben allen europäischen Singvogelarten u. a. diejenigen Pflanzen- und Tierarten, die in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV<sub>2005</sub>) als solche aufgeführt sind. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls besonders geschützt, zugleich aber streng geschützt. Hierzu zählen u. a. alle in Deutschland beheimateten Fledermäuse, verschiedene Reptilien und Amphibien sowie Vertreter mehrerer wirbelloser Artengruppen wie Libellen und Schmetterlinge. Darüber hinaus führt aber auch die Bundesartenschutzverordnung in Anlage I eine Vielzahl von streng geschützten Arten auf, vor allem Vögel (z. B. Mittelspecht, Schwarzspecht, Grau- und Grünspecht, Raubwürger und Grauammer), Nachtfalter und Käfer.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (sog. Legalausnahme). Diese kann in bestimmten, von der Naturschutzbehörde festgelegten Fällen durch sog. CEF-Maßnahmen sichergestellt werden. Wird die Legalausnahme als wirksam anerkannt, liegt ein Verstoß gegen die oben genannten Verbote auch für andere besonders, aber nicht streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten nicht vor.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

---

<sup>1)</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

<sup>2)</sup> Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010 (GVBl. II 881-51), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

## 2.4 Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (BBodSchG<sup>3</sup>, für Hessen auch HAltBodSchG<sup>4</sup>) ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung des Bauvorhabens.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückeigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere

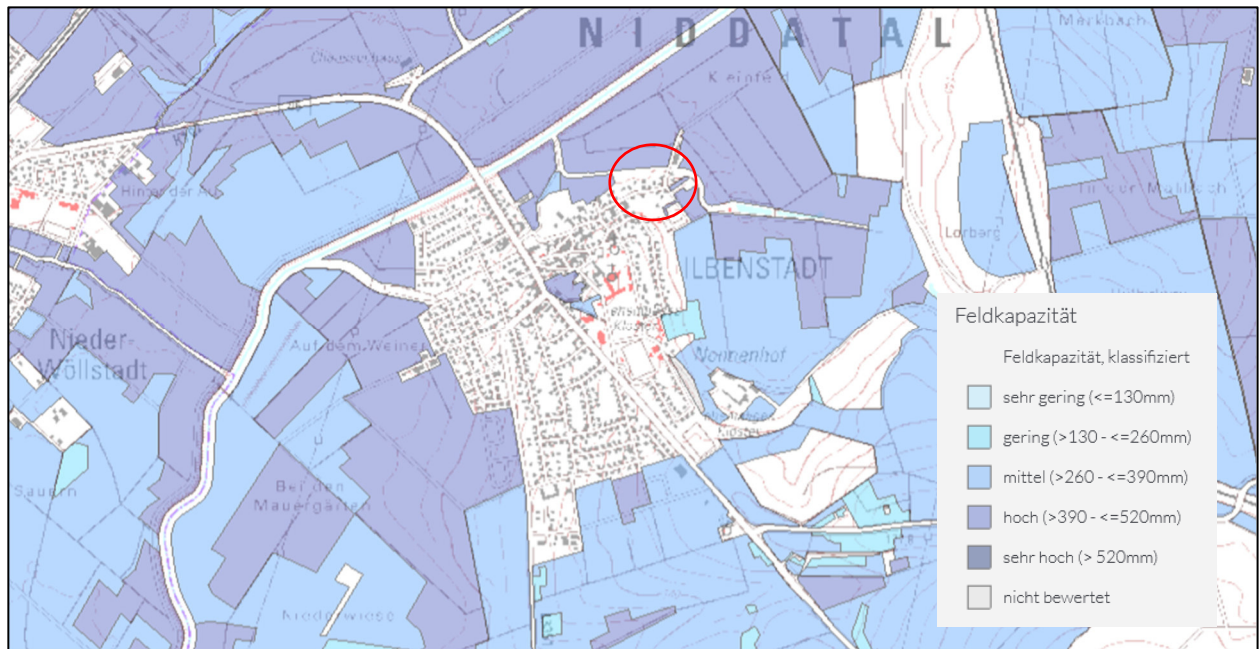
- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

---

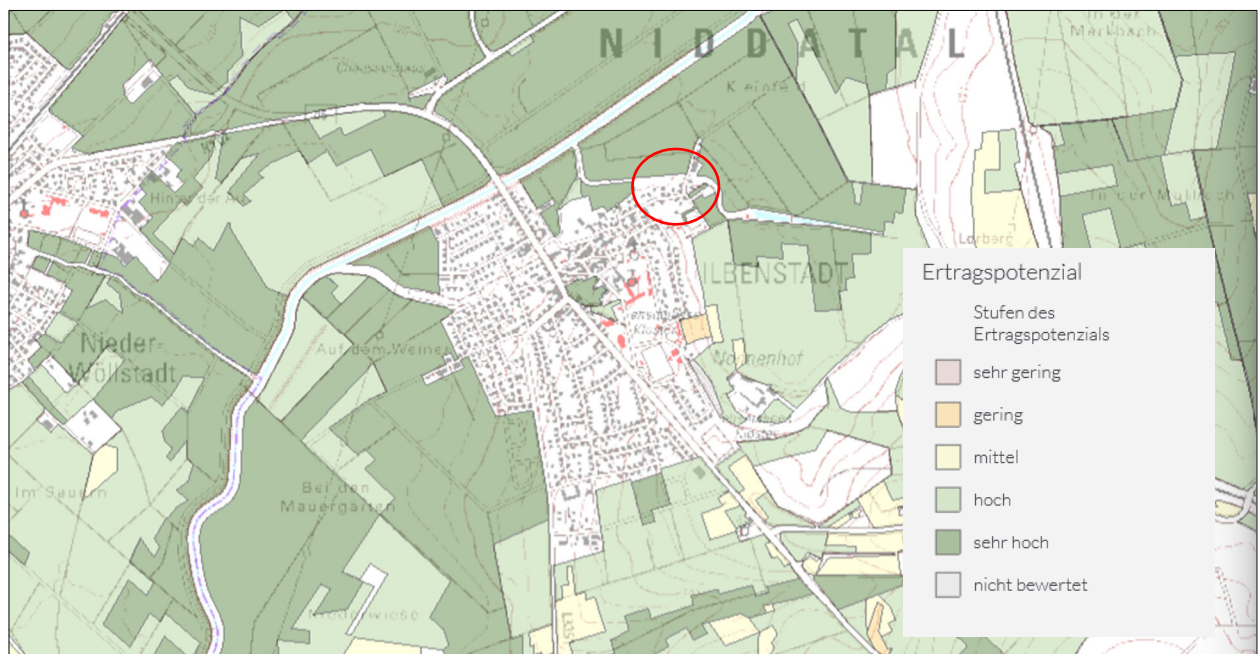
<sup>3</sup>) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308).

<sup>4</sup>) Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)





**Abbildung 6:** Feldkapazität in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022)



**Abbildung 7:** Ertragspotential in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022)

Der Bodenviewer Hessen legt für das Plangebiet selbst keine Daten vor, da es sich innerhalb von Siedlungsflächen befindet. Die Böden in der nahen Umgebung weisen aber eine mittlere bis hohe Feldkapazität (Abb. 6) und ein hohes bis sehr hohes Ertragspotential (Abb. 7) auf.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Die Bodenfunktionsbewertung wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert:

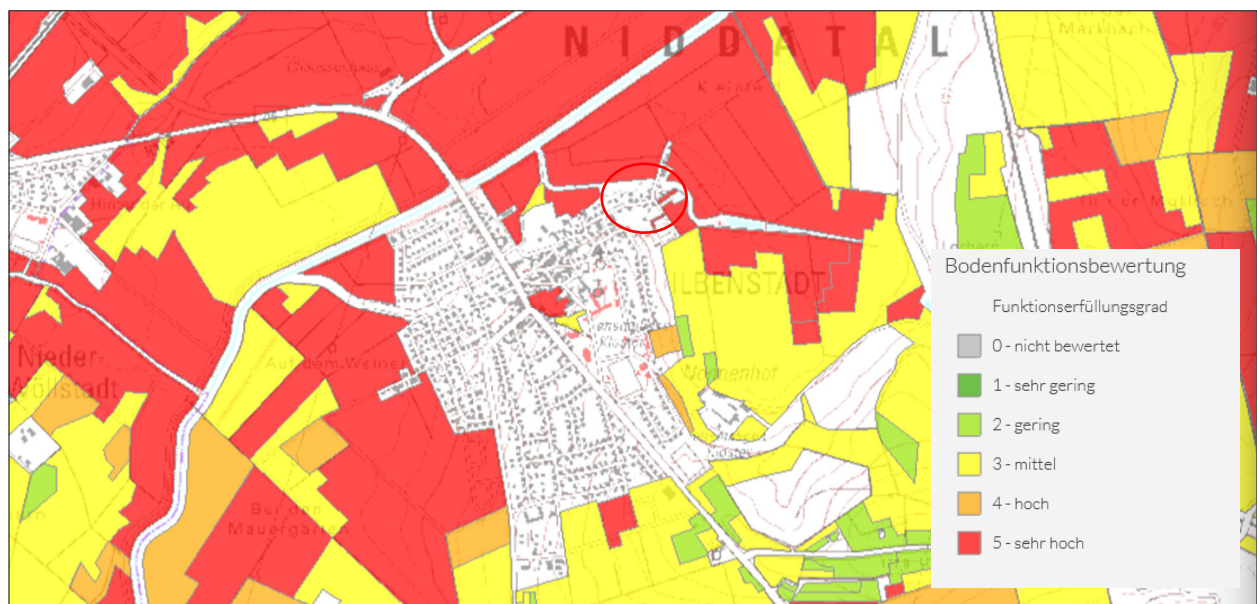


- Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

Das Bewertungsschema für die Bodenfunktionsbewertung folgt der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Methodendokumentation „Bodenschutz in der Bauleitplanung“<sup>6</sup>.

Wie die Abbildung des Funktionserfüllungsgrades der Bodenfunktionen zeigt (Abb. 8), weisen die Böden in der Umgebung des Plangebietes überwiegend einen sehr hohen Funktionserfüllungsgrad auf. Das Plangebiet selbst ist durch seine derzeitige Nutzung als Wohngebiet bereits stark anthropogen überprägt. Dementsprechend weisen die Böden im Plangebiet vermutlich nur noch einen vergleichsweise geringen Funktionserfüllungsgrad auf. Der in Abb. 6 bis 8 erkennbare „Riegel“ innerhalb der Siedlungsfläche ist weiterhin als private Grünfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad kann somit Rechnung getragen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kann dementsprechend ausgeschlossen werden.



**Abbildung 8:** Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022)

Sollten Bodenarbeiten im Rahmen der Umsetzung der Planung nötig sein, wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit dem Boden zu treffen sind (s. Vermeidungsmaßnahmen „Boden“). So sollten keine Bodenarbeiten bei zu nassen Böden durchgeführt werden. Generell sind Ober- und Unterboden sowie Untergrund getrennt auszuheben und zwischenzulagern. Bei der Lagerung des Bodens in Mieten ist darauf zu achten, dass er nicht verdichtet wird, nicht vernässt und stets durchlüftet bleibt. Nach Bauabschluss sind die Baueinrichtungsflächen und eventuelle Baustraßen zurückzubauen und die Böden sind fachgerecht wieder herzustellen. Angrenzende Flächen sollten vor dem Befahren geschützt werden, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden zu vermeiden.

<sup>6)</sup> HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV) 2013, Hrsg.: Bodenschutz in der Bauleitplanung, Methodendokumentation zur Arbeitshilfe.



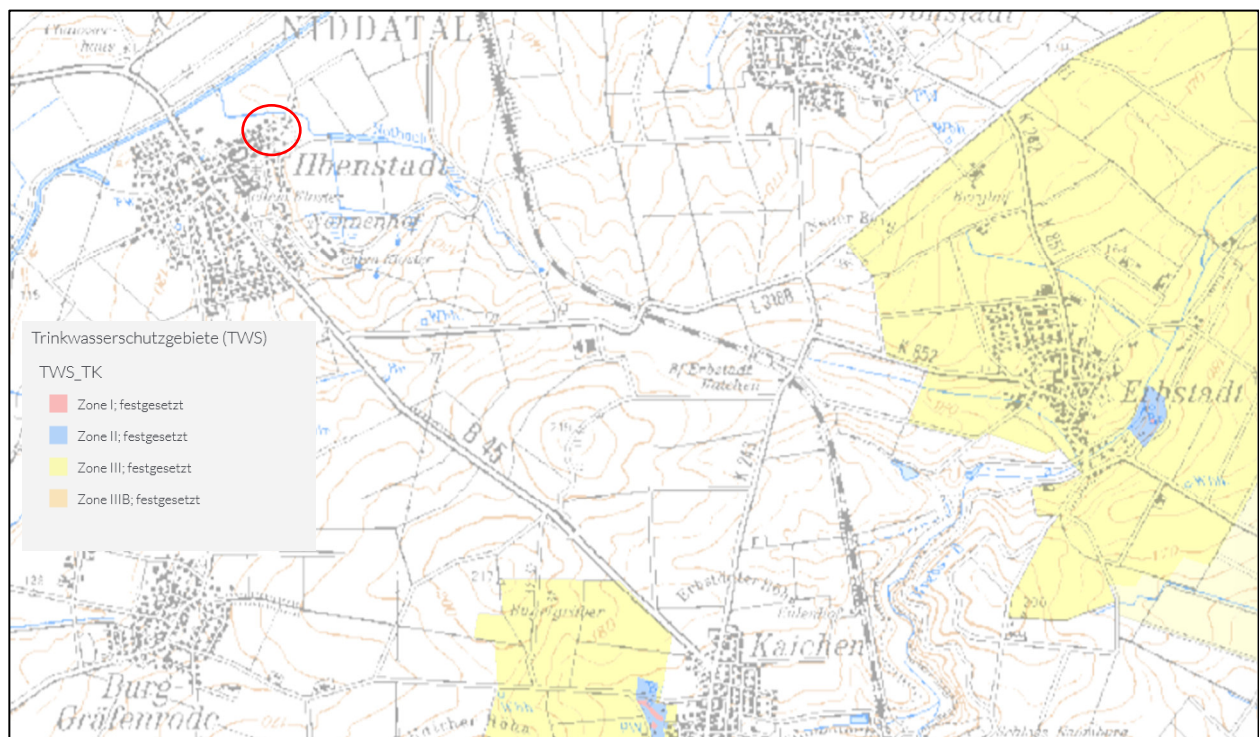
## Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten (Abb. 9). Östlich von Ilbenstadt befindet sich in etwa 3 km Entfernung die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Kreiswerke Main-Kinzig GmbH, Brunnen II Erbstadt“ (WSG-ID 435-178). Rund 2,8 km südöstlich liegt das Trinkwasserschutzgebiet „WSG WBV Kaichen Heldenbergen, Quelle und Tiefbrunnen“ (WSG-ID 440-087, Abb. 9). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellengebiets HQS Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk (WSG-ID 440-088, Abb. 10). Durch die Neuordnung und geringe Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen, sind weder Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzgebiete noch des Heilquellenschutzgebietes zu erwarten.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet selbst weder Fließ- noch Stillgewässer, der grabenartige Notbach begrenzt das Gebiet nach Norden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nidda (Abb. 11).

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet ohnehin bereits anthropogen stark vorbelastet ist, ist nicht mit einer nennenswerten Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu rechnen.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser kann dementsprechend ausgeschlossen werden.



**Abbildung 9:** Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist). (Quelle: GruSchu Viewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022)

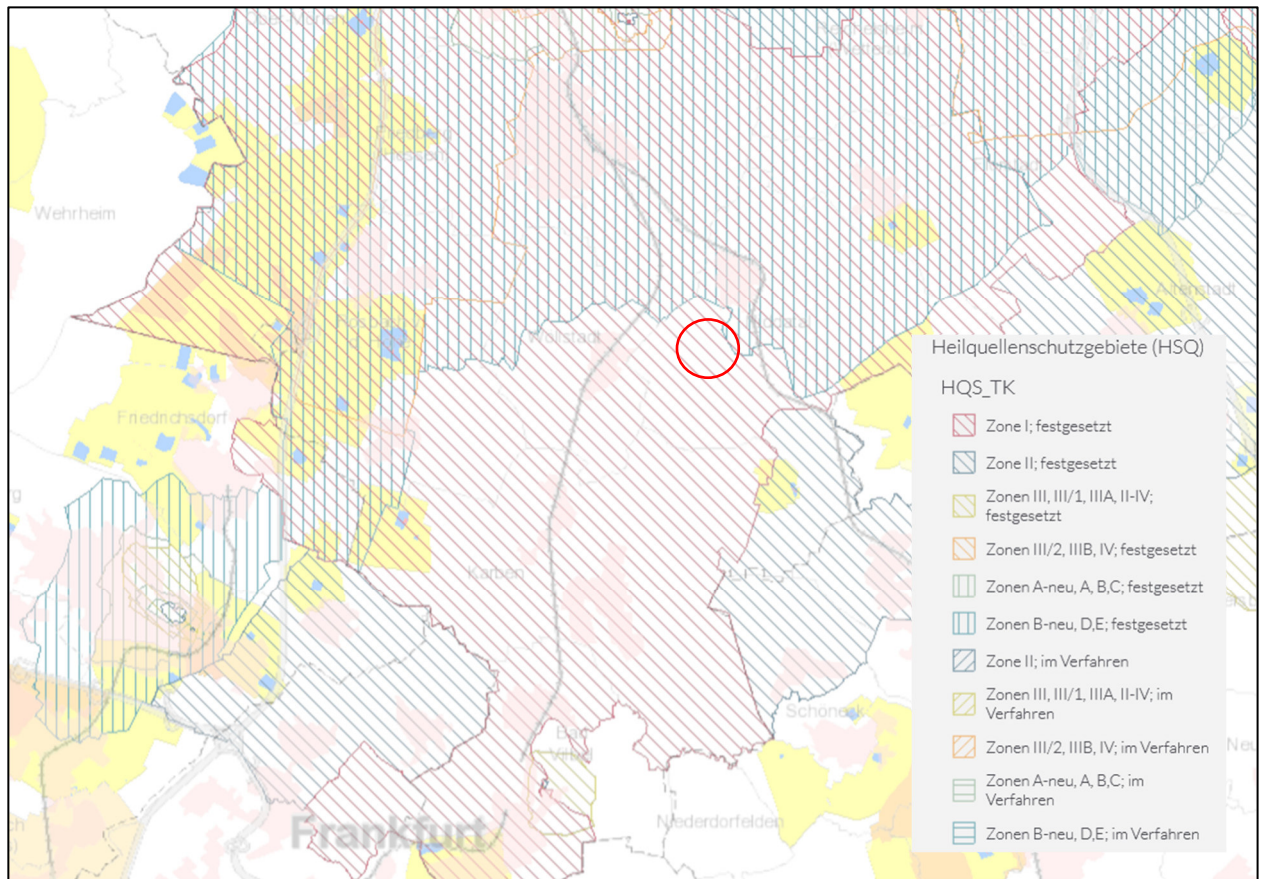


Abbildung 10: Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet. (Quelle: GruSchu Viewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022)

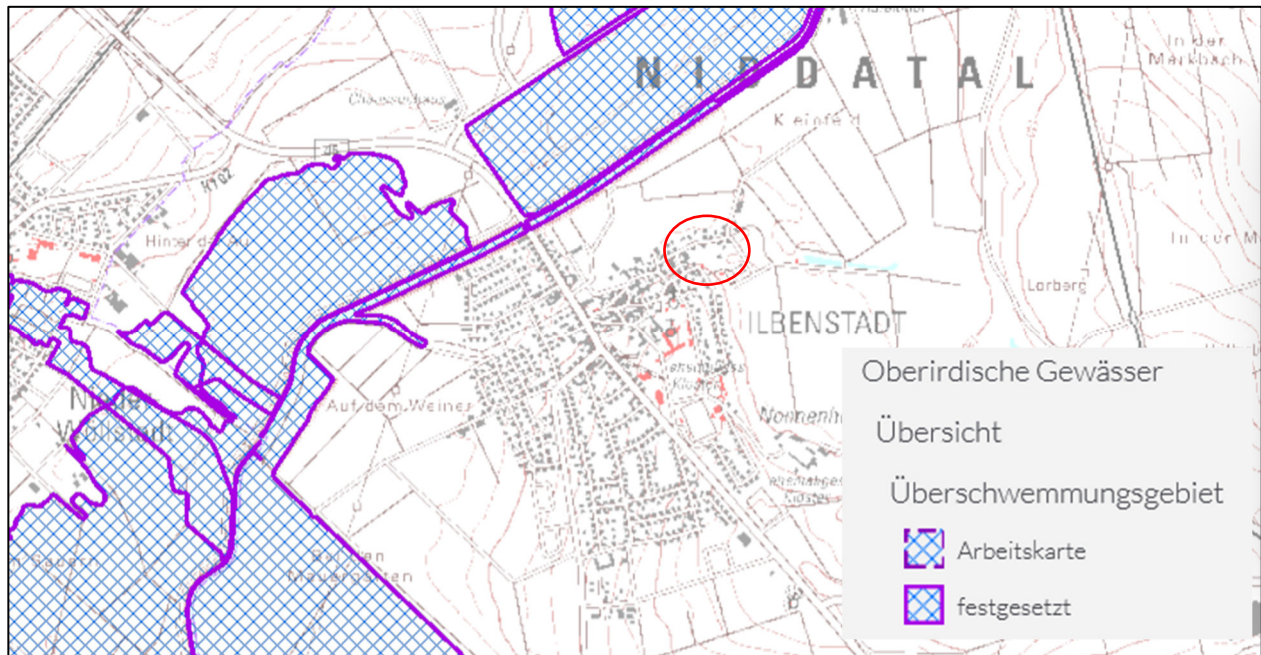


Abbildung 11: Lage des Plangebiets zum Überschwemmungsgebiet der Nidda. Quelle: Geoportal Hessen, Abfrage vom 05.12.2022)

Vermeidungsmaßnahmen Boden und Wasser:

<b>VB 01</b>	<p><b>Vermeidung von Bodenschäden</b></p> <p>Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.</p> <p>Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete!).</p>
<b>VB 02</b>	<p><b>Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte</b></p> <p>Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.</p>
<b>VB 03</b>	<p><b>Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase</b></p> <p>Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden gelangen können.</p>
<b>VB 04</b>	<p><b>Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase</b></p> <p>Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Bei den Baumaßnahmen ist in strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.</p>
<b>VB 05</b>	<p><b>Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)</b></p> <p>Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 01).</p>



## 3.2 Tiere und Pflanzen

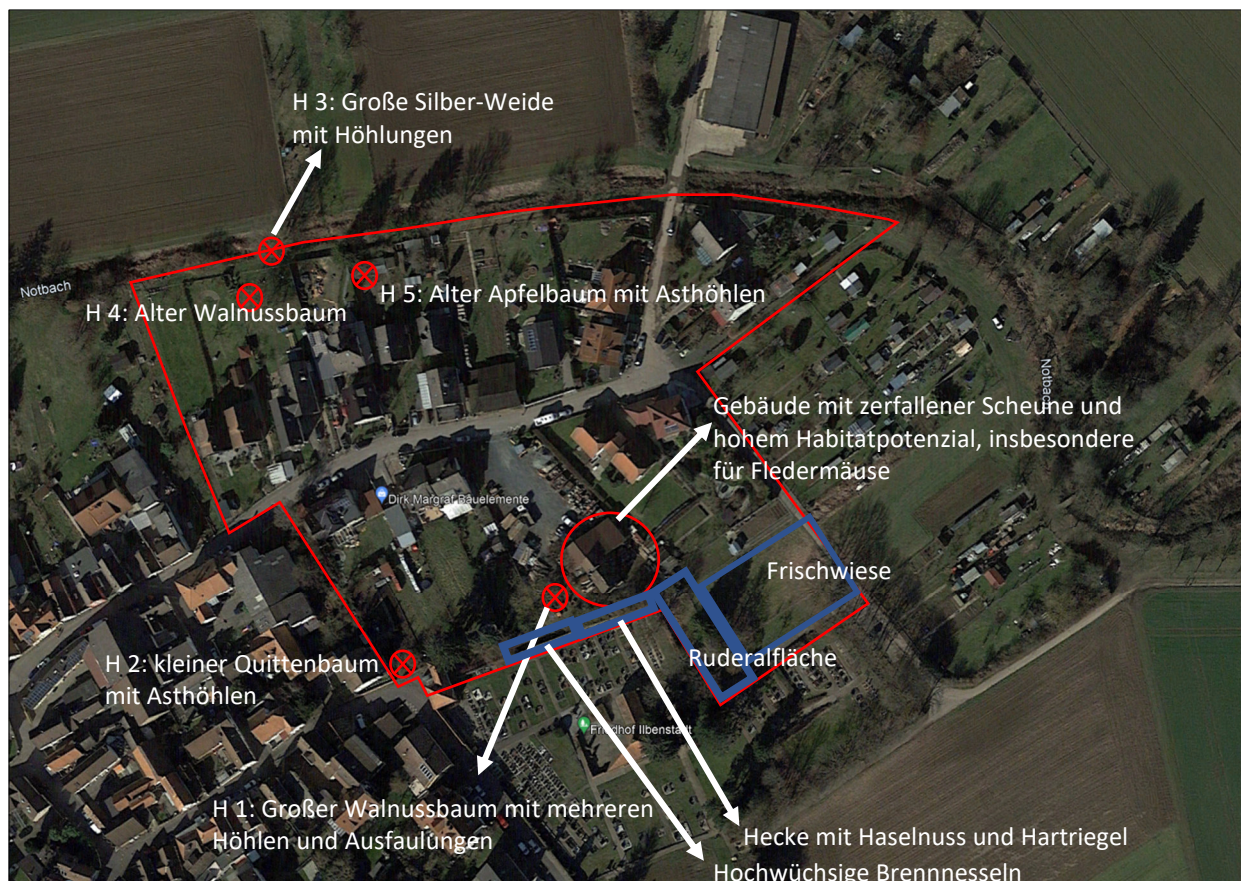
Die folgenden Aussagen zur Tier- und Pflanzenwelt im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung beruhen auf Begehungen am 10.08.2022 und 05.12.2022.

### 3.2.1 Vegetation und Biotopstruktur

Im Zuge der Begehungen wurde die Vegetation und Biotopstruktur im Plangebiet aufgenommen. Dabei wurde neben einer vegetationskundlichen und biotopschutzrechtlichen Bewertung des Gebiets auch auf die Habitateignung für planungsrelevante Tierarten geachtet.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen alten Gebäudebestand mit teils strukturreichen Gärten aus. Innerhalb dieser Gärten wurden insgesamt fünf Bäume mit Habitatpotenzial für Vögel und Fledermäuse identifiziert (H1 bis H5 in Abb. 12). Nordöstlich des Friedhofs, wo in Zukunft ein Parkplatz zu finden sein soll, befindet sich aktuell eine intensiv gepflegte Frischwiese (Abb. 13). Auf der Wiese wachsen ubiquitär vorkommende Pflanzenarten, die den häufigen Schnitt vertragen (s. Tab. 2). Der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Wirtspflanze des planungsrelevanten Wiesenknopf-Ameisenbläulings wächst nicht auf der Grünfläche. Im Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Friedhof liegt eine Ruderalfläche (Tab. 3 und Abb. 14), die nördlich des Friedhofs in eine schmale Hecke aus Haselnuss und Hartriegel übergeht. Dieser Bereich soll für den neuen Fuß- und Radweg genutzt werden.

Als Kompensation der dort verlorengehenden Gehölzstrukturen setzt der Bebauungsplan im direkten Anschluss eine Fläche für Natur und Landschaft fest. Hier soll auf rd. 180 m<sup>2</sup> eine standortgerechte Hecke mit naturnahen Säumen entwickelt werden.



**Abbildung 12:** Biotopstruktur im Plangebiet (Quelle Luftbild: Natureg-Viewer Hessen).

**Tabelle 2:** Artenliste der intensiv gepflegten (gemähten) Frischwiese mit Ruderalzeigern

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	(Haupt-) Vorkommen	Pflanzensoziologische Zuordnung
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	Frischwiesen und -weiden	KC Molinio-Arrhenatheretea
<i>Geranium pyrenaicum</i>	Pyrenäen-Storchschnabel	nährstoffreiche Stauden- und ausdauernde Unkrautfluren (neophytische Vorkommen)	KC Artemisietea
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel	nährstoffreiche Unkrautfluren, Frischwiesen und -weiden	AC Arrhenatheretum, V Aegopodium podagrariae (Trennart)
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	Äcker und nährstoffreiche Unkrautfluren	K Artemisietea, Epilobietea, Secalinetea, Agropyretea
<i>Cichorium intybus</i>	Acker-Kratzdistel	Äcker und nährstoffreiche Unkrautfluren	K Artemisietea, Epilobietea, Secalinetea, Agropyretea
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden, Bruch- und Auenwälder, Äcker und kurzlebige Unkrautfluren	VC Agropyro(Elymo)-Rumicion, V Salicion albae, V Alno-Ulmion, V Calthion
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	Felsfluren, Sandtrockenrasen, Silikatmagerrasen, Parkrasen, Heiden, lichte Kiefernwälder	O Festuco-Sedetalia, V Violion caninae, O Arrhenatheretalia, V Dicrano-Pinion
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke, Futter-Wicke	Äcker und kurzlebige Unkrautfluren	K Chenopodieta, K Secalinetea
<i>Taraxacum sect. ruderalia</i>	Wiesen-Löwenzahn	Frischwiesen und -weiden	O Arrhenatheretalia, B Plantaginetea, Artemisietea, Agropyretea
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe	Frischwiesen und -weiden	OC Arrhenetalia, B Cirsio-Brachypodium, Prunetalia
<i>Viola sp.</i>	Veilchen		
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	Frischwiesen und -weiden	V Arrhenatherion elatioris, V Cynosurion
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut	nährstoffreiche Unkrautfluren, Feuchtwiesen	nährstoffreiche Unkrautfluren, Feuchtwiesen
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden, Zwergstrauchheiden und Borstgrasrasen, Bruch- und Auenwälder	O Arrhenatheretalia
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden	KC Molinio-Arrhenatheretea; B Calthion, Molonion
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle	Frische und nährstoffreiche Wiesen	OC Arrhenatheretalia elatioris, VC Arrhenatherion elatioris, VD Caricion ferrugineae
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut	Kriech- und Trittrasen, Feuchtwiesen	
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras	Unkrautfluren, Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden, Trocken-, Halbtrockenrasen, Säume, Wälder	O Arrhenatheretalia, O Atropetalia, K Artemisietea, V Alno-Ulmion, V Mesobromion erecti
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	nährstoffreiche Stauden- und Unkrautfluren, Frischwiesen und -weiden	VC Arrhenatherion elatioris
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut	Äcker und kurzlebige Unkrautfluren	K Chenopodieta, K Secalinetea O Polygono-Chenopodieta





Abbildung 13: Intensiv gepflegte Frischwiese mit Ruderalzeigern nordöstlich des Friedhofs

Tabelle 3: Artenliste der Ruderalfläche zwischen Frischwiese und Friedhofsgelände

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	(Haupt-) Vorkommen	Pflanzensoziologische Zuordnung
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	Äcker und nährstoffreiche Unkrautfluren	K Artemisietea, Epilobietea, Secalinetea, Agropyretea
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden, Bruch- und Auenwälder, Äcker und kurzlebige Unkrautfluren	VC Agropyro(Elymo)-Rumicion, V Salicion albae, V Alno-Ulmion, V Calthion
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke, Futter-Wicke	Äcker und kurzlebige Unkrautfluren	K Chenopodietea, K Secalinetea
<i>Taraxacum sect. ruderalia</i>	Wiesen-Löwenzahn	Frischwiesen und -weiden	O Arrhenatheretalia, B Plantagine- tea, Artemisietea, Agropyretea
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras	Unkrautfluren, Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden, Trocken-, Halbtrockenrasen, Säume, Wälder	O Arrhenatheretalia, O Atropetalia, K Artemisietea, V Alno-Ulmion, V Mesobromion erecti
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer	nährstoffreiche Stauden- und ausdauernde Unkrautfluren	V Agropyro-Rumicion, V Aegopodion podagrariae, V Arction lappae
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	nährstoffreiche Unkrautfluren, Bruch- und Auenwälder	KC Artemisietea
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	Eichen-Hainbuchenwälder und Auenwälder, Gebüsche	OC Lamio-Chenopodietalia boni- henrici
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel		O Arrhenatheretalia, V Arction lappae
<i>Cirsium arvensis</i>	Acker-Kratzdistel	Äcker und nährstoffreiche Unkrautfluren	K Artemisietea, Epilobietea, Secalinetea, Agropyretea





**Abbildung 14:** Ruderalfläche zwischen Frischwiese und Friedhofsgelände



**Abbildung 15:** Südlich an die Frischwiese angrenzender Bereich mit im Vordergrund stehenden älteren Bäumen (Ahorn und Eichen). Der Unterwuchs der Bäume stellt einen kurz gemähten Rasen mit Charakter einer Parkanlage dar. Links ist der Rand des südlich angrenzenden Friedhofs zu erkennen. Diese Grünfläche liegt bereits außerhalb des Geltungsbereichs. Die Eiche, welche direkt auf der Grenze zum Geltungsbereich wächst ist zum Erhalt festgesetzt und ist entsprechend zu schützen (V3).





**Abbildung 16:** Nördlich der Frischwiese liegt ein hausferner Nutzgarten. Dieser wird im Bebauungsplan auch als solcher festgesetzt.



**Abbildung 17:** Zwischen Friedhof und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung stockt eine schmale Hecke mit Haselnuss und Hartriegel, deren Säume von hochwüchsigen Brennnesseln dominiert werden. In diesem Bereich soll der neue Fuß- und Radweg entstehen.





**Abbildung 18:** Links: Alter Walnussbaum (H1) in direkter Nachbarschaft zur Scheune und dem Bereich, in dem der Weg errichtet werden soll. Rechts: Alter Quittenbaum mit ausgehöhltem Ast (H2) innerhalb eines Hausgartens.



**Abbildung 19:** Gartenbereich im Nordwesten des Untersuchungsgebiets mit großem Walnussbaum (rechts, H4) und Silberweide (links, H3) mit mehreren Astaushöhlungen. An der Silberweide wurde ein Specht an einer Fäulnishöhle beobachtet.





**Abbildung 20:** Blick über den begradigten Notbach auf einige der teils strukturreichen Gärten im Norden des Untersuchungsgebiets.



**Abbildung 21:** Blick nach Osten über den Notbach am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs.



### 3.2.2 Tierwelt

Im Folgenden werden lediglich die von der Planung potentiell betroffenen Artengruppen aufgeführt. Die detaillierte artenschutzrechtliche Bewertung, welche als Potenzialanalyse auf Grundlage der vorkommenden Habitatstrukturen vorgenommen wurde, kann dem beiliegenden Artenschutzfachbeitrag (IBU, 12/2022) entnommen werden.

#### Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass der Baum- und Gebäudebestand im Plangebiet ausreichend Spalten aufweist, sodass sicher die Zwergfledermaus, wahrscheinlich auch die Kleine Bartfledermaus und die Breitflügelfledermaus vorkommen. Auch ist ein Vorkommen von Gebäude bewohnenden Fledermäusen, wie das Große Mausohr nicht auszuschließen. Die vorhandenen Saumstrukturen dienen sicherlich einem breiten Spektrum an Fledermausarten als Jagdhabitat.

#### Vögel

Der Geltungsbereich bietet aufgrund der bestehenden Gebäude und den teils altem Baumbestand sowie den Sträuchern ein Brut- und Nahrungshabitat für die typischen Baum- und Gebüschbrüter des Siedlungsbereiches sowie für Gebäudebrüter. Mögliche wertgebende Arten sind somit aufgrund der Lage und den vorhandenen Strukturen insbesondere der Haussperling, der Gartenrotschwanz, die Klappergrasmücke, der Grünspecht, die Mehlschwalbe, der Bluthänfling und der Star.



**Abbildung 22:** Scheune in direkter Nachbarschaft des Friedhofs, mit eingestürztem Dach, zahlreichen Spalten und Zugängen.



**Abbildung 23:** Auf Türsturz sitzendes Nest eines Nischenbrüters

### Amphibien

In den direkten Eingriffsbereichen (Fußweg und Parkplatz) befinden sich keine Gewässer. Jedoch begrenzt der Notbach den Geltungsbereich nach Norden. Dieses Fließgewässer ist stark begradigt und hat zumindest abschnittsweise den Charakter eines Grabens. Dennoch sind hier durchaus auch Stillwasserbereiche zu finden, die potentiell als Laichhabitat für Amphibien dienen könnten.

Da das Gewässer außerhalb des Geltungsbereichs liegt, sind von der Planung keine essentiellen Lebensräume für Amphibien betroffen. Lediglich opportunistische Arten wie Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) könnten die vorhandenen Hausgärten als Sommerlebensraum nutzen. Da diese Strukturen durch die vorliegende Planung nicht verändert werden, ist für diese Arten nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.





**Abbildung 24:** Der Notbach am Rand des Geltungsbereichs mit potentiellen Laichhabitaten in Stillwasserbereichen.

### Reptilien

Zauneidechsen sind typische Kulturfolger. Sie besiedeln Magerbiotopie wie Bahndämme, Heideflächen, Magerrasen, Dünen und Steinbrüche. Ihr Lebensraum besteht aus einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem und dichter bewachsenen Standorten mit Elementen wie Totholz und Altgras. Im Rahmen der Begehungen wurde gezielt nach geeigneten Habitatstrukturen gesucht. Da insbesondere der grabbare Boden als essenzieller Habitatbestandteil im Plangebiet nicht zu finden ist, ist das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet unwahrscheinlich. Für den sehr dicht bewachsenen Bereich, wo der Rad- und Fußweg entstehen soll, kann eine Betroffenheit dieser Art aufgrund der Habitatstruktur sicher ausgeschlossen werden, ebenso auf der intensiv gepflegten Wiese, welche zukünftig als Parkplatz dienen soll.

### Fazit

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Kleinräumigkeit der damit verbundenen Eingriffe als gering einzuschätzen. Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, ist dennoch eine Bauzeitenregelung (V01) einzuhalten, da potentielle Bruthabitats in den Bäumen und Gehölzen vorhanden sind. Um eine Gefährdung von Fledermäusen auszuschließen, die sich in Tagesquartieren aufhalten, ist vor einer notwendigen Baumfällung der Baum auf Fledermäuse zu untersuchen (V02). Wird ein Baum mit einer Höhle oder einer Spalte mit Habitateignung gefällt, so sind als Kompensation zwei Höhlenbrüterkästen für Vögel und ein Sommerquartier für Fledermäuse zu installieren (K01).

### 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

<b>V 01</b>	<b>Bauzeitenbeschränkung</b> Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
<b>V 02</b>	<b>Kontrolle bei Baumfällungen</b> Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere sind die Arbeiten auszusetzen und die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen.
<b>V 03</b>	<b>Schutz von Baumbestand</b> Um eine Beeinträchtigung der nahen Baumbestände oder der zum Erhalt festgesetzten Bäume zu vermeiden, sind sie während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

Zur Kompensation der durch Baumfällung betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

<b>K 01</b>	<b>Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren</b> Werden bei der Baumhöhlenkontrolle vor einer notwendigen Baumfällung geeignete Habitate wie Höhlen oder Spalten festgestellt, so sind diese durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Für jede von Vögeln nutzbare Baumhöhle sind zwei künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie ein Sommerquartier für Fledermäuse zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren.
-------------	---

Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) von im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nicht notwendig.

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

<b>E 01</b>	<b>Vermeidung von Lichtimmissionen</b> Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.
<b>E 02</b>	<b>Regionales Saatgut</b> Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

### 3.3 Klima, Luft und Immissionsschutz

Die Sicherstellung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse wird zukünftig an Bedeutung zunehmen, da die sommerliche Wärmebelastung infolge des globalen Klimawandels weiter ansteigen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Sommertage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur  $\geq 25$  °C beträgt) und der heißen Tage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur  $\geq 30$  °C beträgt) ansteigen wird. Da zugleich die Anzahl der Tropennächte zunehmen wird, steigt auch die Wahrscheinlichkeit langanhaltender Hitzewellen.

Um Siedlungsräume langfristig tolerant gegenüber den prognostizierten Hitzeereignissen zu entwickeln, sind daher die klimaökologischen Auswirkungen von Planungen unbedingt zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. So müssen günstige Belüftungseffekte, Freiflächen und Frischluftschneisen erhalten bzw. geschaffen werden. Straßenzüge und Freiflächen sollten begrünt werden (Verschattung) und Dach- und Fassadenbegrünungen sind zu fördern. Ein positiver thermischer Effekt der Dachbegrünung ist die Minderung von Extremen der Oberflächentemperatur. Während sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf bis zu 80°C aufheizt, weisen begrünte Dächer eine Oberflächentemperatur von lediglich 20 bis 25°C auf. Auch ist der Erhalt oder die Schaffung offener Wasserflächen zu beachten, die so wie innerstädtische Grünflächen eine kühlende Wirkung besitzen.<sup>7</sup> Ebenfalls zu fördern sind Stadtbäume. Diese tragen zur Verschattung und zur erhöhten Verdunstungsleistung bei. Darüber hinaus produzieren sie Sauerstoff und filtern Fein- und Grobstäube. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern bietet einen wirksamen Windschutz, der auch in unbelaubtem Zustand noch deutlich spürbar ist. Im Umfeld von Hecken entsteht im Tagesverlauf ein ausgeglichener Temperatur- und Feuchtehaushalt. Neben der positiven Wirkung auf das Kleinklima bieten Hecken zudem zahlreiche Lebens- und Rückzugsräume für Vögel und Kleinsäuger.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Ilbenstadt. Es ist davon auszugehen, dass die Luftqualität aufgrund der Lage nahe der freien Feldflur und abseits von Fernverkehrsstraßen oder Industriegebieten sehr günstig ist. Dies wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht verändern.

Das Plangebiet grenzt nicht nur an die klimawirksame großräumige Ackerlandschaft an (Entstehung von Kaltluft), sondern beinhaltet selbst auch günstige Bestandsstrukturen, wie großkronige Laubbäume und strukturreiche Hausgärten, die sich bereits günstig auf das Lokalklima auswirken. Im Zuge der Änderung und Erweiterung ist mit entsprechenden Festsetzungen darauf zu achten, dass die Qualität der Durchgrünung auch in Zukunft erhalten und möglichst noch verbessert wird.

#### Lichtimmissionen

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 BImSchG). Aufgabe des Immissionsschutzes ist es vornehmlich, erhebliche Belästigungen durch psychologische Blendung von starken industriellen, gewerblichen und im Bereich von Sport- und Freizeitanlagen angeordneten Lichtquellen in der schützenswerten Nachbarschaft zu vermeiden.

Da sich das Plangebiet innerorts befindet und hier bereits eine Vorbelastung durch Lichtimmissionen besteht, wird das geplante Vorhaben keine negative Veränderung bewirken. Dennoch wird empfohlen, dass zur Reduzierung der Lichtimmissionen für die Außenbeleuchtung im Gebiet moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden.

---

<sup>7)</sup> FRIEDRICH, J., HINZEN, A.; JANSSEN, G.; RIEGEL, CH. und A. TRUM (2014): Klimaanpassung in Kommunen und Regionen – eine Praxishilfe des Umweltbundesamtes. In: UVP-Report 28 (3+4). Hamm. S. 133-138.



Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

### 3.4 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

Ilbenstadt wird zum ersten Mal 818 als „Eluistat“ im Lorscher Codex urkundlich erwähnt, nach dem das Kloster Lorsch eine Schenkung in Ilbenstadt erhielt. Heute ist der von rd. 3.000 Einwohnern bewohnte Ort ein Stadtteil von Niddatal.

Der Erweiterung der Ortslage fand vor allem südwestlich der heutigen B 45 statt, während der alte Ortskern vollständig östlich davon liegt. Die B 45 stellte bereits im 19. Jahrhundert als gut ausgebaute Chaussee die Verbindung von Ilbenstadt nach Wöllstadt und Assenheim im Norden sowie Kaichen im Südosten dar (s. Abb. 25).

Die Grundstrukturen der historischen Ortslage sind daher heute noch gut erkennbar. Die Gesamtanlage Ilbenstadt, bestehend aus der romanischen Klosterkirche, dem historischen Ortskern und dem Nonnenhof, hat daher den Status eines Kulturdenkmals. Das Plangebiet im Nordosten von Ilbenstadt ist Teil der alten Ortslage, liegt jedoch außerhalb des unter Denkmalschutz liegenden Bereiches (s. Abb. 26). Aufgrund der Art der geplanten Eingriffe ist eine Beeinträchtigung der geschützten Gesamtanlage auszuschließen. Aus demselben Grund ist eine nachteilige Entwicklung für das Orts- und Landschaftsbild auszuschließen.

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).



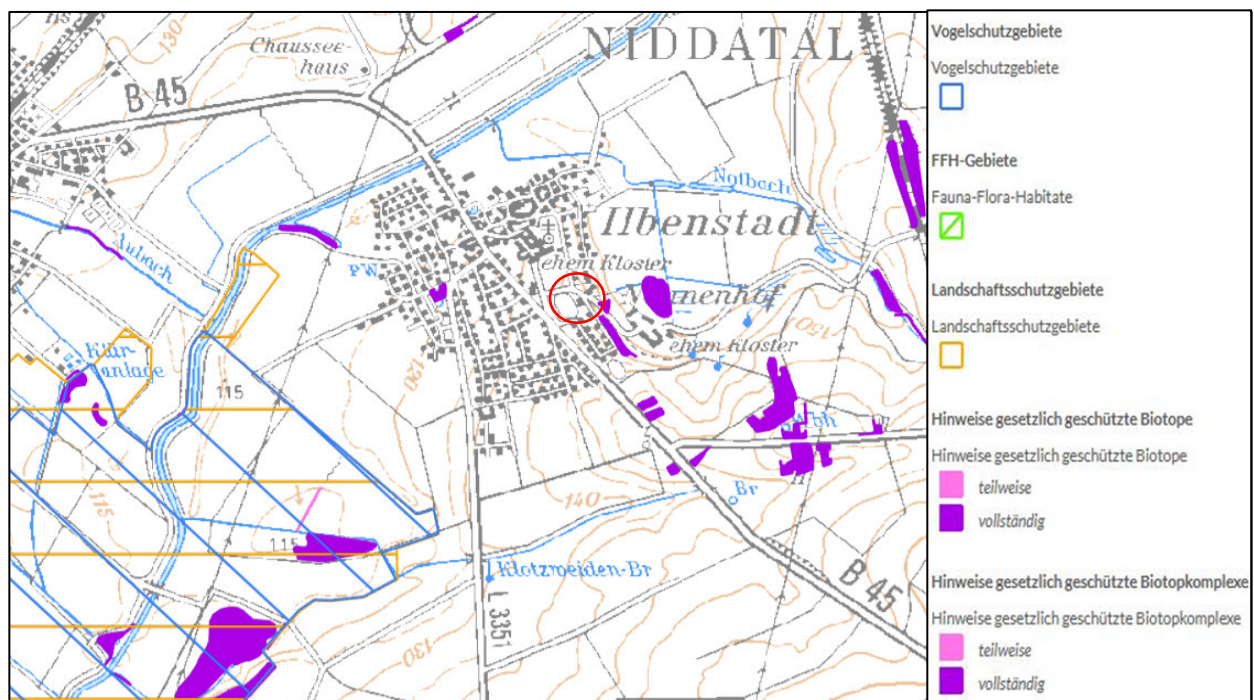
**Abbildung 25:** Ausschnitt aus der Karte von dem Großherzogthume Hessen – 15: Friedberg, Darmstadt 1823-1850. (Quelle: LAGIS-Hessen, abgerufen am 05.12.2022)



**Abbildung 26:** Lage des Plangebiets (rot umkreist) zur geschützten Gesamtanlage Ilbenstadt (rot unterlegt). Auszug aus der Denkmaltopographie (www.denkxweb.de, abgerufen am 05.12.2022)

### 3.5 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten. Auch befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop oder Biotopkomplexe innerhalb des Plangebiets (s. Abb. 27).



**Abbildung 27:** Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sowie Schutzgebieten. (Quelle: NatureViewer Hessen, Abfrage vom 05.12.2022)

## 4 Anhang

### Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

Acer campestre	- Feldahorn	Fraxinus ornus	- Blumenesche,
Acer platanoides	- Spitzahorn	Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Aesculus x carnea	- Rotblühende Kastanie	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Corylus colurna	- Baumhasel	Quercus robur	- Stieleiche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
		Tilia cordata	- Winterlinde
		Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

### Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Hechtrose
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

### Artenliste 3 Blütensträucher: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
Berberis julianae	- Berberitze	Spiraea div. spec.	- Spiere
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Syringa div. spec.	- Flieder
Forsythia div. spec.	- Forsythie	Weigela div. spec.	- Weigelia
Ribes aureum	- Goldjohannisbeere	Viburnum div. spec.	- Schneeball

### Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		