



**Bebauungsplan Nr. 151  
„Gewerbepark In der Lach“**

**Begründung mit Umweltbericht . Entwurf**

6. Dezember 2024

Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus  
Dezernat II  
FB Stadtplanung  
Chinonplatz 2  
65719 Hofheim am Taunus

**Stadt.  
Quartier**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 . Städtebauliche Planung .....</b>	<b>4</b>
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele .....	4
2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Standortalternativen .....	4
3 Übergeordnete Planungen.....	10
3.1 Landesentwicklungsplan.....	10
3.2 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen.....	10
3.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan.....	10
3.4 Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus .....	13
3.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	13
4 Städtebauliches Konzept .....	14
4.1 Gesamtkonzept.....	14
4.2 Verkehr .....	14
4.3 Grünstrukturen im Gewerbepark .....	15
4.4 Umliegende Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs.....	16
4.5 Entwässerung und Leitungsinfrastruktur .....	16
4.6 Durchlüftung .....	17
<b>Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>18</b>
1 Art der baulichen Nutzung .....	18
2 Maß der baulichen Nutzung .....	18
3 Flächen für die Landwirtschaft .....	21
4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	22
4.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	22
4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	22
4.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	22
4.4 Dachbegrünung .....	23
4.5 Fassadenbegrünung .....	23
4.6 Begrünung von Stellplätzen .....	24
4.7 Allgemeine Bestimmungen.....	24
4.8 Ausführen befestigter Freiflächen und Stellplätze.....	24
4.9 Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers .....	24
4.10 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung .....	25
5 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	25
6 Dachform .....	26

Teil 3 . Umweltbericht .....	27
1 Einleitung.....	27
1.1 Kurzdarstellung.....	27
1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans und Bedarf an Grund und Boden.....	27
1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	28
1.4 Methodische Vorgehensweise.....	31
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	32
2.1 Tiere .....	32
2.2 Pflanzen .....	38
2.3 Fläche .....	41
2.4 Boden.....	42
2.5 Wasser.....	45
2.6 Luft.....	48
2.7 Klima.....	49
2.8 Landschaftsbild.....	51
2.9 Biologische Vielfalt .....	53
2.10 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	54
2.11 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	56
2.12 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	58
2.13 Wechselwirkungen .....	59
3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	60
4 Kumulierung mit benachbarten Plangebieten .....	61
5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	61
6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	61
6.1 Biotopwertbilanzierung.....	61
6.2 Bodenschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung .....	66
6.3 Kompensationsbedarf .....	69
7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	69
8 Zusätzliche Angaben.....	70
8.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten .....	70
8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	70
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	70
Teil 4 . Allgemeines Verfahren .....	74
1 Verfahren .....	74
2 Fachgutachten .....	74
3 Rechtsgrundlagen .....	75

## Teil 1 . Städtebauliche Planung

### 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Zusammen mit der Krieger Unternehmensgruppe (KGG GmbH & Co. KG) als Projektträgerin plant die Stadt Hofheim am Taunus westlich von Diedenbergen die Entwicklung eines Gewerbeparks.

Zu den vorrangigen Zielen der Kommunalpolitik gehören die Erhaltung bereits vorhandener Arbeitsplätze, die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Unterstützung und Förderung der vorhandenen Betriebe im Handwerk, dem Gewerbe und der Industrie. Dieser Förder- und Unterstützungsgedanke gilt gleichermaßen für Planungen zu Flächenerweiterungen und für interessierte Unternehmen, die sich in Hofheim am Taunus ansiedeln möchten.

Räumlich gesehen verfolgt die Stadt Hofheim seit vielen Jahren das Ziel, neue Siedlungsflächen vorrangig im sogenannten Entwicklungsband entlang der Hauptverkehrsachsen zwischen den Stadtteilen Hofheim, Marxheim, Diedenbergen und Wallau zu etablieren. Die Ausweisung des neuen Gewerbeparks mit direkter Anbindung an die A66 fügt sich in diese konzeptionelle Ausrichtung ein. Mit der Neuordnung des Flächenangebots für gewerbliche Unternehmen wird eine Konzentrationswirkung angestrebt, als Gegenmodell zur Zersplitterung in Einzelflächen, die über das Stadtgebiet verteilt liegen. Günstig geschnittene und gut erschlossene Grundstücke bieten den Betrieben eine nachhaltige Entwicklungsperspektive, ebenso wie eine gegenüber Immissionen vergleichsweise unempfindliche Umgebung.

Ein Bedarf zur Entwicklung weiterer Gewerbeflächen mit diesen Standortqualitäten ist unabweisbar und konnte bisher in Hofheim nicht befriedigt werden. Zwischenzeitlich haben zahlreiche Hofheimer und regionale Gewerbetreibende großes Interesse an dem neuen Standort bekundet. Bereits jetzt übersteigt die Nachfrage das potenzielle Flächenangebot.

Ursprünglich war auch die Ansiedlung eines Möbelmarkts geplant. Dieses Projekt wird jedoch nicht weiterverfolgt. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die Nachfrage und den Bedarf an Gewerbeflächen für klein- und mittelständige Betriebe zu erfüllen. Dazu zählt vor allem die POLAR Cutting Technologies GmbH, die zu den größten und wichtigsten Arbeitgebern in Hofheim zählt und den bisherigen Standort im Stadtzentrum in naher Zukunft aufgeben wird. Mit der Entwicklung des neuen Gewerbeparks „In der Lach“ eröffnet sich die Perspektive, das traditionsreiche Unternehmen weiterhin in Hofheim zu halten.

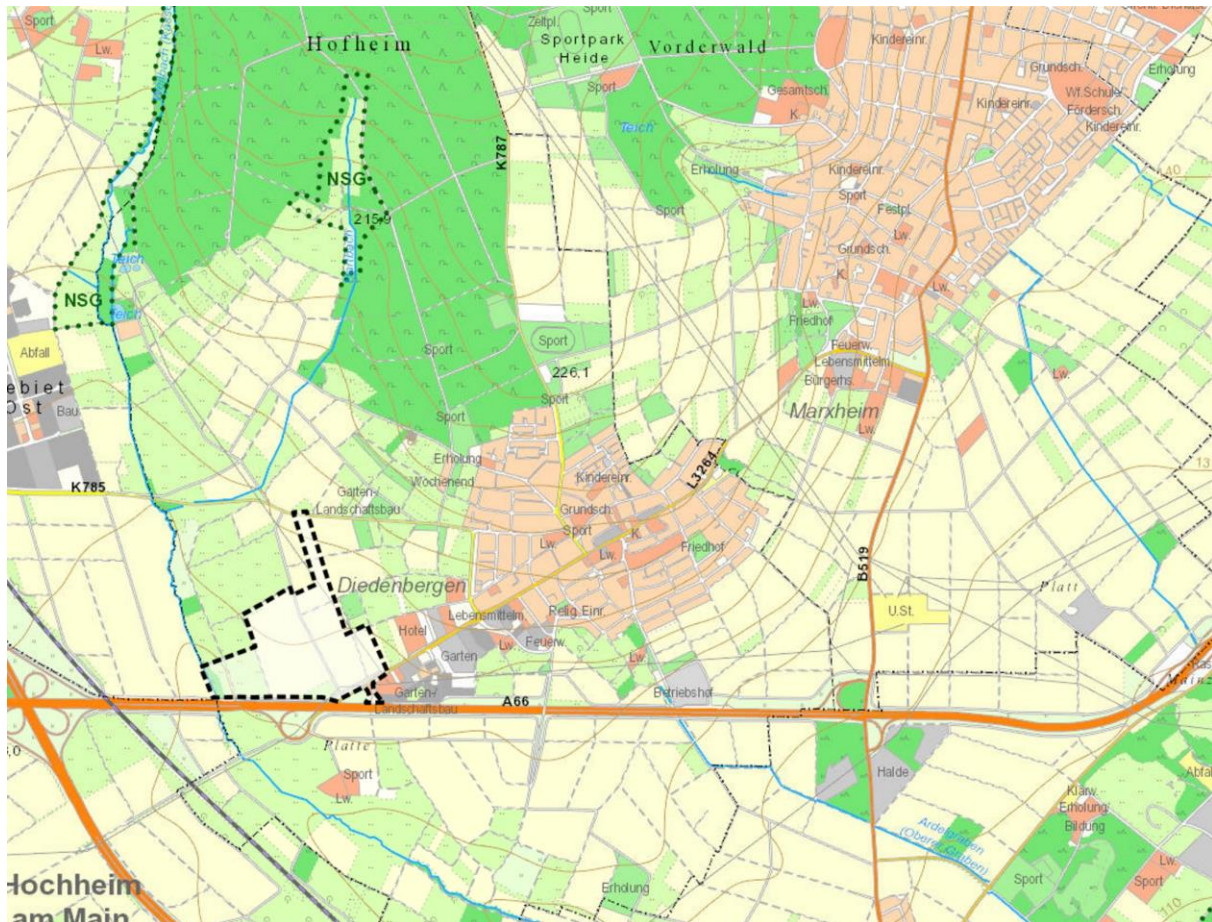
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierfür hat die Stadt Hofheim am Taunus am 14.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ beschlossen.

Der Angebots-Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch aufgestellt. Ergänzend schließen die Stadt Hofheim am Taunus und der Projektträger gemäß § 11 BauGB einen begleitenden städtebaulichen Vertrag.

### 2 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Standortalternativen

Die Stadt Hofheim am Taunus ist Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main und nimmt durch ihre Lage an der überörtlichen Verkehrsachse A66 und die direkte Anbindung an das S-Bahn-Netz einen besonderen Stellenwert ein. Die Stadt selbst setzt sich aus den sieben Stadtteilen Kernstadt Hofheim, Diedenbergen, Langenhain, Lorsbach, Marxheim, Wallau und Wildsachsen zusammen, mit insgesamt rund 41.300 Einwohnern (31.12.2023).

## Lage des Plangebiets



© Stadt.Quartier, Oktober 2024, basierend auf Plangrundlage Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der geplante Gewerbepark liegt im südlichen Teil des Stadtgebiets, südwestlich angrenzend an den Stadtteil Diedenbergen. Das Gelände wird südlich durch die Bundesautobahn A66 und die Casteller Straße, und nördlich durch die Kreisstraße K785 begrenzt. Östlich schließt das bestehende Gewerbegebiet Diedenbergen an. Das Umfeld des Plangebiets wird westlich, nördlich, nordöstlich sowie südlich der Autobahn durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Diedenbergen:

Flur 34:

32/6 (teilweise), 32/7, 32/8, /33, 3 (teilweise),

Flur 35:

1/7 (teilweise), 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 2/1 (teilweise), 6/5 (teilweise),

Flur 36:

164/3, 164/9, 164/10, 165/1, 166/4, 166/12, 166/13, 166/14, 166/15, 184/4, 184/13, 184/16, 184/19, 184/20 (teilweise), 184/21,

Flur 37:

14 (teilweise), 15/4, 19/5, 19/6 (teilweise), 19/7, 19/8, 20/30, 20/31, (teilweise), 22/13, 22/28, 22/29, 22/30, 22/31, 22/32, 22/33, 23/3, 23/4, 23/5, 24/3, 25/7, 26/4, 26/5, 26/7, 27/1, 27/2, 28, 29, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13, 31/14, 32, 33, 34, 35, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 37/1, 37/2, 37/3, 38/4, 41/16, 41/17, 41/18, 41/19, 54/10, 55 (teilweise), 56/3, 56/4 (teilweise), 56/5, 65/5 (teilweise), 66/5 (teilweise),

Flur 38:

78/13, 79/3 (teilweise), 80/4 (teilweise), 85/1 (teilweise), 86 (teilweise), 87, 88 (teilweise), 89 (teilweise).

Folgende Flurstücke der Gemarkung Wallau sind betroffen:

Flur 44:

55/5 (teilweise), 55/6, 65/12 (teilweise), 65/14.

### Prüfung von Standortalternativen

Eingriffe in den Naturraum zugunsten gewerblicher Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sofern andere Standorte aufgrund ihrer Lage und infrastrukturellen Ausstattung eher in Betracht kommen, sind diese vorrangig zu entwickeln. Dabei kommt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besondere Bedeutung zu.

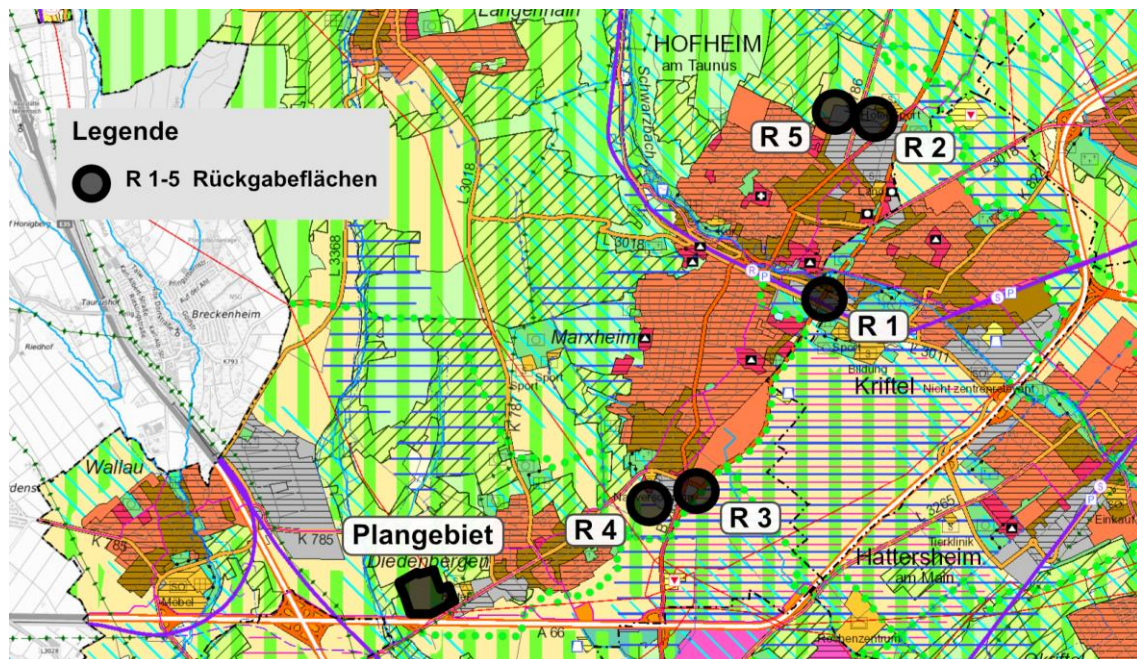
Aus den vorgenannten Gründen wurde eine zweistufige Prüfung von Standortalternativen durchgeführt. In der ersten Stufe erfolgte eine Analyse der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe. Die zweite Stufe bestand aus der zusätzlichen gezielten Suche nach größeren Eignungsflächen, die eine dem Gewerbepark ähnliche Funktion übernehmen könnten.

#### 1. Stufe: Vorranggebiete Industrie und Gewerbe

Im Verlauf einer stadtweiten Analyse kristallisierten sich fünf Flächen (R1 bis R5) heraus, die als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ausgewiesen sind und für die Entwicklung eines neuen Gewerbestandorts in Frage kommen würden.

Die Flächen waren auch zentraler Inhalt des Zielabweichungsverfahrens und der Änderung des RegFNP (vgl. Abschnitt 3.3). Sie wurden als sogenannte Rückgabefläche auf ihrer Eignung zum Flächenausgleich für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Plangebiet bewertet.

#### Übersichtskarte der Rückgabeflächen



© Stadt.Quartier, Juni 2024, basierend auf RPS/RegFNP 2010, Hauptkarte, Planstand 31.12.2020

#### Eignung Standort R1:

Eine Aufrechterhaltung als Standort für Gewerbe und Industrie ist an der Hattersheimer Straße nicht geplant, die heutige Betriebsfläche der POLAR Cutting Technologies GmbH wurde bereits veräußert. Das Gelände soll aufgrund seiner hervorragenden innerstädtischen Lage als Urbanes Gebiet entwickelt werden. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße Teilbereich B“ wurde hierfür bereits Baurecht geschaffen. Somit steht die Fläche R1 nicht als zukünftiger Gewerbestandort zur Verfügung.

#### Eignung Standort R2:

Die Rückgabefläche R2 ist verkehrstechnisch nur mäßig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zur A66 als überregionale Verkehrsachse führt durch die bebaute Ortslage, mit entsprechenden Belastungen für die angrenzenden Siedlungsgebiete, und wäre über die Straßen „Nordring“ und Katharina-Kemmler-Straße“ sowie die L3018 nur umständlich zu erreichen. Im Hinblick auf das benachbarte Vital Hotel und die Rhein-Main-Therme wären erhebliche Immissionskonflikte zu erwarten. Hinsichtlich der Verfügbarkeit teilt sich die Fläche in 18 Flurstücke mit insgesamt 14 privaten Eigentümern auf. Ein zeitintensives Umlegungsverfahren wäre sehr wahrscheinlich. Damit steht auch die Flächenverfügbarkeit einer zeitnahen Standortentwicklung im Wege.

#### Eignung Standort R3:

Die Rückgabefläche R3 liegt verkehrsgünstig an der B519. Die Zufahrt zur A66 ist in rund 1 km zu erreichen und führt nicht durch bestehenden Siedlungsraum. Allerdings wäre wegen der Größe von nur rund 1,10 ha die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe, wie beispielsweise der Polar Cutting Technologies GmbH, an diesem Standort ausgeschlossen. Auch Synergieeffekte durch die Agglomeration mehrere Gewerbebetriebe wären aufgrund der Flächengröße nicht möglich. Nicht zuletzt setzt sich der Standort aus sieben Flurstücken zusammen, die sich im Eigentum von 14 Privatpersonen befinden. Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit gilt folglich das zu R2 Gesagte.

#### Eignung Standort R4:

Die Rückgabefläche R4 ist durch die räumliche Nähe zur Fläche R3 verkehrstechnisch gut erreichbar. Wie auch im Falle von R3 sind Immissionskonflikte zu erwarten, hier mit der nördlich anschließenden Mischnutzung. In Bezug auf die Flächenverfügbarkeit herrschen ähnliche Verhältnisse vor wie bei R2 und R3. Das Gebiet besteht aus sieben Flurstücken und befindet sich im Eigentum von insgesamt 15 Privatpersonen. Eine Teilfläche ist mit einem Aussiedlerhof bebaut, der umgesiedelt werden müsste.

#### Eignung Standort R5:

Die Rückgabefläche R5 ist durch die räumliche Nähe zur Fläche R2 verkehrstechnisch nur mäßig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Durch die Nähe zum Vital Hotel und der Rhein-Main-Therme wären analog zu R2 erhebliche Immissionskonflikte zu erwarten. Auch die Flächenverfügbarkeit spricht gegen eine zeitnahe Standortentwicklung.

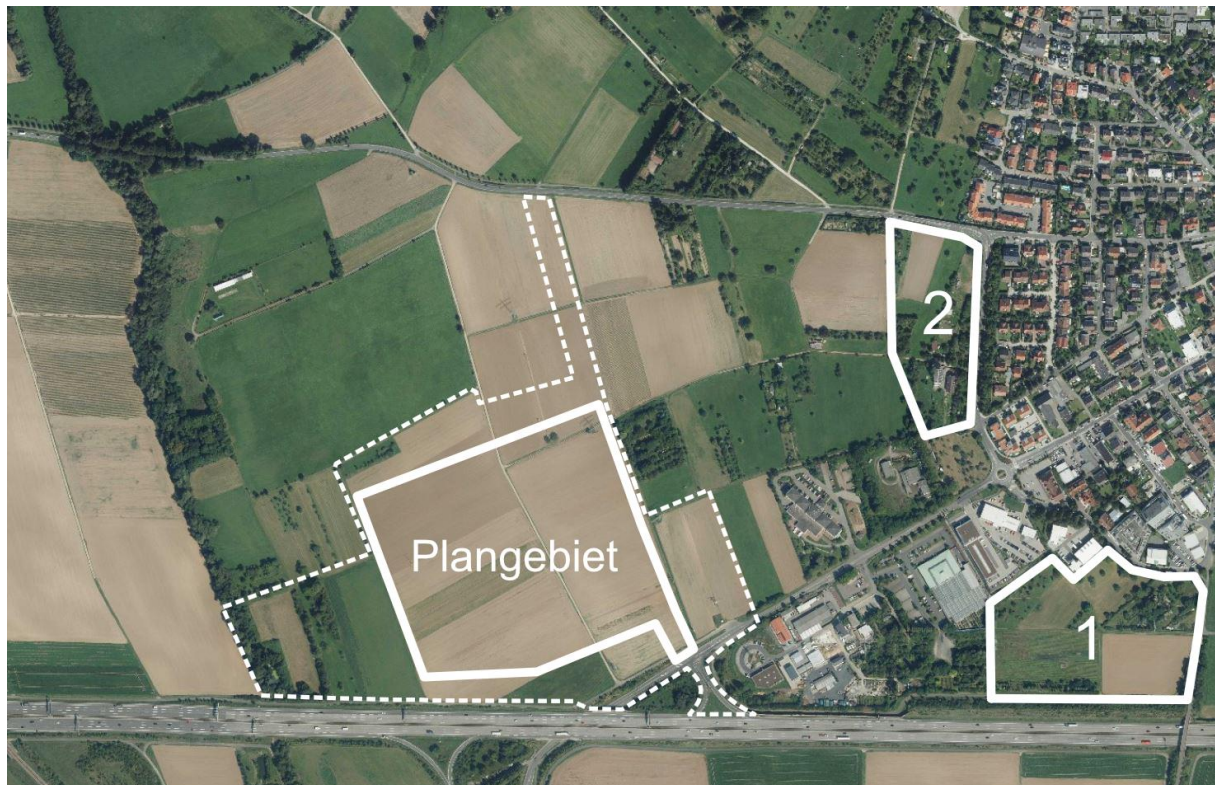
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die sogenannten Rückgabeflächen keine geeigneten Alternativen sind, um einen Gewerbestandort für größere Gewerbebetriebe zeitnah zu entwickeln. Ungünstige bis mäßige Verkehrsverhältnisse und absehbare Immissionskonflikte runden diese Einschätzung ab.

## 2. Stufe: Sonstige Potenzialflächen

In der folgenden Stufe wurden zwei weitere Gebiete im näheren Umfeld des Plangebiets „In der Lach“ als Standorte für den Gewerbepark geprüft.

Der erste Standort liegt westlich des Wickerer Weges und erstreckt sich zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet an der Casteller Straße und der A66. Der zweite Standort schließt unmittelbar westlich an die Diedenberger Straße (K785) an. Die räumliche Lage ist der folgenden Karte zu entnehmen.

### Übersichtskarte der sonstigen Standortalternativen



© Stadt.Quartier, November 2024, basierend auf Orthofoto des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, a.a.O.

Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt eine systematische Gegenüberstellung der Alternativstandorte mit dem Gewerbepark „In der Lach“ anhand der Kriterien

- Flächengröße und Angebot,
- bisherige Nutzung,
- Verkehrsanbindung,
- Flächenverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse,
- Schallschutz,
- Ziele RPS und RegFNP,
- Bodenfunktionsbewertung, sowie
- Biotope.



Kriterium	Plangebiet „In der Lach“		Standortalternative 1		Standortalternative 2	
Flächengröße und -angebot	<input checked="" type="checkbox"/>	ca. 9,8 ha Nachfrage kann weitgehend gedeckt werden	<input type="checkbox"/>	ca. 5,0 ha Nachfrage übersteigt die verfügbare Fläche signifikant	<input type="checkbox"/>	ca. 3,2 ha Nachfrage übersteigt die verfügbare Fläche erheblich
bisherige Nutzung	<input type="checkbox"/>	weit überwiegend Ackerfläche (intensive Nutzung) im Nordwesten und Süden: Wiese (extensive Nutzung)	<input type="checkbox"/>	im Süden: Ackerfläche (intensive Nutzung) im Norden: Wiese (extensive Nutzung) im Nordosten: Streuobst / Kleingärten	<input type="checkbox"/>	im Nordwesten: Ackerfläche und Streuobst im Osten: Landwirtschaftlicher Betrieb (Bestandsgebäude) im Süden: teilweise Streuobst
Verkehrsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/>	unmittelbarer Anschluss an die A66 alle Knotenpunkte nach Voruntersuchung leistungsfähig keine Ortsdurchfahrt notwendig	<input type="checkbox"/>	Anschluss über den Kreisel an der Casteller Straße und Wickerer Weg Erhöhtes Verkehrsaufkommen am Ortseingang	<input checked="" type="checkbox"/>	Anschluss über den Kreisel an der Casteller Straße Erhöhtes Verkehrsaufkommen am Ortseingang
Flächenverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	gesamtes Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers	<input type="checkbox"/>	15 private Eigentümer städtische Flächen nur in geringem Umfang (ca. 0,4 ha)	<input type="checkbox"/>	32 private Eigentümer Ein Grundstück im Eigentum der Stadt und ein Grundstück im Eigentum des MTK
Schallschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	nächstes Wohngebäude rund 450 m Luftlinie entfernt	<input type="checkbox"/>	nächstes Wohngebäude rund 180 m Luftlinie entfernt	<input type="checkbox"/>	nächstes Wohngebäude rund 40 m Luftlinie entfernt
Ziele RPS / RegFNP	<input type="checkbox"/>	Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorranggebiet Regionaler Grünzug Rückgabeflächen: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	<input type="checkbox"/>	Vorranggebiet für Landwirtschaft Nordosten: Vorranggebiet für Natur und Landschaft	<input type="checkbox"/>	Vorranggebiet für Landwirtschaft Norden: Vorranggebiet Regionaler Grünzug Norden: Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nordosten: Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
Bodenfunktionsbewertung	<input type="checkbox"/>	Ertragspotenzial: hoch (4) Feldkapazität: mittel (3) Nitratrückhaltevermögen: mittel (3) Gesamtbewertung: mittel (3)	<input type="checkbox"/>	Ertragspotenzial: hoch (4) Feldkapazität: mittel (3) Nitratrückhaltevermögen: mittel (3) Gesamtbewertung: mittel (3)	<input checked="" type="checkbox"/>	Ertragspotenzial: mittel bis hoch (3-4) Feldkapazität: gering bis mittel (2-3) Nitratrückhaltevermögen: gering bis mittel (2-3) Gesamtbewertung: gering bis mittel (2-3)
Biotope	<input checked="" type="checkbox"/>	Biotopkomplexe in den Randbereichen können erhalten werden	<input type="checkbox"/>	gesetzlich geschützte Biotope (Streuobstwiese und magere Flachland-Mähwiese) können aufgrund der geringen Fläche nicht erhalten bleiben; Änderung von Rechtsverordnungen und externe Kompensation erforderlich	<input type="checkbox"/>	keine gesetzlich geschützten Biotope, aber Luftbild zeigt hohen Baumbestand, auch Streuobst
Fazit	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>gute Eignung</b> aufgrund von Größe, Erschließung, Flächenverfügbarkeit, Schallschutz, und Biotopschutz	<input type="checkbox"/>	<b>geringe Eignung</b> aufgrund von Größe, Erschließung, Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>keine Eignung</b> aufgrund von Größe, Flächenverfügbarkeit, Bestandsgebäude, Schallschutz, Ziele RPS / RegFNP

günstig    mittel    weniger günstig

Zusammenfassend ist festzustellen, dass weder die Rückgabeflächen R1 bis R5 noch die Alternativstandorte 1 und 2 in der Summe ihrer Eigenschaften die Qualität des geplanten Gewerbeparks „In der Lach“ erreichen können. Letzterer zeichnet sich dadurch aus, dass trotz Neubau der Erschließungsanlagen eine hohe Flächeneffizienz erreicht wird. Zugleich stellen sich die Eingriffe in Natur und Landschaft weniger gravierend dar als bei den Alternativstandorten. Flächenpotenziale im bebauten Innenbereich stehen nicht zur Verfügung.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan 2020 in der Fassung der 4. Änderung, in Kraft getreten am 04.09.2021, weist die Stadt Hofheim am Taunus als polyzentrales Mittelzentrum im Regionalverband Frankfurt-RheinMain aus (Z5.2.2.-8).

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich zu den überörtlichen Fernverkehrsstraßen A66 und A3 (Fernverkehr und Regionalverkehr). Strukturräumlich wird das Gebiet als verdichteter Raum (VR) betrachtet.

#### **3.2 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen**

Der landwirtschaftliche Fachplan aus 2004 verfolgt die wesentlichen Ziele, landwirtschaftsbezogene Daten und Fakten zu erfassen und zu bewerten sowie Entscheidungshilfen für Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und ergänzende Maßnahmen im landwirtschaftlichen Bereich zu erarbeiten.

Nach den Darstellungen der Karte „Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen“ liegt das Plangebiet auf Landwirtschaftsflächen mit den Stufen 1a und 1b. Die Räume der Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) sind u. a. von herausragender Bedeutung für die Ernährungsfunktion. Zur Stufe 1b zählen Flächen mit hoher Funktionserfüllung in den Bereichen Einkommen, Arbeit, Erholung und Schutz.<sup>1</sup>

Der Eingriff in die ertragreichen Böden wird durch eine Bodenfunktionsbewertung beurteilt und kompensiert (siehe Umweltbericht).

#### **3.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind außerdem die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

§ 8 Abs. 2 BauGB fordert, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Dies impliziert eine fachliche und planungsrechtlich vertiefte Auseinandersetzung mit den für das Plangebiet geltenden Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010).

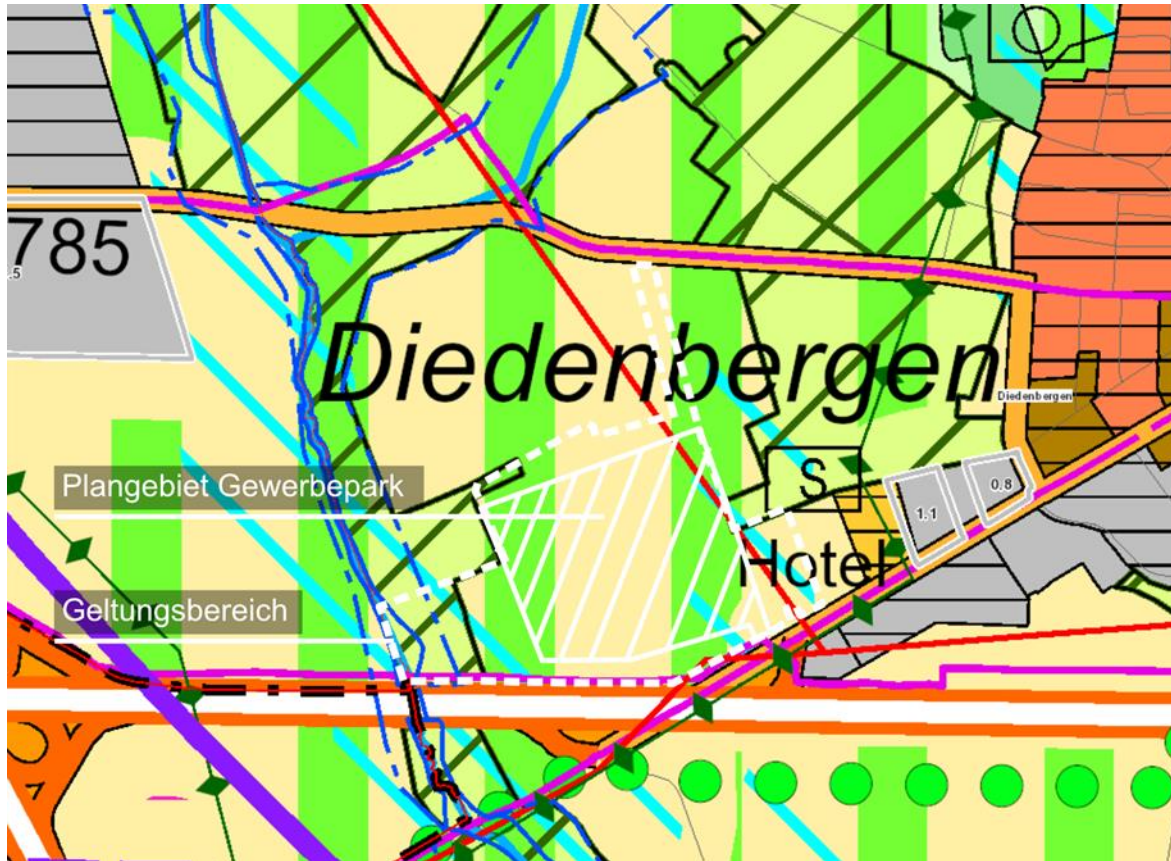
Die zu überplanende Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen. Weiterhin liegt im

---

<sup>1</sup> Sweco GmbH: Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS) – Erläuterungsbericht, erstellt im Auftrag des Hessischen Bauernverbandes e. V. Koblenz: November 2017 – Juli 2021.

Bereich der Anschlussstelle, im Südosten des Geltungsbereichs eine Teilfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. Innerhalb dieser Fläche entsteht die neue Anschlussstelle und der überwiegende Teil verbleibt als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich und Plangebiet Gewerbepark



© Stadt.Quartier, September 2023, basierend auf RPS/RegFNP 2010, Hauptkarte, Planstand 31.12.2020, a. a. O.

### Zielabweichungsantrag

Damit entspricht die Planung formell nicht den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010. Die Stadt Hofheim am Taunus hat daher mit Schreiben vom 18.09.2023 einen Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium (RP) Darmstadt eingereicht. Dem Zielabweichungsantrag wurde am 08.12.2023 unter Wahrung der folgenden Nebenbestimmungen von der Regionalversammlung Südhessen stattgegeben:

1. Die Stadt Hofheim am Taunus hat im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu beantragen, dass die Flächen R2 bis R4 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.<sup>2</sup> Die hierzu erforderliche Abweichung vom Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auch insoweit zugelassen.
2. Über die in Ziffer 1 genannten Flächen hinaus gilt gleiches in einem Umfang von 5 ha für die dargestellte gewerbliche Baufläche Planung [Wallau Süd]. Auch insoweit wird die Abweichung von Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen.

<sup>2</sup> Siehe Grafik mit Eintragung dieser Flächen auf der übernächsten Seite.

3. Der Darstellung der in Ziffer 2 genannten Fläche als Fläche für die Landbewirtschaftung kann in dem Umfang reduziert werden, in welchem die Antragsfläche im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans anstelle von Grünflächen, Flächen für die Landbewirtschaftung darstellt bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gewerblichen Bauflächen beschränkt wird.
4. In den in Ziffer 3 genannten Fällen ist mit dem Antrag auf Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans gleichzeitig der Entwurf des Bebauungsplans beim Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen. Die Genehmigung nach § 6 BauGB kann nämlich ausschließlich dann erfolgen, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sicherstellen, dass die im geänderten Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landbewirtschaftung ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden können.
5. Die erneute Änderung der in den Ziffern 1 bis 3 genannten Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan bedarf der erneuten Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen.
6. In dem Bauleitplanverfahren ist mittels einer FFH-Prognose plausibel nachzuweisen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das benachbarte FFH-Gebiet (Lebensraumtypus Nr. 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“), nicht zu befürchten sind
7. Die noch darzustellenden erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Hierzu können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden.
8. Die Nutzbarkeit der Hochspannungsleitungstrassen ist in der weiteren Planung zu gewährleisten und [soll] in den Unterlagen zur Bauleitplanung festgeschrieben werden. Die Betreiber der bestehenden Hochspannungsleitungen sind im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

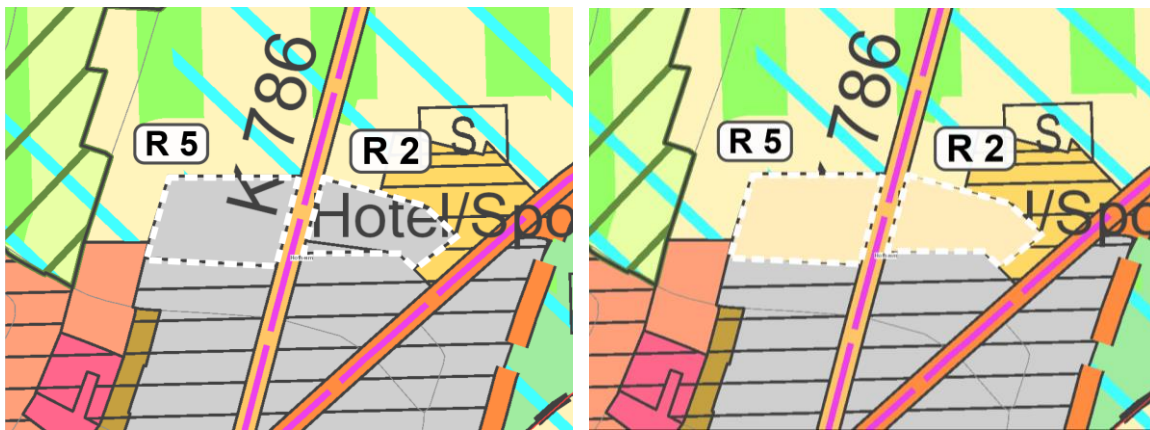
### **Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans**

Zur Änderung des RegFNP hat die Stadt Hofheim am Taunus mit Schreiben vom 4. September 2024 einen Antrag beim Regionalverband FrankfurtRheinMain gestellt.

Gemäß den Ziffern 1 bis 4 der Nebenbestimmungen aus dem Beschluss der Zielabweichung hat die Stadt Hofheim am Taunus im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des RegFNPs dafür Sorge zu tragen, dass der Verlust von rund 11,8 ha Vorranggebiet für die Landwirtschaft durch Rückgabeflächen ausgeglichen wird. Hierzu hat die Stadt in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt ein Ausgleichskonzept erarbeitet. Dieses sieht für die Rückgabeflächen R2 bis R5 eine Umwidmung von gewerblicher Baufläche in Planung in Flächen für die Landbewirtschaftung vor. Die Rückgabefläche R5 tritt dabei an die Stelle der unter Ziffer 2 der Nebenbestimmungen benannten Fläche Wallau Süd.

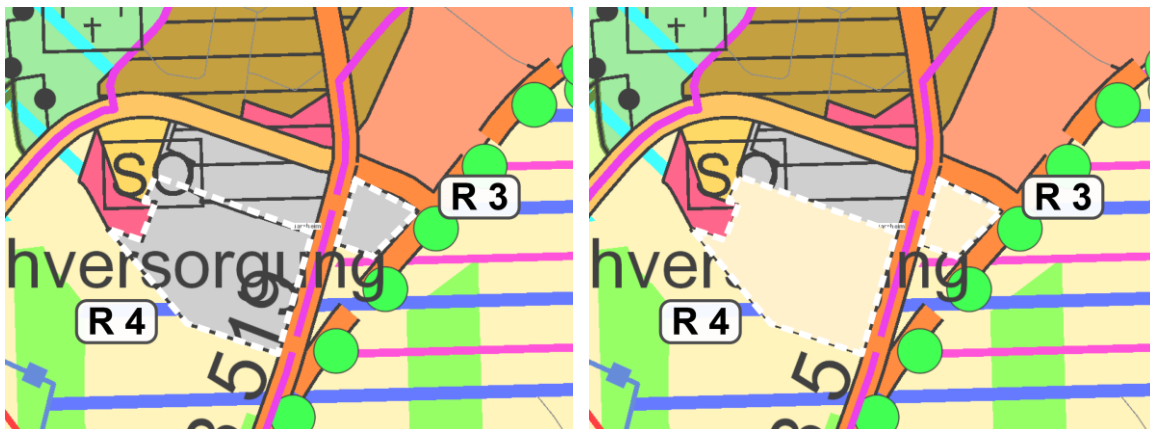
Dem vorgelegten Ausgleichskonzept wurde mit Schreiben vom 22. Mai 2024 durch das Regierungspräsidium Darmstadt zugestimmt. Die Darstellung der Rückgabeflächen als Flächen für die Landbewirtschaftung wurden neben der Ausweisung von 11,8 ha gewerblicher Baufläche innerhalb des Plangebiets ebenfalls Gegenstand des Änderungsantrags. Den Forderungen aus den Ziffern 1 bis 4 der Nebenbestimmungen wurde somit entsprochen.

## Änderungsbereiche R2 und R5



© Stadt.Quartier, Juni 2024, basierend auf RPS/RegFNP 2010, Hauptkarte, Planstand 31.12.2020

## Änderungsbereiche R3 und R4



© Stadt.Quartier, Juni 2024, basierend auf RPS/RegFNP 2010, Hauptkarte, Planstand 31.12.2020

### 3.4 Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolgt mit dem bereits 2005 erarbeiteten Stadtentwicklungsplan das Ziel, Gewerbestandorte durch die Entwicklung qualifizierter Gewerbeflächen innerhalb des sogenannten Entwicklungsbands zu sichern. Das Entwicklungsband verläuft entlang der südlichen Gemarkungsgrenze und Hauptverkehrsstrassen durch die Stadteile Hofheim, Marxheim, Diedenbergen und Wallau.

Die Ortsteile im Entwicklungsband werden als Standorte für städtisches Wohnen mit entsprechender Verdichtung und baulicher Ausprägung angesehen. Mit dezentralen Gewerbestandorten und dem direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (Autobahn, Bundesstraße) liegt hier der Entwicklungsschwerpunkt für die zukünftige Siedlungsentwicklung.

Der Gewerbepark „In der Lach“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss der A66 innerhalb des Entwicklungsbands, und berücksichtigt damit ein wesentliches Ziel des Stadtentwicklungsplans 2020.

### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt heute im Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Außenbereich dürfen nur „privilegierte Nutzungen“ und unter besonderen Voraussetzungen auch „sonstige Nutzungen“ angesiedelt werden.

Diese Voraussetzungen treffen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht zu. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung erforderlich. Die Stadt Hofheim am Taunus hat deshalb am 14.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ beschlossen.

## **4 Städtebauliches Konzept**

Die Planung verfolgt das Ziel, einen unter Umwelt- und Klimaschutzaspekten zeitgemäßen Gewerbestandort zu realisieren, welcher vorrangig Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen aus der Region bietet. Neben einer flächensparsamen Erschließung bildet die umfassende Begründung des Gewerbeparks einen elementaren Bestandteil der Planung.

### **4.1 Gesamtkonzept**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den zentral gelegenen Gewerbepark und die umliegenden Freiräume unterteilt. Dies entspricht den Zielvorstellungen der Stadt Hofheim, nicht das gesamte Plangebiet für gewerbliche Zwecke in Anspruch zu nehmen, sondern auch einen nicht unbeachtlichen Teil als Freilandflächen zu sichern. Insgesamt entstehen im Gewerbepark rund 9,9 ha Bauland zuzüglich rund 1,9 ha neuer Verkehrsflächen. Die Größe des Gewerbeparks beläuft sich damit auf ca. 11,8 ha, die der Freiflächen auf rund 9,3 ha. Ausschlaggebend für die Begrenzung des Gewerbeparks und die überbaubaren Grundstücksflächen waren die bestehenden Hochspannungsleitungen inklusive ihrer Schutzstreifen im Osten und Süden, eine bestehende Gasleitung im Süden sowie die 40 m-Bauverbotszone entlang der A66.

Das Gebiet wird durch eine innere Ringstraße erschlossen, welche eine flexible Parzellierung der Grundstücke sowie eine bedarfsgerechte Zuteilung erlaubt. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Knotenpunkt A66 / Casteller Straße.

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Gliederung nach Grundstücksgrößen. Für die flächenmäßig größten Betriebe stehen die Flächen in der Gebietsmitte zur Verfügung. Die Gewerbefläche im Süden, welche bis an die 40 m-Bauverbotszone der A66 heranreicht, wird nach gegenwärtigem Stand der Planung als neue Betriebsfläche für die POLAR Cutting Technologies GmbH vorgesehen. Die Gewerbefläche im Westen steht mit einer Tiefe von rund 60 m für kleinere und mittlere Unternehmen zur Verfügung. Die kleinsten Grundstücke sind im Norden angedacht. Hier weisen die Grundstücke eine Tiefe von rund 50 m auf.

Für einen schonenden Übergang zwischen den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Gewerbepark sieht das städtebauliche Konzept eine umlaufende Randeingrünung auf den Grundstücken der Gewerbebetriebe vor. Daneben wird der Straßenraum durch das Anpflanzen von zahlreichen Bäumen begrünt.

### **4.2 Verkehr**

Der Standort „In der Lach“ liegt verkehrstechnisch optimal angebunden an der A66 (Anschlussstelle Diedenbergen). In unmittelbarer Nähe grenzt das Wiesbadener Kreuz an, mit Verbindung zur A3 Richtung Würzburg und Köln.

Zur Prognose der künftigen Verkehrsabwicklung und Bewertung der verkehrlichen Anbindung an das bestehende Straßennetz wurde das Zentrum für integrierte Verkehrssysteme (ZIV) mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat das Ingenieurbüro

eine orientierende Ermittlung des gebietsbezogenen Verkehrsaufkommens für einen Tag der Wochenmitte und für die Tagesspitzenstunden vorgenommen. Dabei wurden die relevanten Knotenpunkte hinsichtlich der erreichbaren Qualitätsstufe nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) untersucht. Im Ergebnis lassen sich die zu erwartenden Verkehrsmengen sowohl im Bestand als auch im Planfall leistungsfähig abwickeln.

Die äußere Anbindung des Gewerbeparks erfolgt, wie bereits erwähnt, über den Knotenpunkt A66 / Casteller Straße. Hier ist der Ausbau eines vierarmigen Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage geplant. Die Errichtung eines Kreisverkehrs wurde ebenfalls auf Leistungsfähigkeit hin untersucht und würde eine mögliche Alternative darstellen. Der Kreisverkehr lässt allerdings nicht zu, den abfließenden Verkehr der A66 aktiv zu steuern, weshalb die Variante mit Lichtsignalanlage präferiert wird.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße, von der aus beidseitig die jeweiligen Baugrundstücke erschlossen werden können. Der Ring gewährleistet eine flächensparende Erschließung, mit einem Anteil der Straßenverkehrsflächen am Bruttobauland von nur rund 16 %. Dadurch wird einerseits der Versiegelungsanteil begrenzt. Andererseits trägt die Reduzierung der Erschließungskosten dazu bei, die Baugrundstücke zu marktgängigen Preisen anbieten zu können. Dieser Umstand kommt insbesondere den an einer Ansiedlung interessierten Betrieben zugute.

Der Straßenquerschnitt der Ringschließung orientiert sich an der Topografie des Geländes und berücksichtigt die Ableitung des Niederschlagswassers. Den äußeren Rand der Verkehrsfläche bildet zu beiden Seiten ein 2,0 m breiter Gehweg. Daran schließt ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen mit Entwässerungsmulde oder auf der gegenüberliegenden Seite eine 2,5 m breite Fläche für Stellplätze an. Die Pflanzstreifen mit Entwässerungsmulde verlaufen dabei immer auf der tieferliegenden Straßenseite und ermöglichen so, dass das Niederschlagswasser in diese Zone abfließt. Die eigentliche Fahrbahn hat eine Breite von 7,0 m mit einer Fahrspur je Richtung. In Summe ergibt sich ein Straßenquerschnitt von 16,0 m Breite.

Zur Aufrechterhaltung bestehender Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer sieht das Konzept vor, am östlichen Rand des Plangebiets einen Geh- und Radweg vom Anschlusspunkt A66 / Casteller Straße bis zur K785 im Norden zu führen. Die Anbindung an die Kreisstraße und deren Querung ist Teil der Objektplanung und wird im weiteren Planungsprozess mit Hessen Mobil als zuständige Verkehrsbehörde abgestimmt.

### **4.3 Grünstrukturen im Gewerbepark**

Der Gewerbepark soll umfassend durchgrünt und damit den heutigen klima- und naturschutzrechtlichen Ansprüchen gerecht werden. Als Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum sieht das Konzept vor, zahlreiche Bäume innerhalb des 2,5 m breiten Grün- und Entwässerungstreifens anzupflanzen.

Die unversiegelten Flächen der Baugrundstücke werden mit Bäumen, Hecken und Sträuchern bepflanzt oder als Wiesen angelegt. Der Grünanteil wird durch eine umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung weiter gesteigert.

Für einen schonenden Übergang zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird der Gewerbepark von einer rund 6,0 m breiten Randeingrünung umschlossen. Neben klimatischen und ökologischen Vorteilen verbessert die Eingrünung das Landschaftsbild.

#### 4.4 Umliegende Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Die umliegenden Freiflächen, bei denen es sich in aller Regel um Flächen für die Landbewirtschaftung handelt, sollen in ihrem derzeitigen Zustand gesichert werden. Bauliche Eingriffe sind nur punktuell für die Errichtung der Versorgungsinfrastruktur geplant. Die hochwertige Mähwiese und der Bachauenwald einschließlich des Weilbachs im Westen werden über Festsetzungen des Bebauungsplans geschützt. Innerhalb dieser Teilflächen stellt die Ableitung des Niederschlagswassers den einzigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

#### 4.5 Entwässerung und Leitungsinfrastruktur

Aktuell wird im Rahmen der Infrastrukturplanung (Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke) ein Entwässerungskonzept erstellt, welches Starkregenereignisse und Klimaänderungen der nächsten Jahre berücksichtigt. In die dazugehörigen Berechnungen wird das kommunale Kanalisationssystem mit einbezogen.

##### Niederschlagswasser

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist bekannt, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen. Insofern ist die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Sinne von Rückhaltung, Verwertung und Ableitung das Mittel der Wahl.

Das Niederschlagswasser soll mit dem natürlichen Gefälle abfließen und am tiefsten Punkt gesammelt werden. Dafür werden entlang der Verkehrsflächen Pflanzstreifen mit Entwässerungsmulden angelegt, welche das Niederschlagswasser gedrosselt und teilweise über Rohrleitungen bis zum Regenrückhaltebecken (RÜB) im Südwesten führen. Von dort soll das Wasser mittels eines unterirdischen Kanals in Richtung Westen abgeleitet werden, ehe es an der Böschungskante zwischen E1 und B2 an die Oberfläche tritt und von dort als diffuse Ableitung in die Flächen und den Weilbach entwässert. Aufgrund der unterirdischen Verlegung kann die landwirtschaftliche Nutzung ohne Einschränkungen weiter betrieben werden. Mit der Einleitung in den Weilbach wird das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Für die schadlose Einleitung sind entsprechende Filteranlagen vorgesehen.

Zur Rückhaltung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Gewerbegrundstücken gibt es verschiedene Ansatzpunkte. Teil des Maßnahmenpektrums sind unter anderem „blau-grüne Dächer“, also Kombinationen von Regenrückhaltung und Dachbegrünung, Zisternen zur Bewässerung der Außenanlagen sowie die Nutzung als Brauchwasser in Gebäuden. Mangels eines bodenrechtlichen Bezugs kann die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers nicht festgesetzt werden, sie wird jedoch aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

##### Trinkwasser und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Ringschluss aus zwei Richtungen. Zum einen wird ein Anschluss an die Trinkwasserleitung in der Casteller Straße im Süden hergestellt, und zum anderen eine Verbindung zur Leitung an der Querspange Kiebitzweg. Beide Leitungen werden an einer zentralen Übergabestation zusammengeführt und von dort durch die Ringstraße zur Erschließung der einzelnen Grundstücke verlegt. Durch den Anschluss an zwei Bestandsleitungen kann die Trinkwasserversorgung auch bei Defekt einer Leitung weiterhin gewährleistet werden.

Das Schmutzwasser soll nach dem aktuellem Stand der Planung über eine Druckleitung in Richtung des öffentlichen Kanals in der Querspange Kiebitzweg abgeführt werden. Die ursprüngliche Planung, das Schmutzwasser über die Casteller Straße nach Diedenbergen abzuleiten, wurde aufgrund der



deutlich stärkeren Beeinträchtigung des Kfz-Verkehrs während der Bauphase und dem unvermeidbaren Anschluss an einen privaten Kanal verworfen.

Die Planung zur Trink- und Schutzwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Hofheim am Taunus.

#### 4.6 Durchlüftung

Mit der Beurteilung der lokalklimatischen Situation und zur Erarbeitung klimatisch relevanter Planungsempfehlungen wurde das Büro ÖKOPLANA beauftragt. Ein zentrales Element der empfohlenen Maßnahmen war die Ausbildung von Ventilationsachsen. Diese dienen im Allgemeinen dazu, an heißen Sommertagen örtliche Wärmestaus zu unterbinden und ggf. Luftschadstoffakkumulationen zu vermeiden. Die Planung setzt dieses Ziel durch die Schaffung zweier Durchlüftungsbahnen in Nord-Süd-Richtung und zweier Bahnen in Ost-West-Richtung um.

Die von Norden nach Süden verlaufenden Achsen bilden Kaltluftleitbahnen und ermöglichen Kaltluftzuflüsse in der Nacht aus den klimaökologischen Ausgleichsräumen (Wiesenflächen, Hangwälder) im Norden. Die Breite der Zugbahnen beträgt mindesten 30 m.

Die beiden Durchlüftungsbahnen in Ost-West-Richtung spiegeln in ihrer Ausrichtung die vorherrschende Windrichtung am Tag wieder.

Arbeitskarte . Durchlüftungsbahnen



© Stadt.Quartier, März 2024

## Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan folgt in seinen Festsetzungen mit wenigen Ausnahmen den Regelbestimmungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zum einen wurden Tankstellen von der allgemeinen Zulässigkeit zur ausnahmsweisen Zulässigkeit verschoben. Für Tankstellen finden sich entlang der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet geeignetere Standorte. Damit die Betriebe aber die Möglichkeit haben, auf ihren Grundstücken eigene Betriebs-tankstellen zu errichten, wurden sie nicht vollständig ausgeschlossen.

Zum anderen sind Vergnügungsstätten jeglicher Art im Gewerbepark „In der Lach“ nicht zulässig. Vergnügungsstätten können sich nachteilig auf ihr direktes Umfeld auswirken. Insbesondere Spielhallen als Sonderform der Vergnügungsstätten stehen für einen „Trading-down-Effekt“. Auch Diskotheken mit einem starken Publikumsverkehr in den Nachtzeiten sind am geplanten Gewerbestandort zur Vermeidung zusätzlicher nächtlicher Verkehre im Ortsteil Diedenbergen damit ausgeschlossen.

Außerdem werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nach der Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Hofheim am Taunus gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht zugelassen. Städtebauliches Ziel ist es, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche der Ortsteile zu konzentrieren. Die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten soll verhindert werden. Zudem besteht ein wichtiges Ziel der Gemeinde darin, das Gewerbegebiet klassischen Gewerbebetrieben vorzubehalten. Der Ausschluss jeglichen Einzelhandels wäre jedoch unverhältnismäßig. Im Hinblick auf die Lage und Funktion des Gewerbeparks In der Lach gehört es zu den städtebaulichen Zielen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu ermöglichen, beispielsweise den Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Baustoffe, Reifen etc.

Für Verkaufsstätten in Verbindung mit Produktions- oder Handwerksbetrieben (sogenannter Annex-Handel) trifft der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung. Diese Betriebe sind im Regelfall zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit auf ein zentrenrelevantes Randsortiment angewiesen. Hier gilt allerdings die Maßgabe, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein muss.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Weitere Festsetzungen zum Nutzungsmaß sind nicht erforderlich, da mit diesen Regelungen sowohl die erwünschte Ausnutzung der Grundstücksflächen als auch die Kubatur der Gebäude ausreichend geregelt werden kann.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

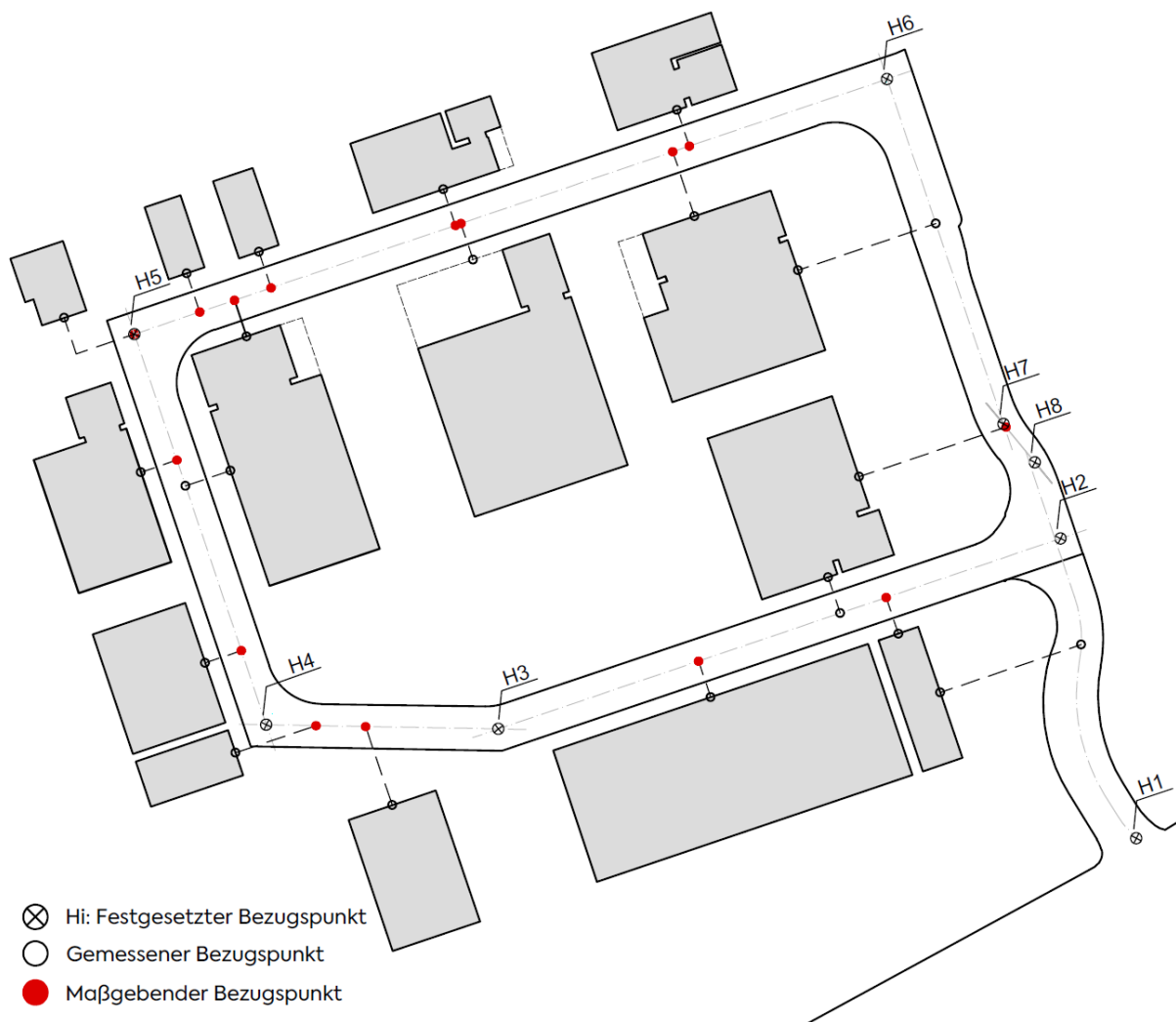
Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO fest. Das folgt dem städtebaulichen Ansatz, die einzelnen Baugrundstücke möglichst intensiv zu nutzen und somit den Flächenverbrauch für den gesamten Gewerbepark zu reduzieren.

Durch eine hohe Ausnutzung der Grundstücke können die Unternehmen ihre baulichen Anlagen auf einer vergleichsweise geringen Fläche realisieren. Damit wird für das Nettobauland zwar ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % erreicht, gleichzeitig kann aber ein größerer Anteil der umliegenden Freiflächen erhalten werden.

## Höhe baulicher Anlagen

Im Hinblick auf die zulässigen Gebäudehöhen setzt der Bebauungsplan ausschließlich die Höhe der Oberkante (OK) fest. Diese wird durch das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches definiert. Sofern die Attika die Dachbedeckung oder die Oberkante der Dachbegrünung überragt, ist die Oberkante der Attika für die Bemessung heranzuziehen.

Da der Gewerbepark im unbebauten Außenbereich entwickelt wird, fehlen in der Bestandssituation eindeutig bestimmbare Bezugspunkte wie beispielsweise vorhandene Straßen oder Kanaldeckel. Der Bebauungsplan legt daher folgende Systematik zur Ermittlung des maßgebenden unteren Bezugspunkts für die Gebäudehöhe fest: Zunächst werden an den Schnittstellen der geplanten Straßenachsen insgesamt acht Bezugspunkte festgesetzt (H1 bis H8), deren Höhe sich aus der bestehenden Geländeoberfläche ableitet. Zur Bestimmung des maßgebenden unteren Bezugspunkts für das einzelne Gebäude ist von der Achse der Fahrbahn senkrecht auf die Mitte der nächstliegenden Gebäudeaußenwand zu messen. Als Gebäudeaußenwand gilt die größte Breite des Gebäudes entlang der Verkehrsfläche, wobei Außenwand und Verkehrsfläche nicht parallel zueinander verlaufen müssen. Mögliche Vor- und Rücksprünge in der Fassade sind gemäß folgender Systemskizze zu egalisieren, indem Strichlinien die Gebäuderücksprünge ersetzen. Anschließend ist die Höhe des maßgebenden Bezugspunkts, rot dargestellt, durch lineare Interpolation zwischen den beiden nächstliegenden Straßenhöhen bzw. festgesetzten Bezugspunkten zu ermitteln.

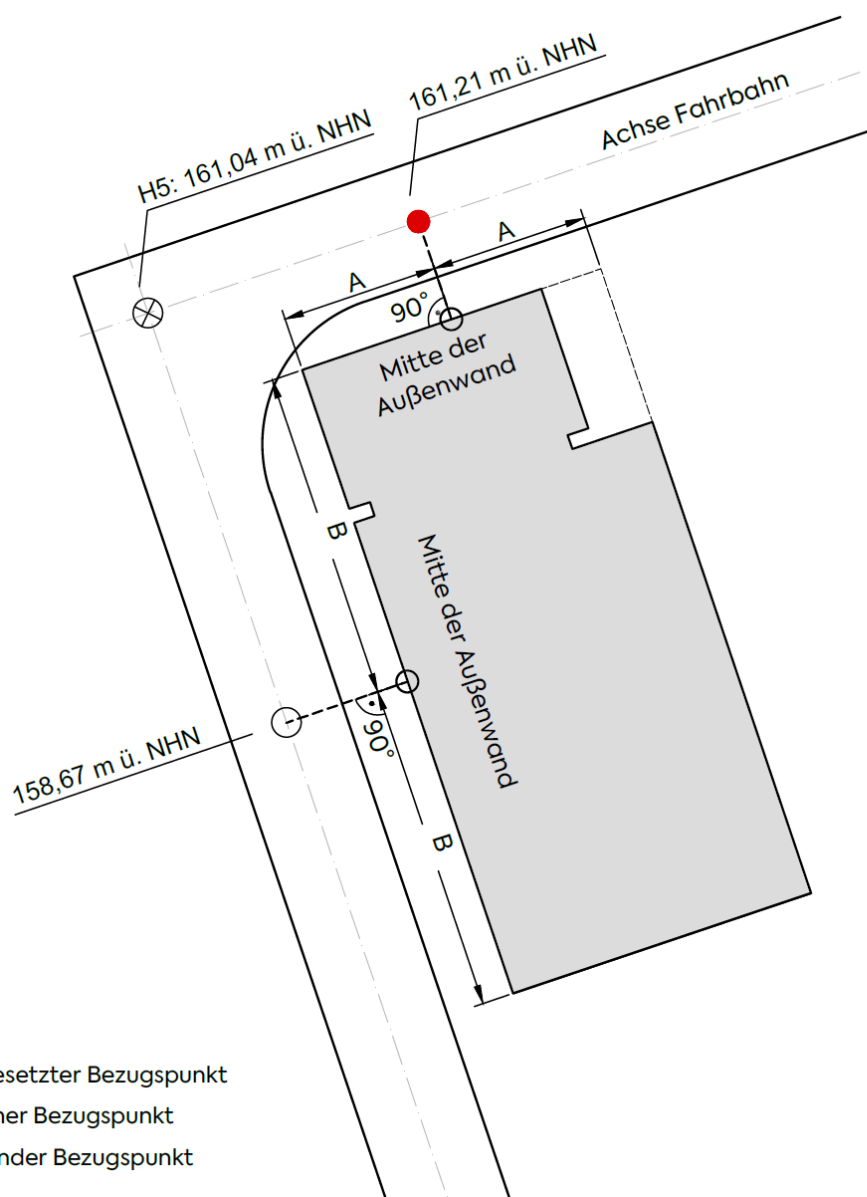


Systemskizze zur Ermittlung des unteren maßgebenden Bezugspunkts . © Stadt.Quartier

Lage und Größe der Gebäude in der Abbildung sind dem städtebaulichen Konzept entnommen und damit rein fiktiv. Verbindlich sind ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Grenzt ein Baugrundstück an mehrere im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen an, ist von jeder Verkehrsfläche aus bis zur nächstliegenden Gebäudeaußenwand zu messen; der höchste sich ergebende Wert ist der maßgebende Bezugspunkt. Diese Situation zeigt die folgende Systemskizze im Detail. Damit wird gewährleistet, dass Eingangsbereiche zu Gebäuden nicht oder zumindest nicht wesentlich unter der Straßenhöhe errichtet werden müssen, was im Falle von Starkregenereignissen eine hohe Bedeutung hat.

In dem Sonderfall, dass sich kein Schnittpunkt von der Mitte einer Gebäudeaußenwand mit der geplanten Achse der Fahrbahn ermitteln lässt, ist der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt heranzuziehen. In der vorhergehenden Systemskizze tritt dies für das fiktive Grundstück im äußersten Nordwesten des Plangebiets zu.



Systemskizze zur Ermittlung des maßgebenden unteren Bezugspunkts - Detail . © Stadt.Quartier

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans befindet sich die Objektplanung Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke in der Leistungsphase 2 „Vorplanung“ der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Bei der Vorplanung handelt es sich um die grundsätzliche Lösung der Planungsaufgabe, was für städtebauliche Zwecke ausreichend ist. In den darauffolgenden Phasen 3 (Entwurfsplanung) und 4 (Genehmigung) können sich die Straßenhöhen infolge der stetig zunehmenden technischen Konkretisierung noch etwas ändern. Insbesondere die Anforderung, Niederschlagswasser und Schmutzwasser im Freispiegelgefälle – ohne Pumpen – ableiten zu können, kann Anlass dafür sein, die Straßenhöhen zu modifizieren und zu optimieren.

Aufgrund der Varianzen bezüglich der letztendlichen Straßenhöhen und auch wegen des Umstands, dass die baulichen Anlagen im hängigen Gelände errichtet werden, darf der maßgebende untere Bezugspunkt in vertikaler Richtung ausnahmsweise um 1,0 m erhöht werden. Der Ausnahme soll nur stattgegeben werden, wenn zur Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe in Bezug auf das Gelände bzw. die angrenzenden Verkehrsflächen ein Eingraben der Gebäude erforderlich wäre. In diesem Fall könnte abfließendes Niederschlagswasser in das Erdgeschoss der Gebäude eindringen, was es zu verhindern gilt.

Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beläuft sich auf einheitlich 16,0 m. Dies stellt einen Kompromiss zwischen hinreichender Flexibilität für die Unternehmen und städtebaulicher Rücksichtnahme dar.

Um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die Objektplanung zu gewährleisten, darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden. Damit Dachaufbauten so wenig wie möglich in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass der Abstand der Anlagen zur Außenkante des Daches mindestens ihrer tatsächlichen Höhe entsprechen muss (Sichtwinkel 45 Grad). Davon ausgenommen werden Erschließungsanlagen (z. B. Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten).

Die notwendigen Erschließungsanlagen sind eine Unterform der Dachaufbauten. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten lassen sich ohne massive Eingriffe in den Grundriss kaum verschieben, was eine Privilegierung rechtfertigt.

### **3 Flächen für die Landwirtschaft**

Die den Standort umgebenden Flächen für die Landwirtschaft sind in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden. Diese Festsetzung leitet sich aus der Maßgabe des Zielabweichungsantrags ab, dass für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden dürfen. Danach sind die immer knapper werdenden Landwirtschaftsflächen im Rhein-Main-Gebiet zu erhalten. Mit der Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft wird die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen langfristig gesichert.

Ein weiterer Grund für die Festsetzung der Flächen für die Landwirtschaft ist, dass darin Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, die für eine gesicherte Erschließung des Gewerbeparks erforderlich sind und dementsprechend festgesetzt werden. Das gilt vorrangig für die Entwässerung in Richtung des Weilbachs. Aufgrund der Tieflage der Entwässerungseinrichtungen wird es, mit Ausnahme des Zeitraums zur Herstellung der Entwässerungsleitung, nicht zu Behinderungen der landwirtschaftlichen Tätigkeit kommen.

Der Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ wäre auch beschlossen worden, wenn die Festsetzung zur Landwirtschaft nicht getroffen worden wäre.

## **4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **4.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

#### **Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung**

Nächtliche Lichtquellen sind für nachtaktive Fluginsekten wie Motten oder Schwärmer ein großes Problem, da Licht eine wesentliche Rolle bei ihrer Orientierung spielt. Das scheinbar endlose Umschwirren von Straßenleuchten führt regelmäßig zu ihrem Tod, sei es aus Erschöpfung, Verbrennen, das leichtere Auffinden durch Fressfeinde oder dadurch, dass sie beim Landen auf Straßen und Gehwegen überfahren oder zertreten werden. Um den durch Außenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

Zudem kann es durch neue Lichtquellen zu Störungen der vorkommenden Fledermausarten in ihrem Jagdhabitat und Quartiersstandort kommen. Es ist davon auszugehen, dass die nächtlichen Beleuchtungen in dem vormals dunklen Landschaftsraum zu Meidereaktionen führen können. Um die Konflikte zu reduzieren setzt der Bebauungsplan deshalb fest, dass die Gehölzstrukturen nicht direkt durch Außenbeleuchtung angestrahlt werden dürfen.

In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht, ist die Erhöhung der Farbtemperatur auf das unbedingt nötige Maß möglich.

#### **4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Für einen schonenden Übergang zwischen dem Gewerbepark und den umliegenden Flächen sowie zugunsten eines natürlichen Sichtschutzes setzt der Bebauungsplan eine rund 6,0 m breite Pflanzfläche als Randeingrünung fest. Neben klimatischen und ökologischen Vorteilen hat dies eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild. Um die unterirdisch querende Ethylenleitung und die Entwässerungsleitung nicht zu beschädigen, ist innerhalb der Querungen das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern nicht möglich.

Zur Begrünung des Straßenraums setzt der Bebauungsplan entlang der Verkehrsflächen das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen in Reihen fest. Die Eintragung erfolgt symbolisch durch Pfeile in der Planzeichnung, um auf spätere Ein- und Ausfahrten reagieren zu können. Wichtig ist, dass die angegebene Mindestzahl an Bäumen nicht unterschritten wird. Um auch großkronige Bäume anpflanzen zu können, beträgt der Pflanzabstand mindestens 12,0 m.

#### **4.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird von ökologisch wertvollen Strukturen geprägt. In diesem Bereich ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Weilbach geplant. Sonstige bauliche Eingriffe sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht dort zum Schutz der vorhandenen Vegetation Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor.

### **Erhaltungsfläche E1: extensiv genutzte Mähwiese**

Bei der Erhaltungsfläche E1 handelt es sich um eine extensiv bewirtschaftete Wiese, welche vom Wiesen-Fuchsschwanz geprägt wird. Die Fläche stellt zugleich eine Kompensationsfläche der Stadt Hofheim am Taunus (Ökokontofläche Nr. 5681) dar. Im Jahr 2018 erfolgte hier eine Mahdgutübertragung.

### **Erhaltungsfläche E2: Feldgehölz**

Innerhalb der Erhaltungsfläche E2 wächst ein Feldgehölz mit einzelnen, alten Kirsch- und Walnuss-Bäumen. Der Unterwuchs wird stark von Brombeeren überwuchert. Die Fläche wurde im Rahmen der Biotopkartierung als erhaltenswert eingestuft.

In dem westlichen Teilbereich wurden als nachrichtliche Übernahmen zudem der Bachauenwald, der Weilbach zusammen mit dem Teichbiotop (B1) sowie die extensiv genutzte Flachland-Mähwiese (B2) als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in die Planzeichnung eingetragen.

## **4.4 Dachbegrünung**

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind die Dächer von Gebäuden bis zu einem Neigungswinkel von 10 Grad zu begrünen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich nicht zuletzt positiv auf das Erscheinungsbild der Bebauung aus.

Der Flächenanteil der Dachbegrünung muss mindestens 50 % der Dachflächen betragen, mit dem Bezug auf das Baugrundstück. Wenn mehrere Gebäude auf einem Baugrundstück errichtet werden, z. B. eine Halle und ein Bürogebäude, ist zwischen diesen ein Flächenausgleich möglich, sofern insgesamt mindestens 50 % Dachbegrünung nachgewiesen werden. Als Bezugsfläche gilt die Außenkante der Dächer.

Dachbegrünungen können extensiv oder intensiv erfolgen, wobei bereits ein Substrataufbau von ca. 18 cm im Sinne der Festsetzungen als einfach-intensive Begrünung gilt. In Zeiten des Klimawandels besteht kein Wertigkeitsunterschied mehr zwischen extensiv und intensiv begrünten Flächen. Nach langen Trockenperioden können extensive Flächen vollkommen austrocknen und ihre Funktion als Nahrungshabitat für Tiere weitgehend verlieren, während einfach-intensiv begrünte Flächen, insbesondere solche, die über Retentionsboxen angelegt und von diesen mit Wasser versorgt werden, Trockenperioden deutlich besser überstehen.

Solaranlagen können regelmäßig mit Flächen für die Dachbegrünung kombiniert werden, weshalb sie nicht zu den technischen Anlagen zu zählen sind, die einer Begrünung entgegenstehen. Die Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlagen kann als Stand der Technik angesehen werden und ist nur in wenigen Ausnahmefällen nicht möglich.

## **4.5 Fassadenbegrünung**

Fassadenbegrünungen haben ähnliche Vorteile wie Dachbegrünungen. Zu ihren positiven Wirkungen gehören Verschattung und Verdunstung mit der damit verbundenen Kühlung und Abmilderung extremer Temperaturen. Sie filtern und binden Staub und Luftschadstoffe, halten Regenwasser zurück und leisten einen Beitrag zur Biodiversität. Insbesondere, indem sie Vögeln, Insekten und sonstigen Kleinlebewesen als Lebensraum, Nahrungsquelle und Brutplatz dienen. Neben den ökologischen Vorteilen

schützen sie Bauwerke vor Witterungseinflüssen, wirken sich im Allgemeinen begünstigend auf die individuelle äußere Gestaltung von Gebäuden aus, und fördern ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild.

Gewerbestandorte mit ihrer überwiegend hallenartigen Bebauung mit großen Fassadenflächen ohne Öffnungen eignen sich in besonderem Maße für den Einsatz von Fassadenbegrünungen.

Werbeflächen und Flächen, die der Corporate Identity entsprechen, also der Gesamtheit der Merkmale, die ein Unternehmen kennzeichnen, sind von der Festsetzung ausgenommen. Die Befreiung von der Fassadenbegrünung beschränkt sich allerdings auf bauliche Elemente. Die Farbgebung der Fassade für sich genommen ist kein bauliches Element und steht einer Fassadenbegrünung nicht entgegen.

#### **4.6 Begrünung von Stellplätzen**

Die Verpflichtung, je fünf Stellplätze einen Laubbaum anzupflanzen, sorgt gegenüber der Regelung der geltenden Stellplatzsatzung (ein Baum je sechs Stellplätze) für einen höheren Baumbestand. Mit der Anpflanzung von Bäumen werden die Stellplatzreihen aufgelockert. Die Bäume werten das Erscheinungsbild des Gewerbeparks auf und wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus. Das Aufheizen der Stellplatzflächen und der geparkten Kraftfahrzeuge kann durch die Verschattung der Bäume gemindert werden. Großflächige Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

Die Regelung zum Anpflanzen von Bäumen entfällt, wenn stattdessen die Stellplätze mit PV-Anlagen im Sinne des § 12 Absatz 1 des Hessischen Energiegesetzes (HEG) überstellt werden. Die Bäume würden durch ihren Schattenwurf den Wirkungsgrad der Solaranlagen deutlich mindern.

#### **4.7 Allgemeine Bestimmungen**

Bei den Qualitätsbestimmungen handelt es sich um Standards der Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur, die eine qualitativ hochwertige Grünausstattung erwarten lassen. Unter den sonstigen Bestimmungen finden sich Klarstellungen und Qualitätsanforderungen ebenso wie Regelungen zur Pflege und zu Pflanzausfällen.

#### **4.8 Ausführen befestigter Freiflächen und Stellplätze**

Auch wenn die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet sehr gering ist, dringt dennoch ein kleiner Anteil des Niederschlagswassers in die Bodenschicht. Aus diesem Grund sind Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen.

#### **4.9 Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers**

Die Planung sieht ein dreistufiges Konzept für die Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Zunächst soll das Regenwasser mittels geeigneter Retentionsanlagen, wie Retentionsboxen auf Dächern, Zisternen, Rückhaltebecken oder Stauraumkanälen, auf den Grundstücken zurückgehalten werden (Stufe 1). Im Anschluss wird das Wasser gedrosselt in die straßenbegleitenden Gräben eingeleitet (Stufe 2). Von dort wird es dem natürlichen Geländeverlauf folgend im Südwesten des Gewerbegebiets in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken gesammelt und im



Anschluss gedrosselt in den Weilbach eingeleitet (Stufe 3). Im Uferbereich des Weilbachs ist eine diffuse Einleitung ohne bauliche Eingriffe in die Erhaltungsfläche E1 und das geschützte Biotop B1 vorgesehen.

Mittels Nutzung als Brauchwasser für die Gartenbewässerung und ggf. innerhalb von Gebäuden kann die abzuleitende Wassermenge reduziert werden. Diese Formen der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers können mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht festgesetzt, sondern nur empfohlen werden. Nicht nur ökologische, sondern auch wirtschaftliche Gründe sprechen für die bestmögliche Nutzung des Niederschlagswassers vor Ort.

#### **4.10 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung**

Als Beitrag zur Verringerung der Wärmebelastung in bebauten Bereichen setzt der Bebauungsplan für die Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen die Verwendung von Materialien und Farbtönen mit geringer Wärmespeicherung fest.

Das RAL-Design-Farbsystem weist den L\*-Wert für die Helligkeit auf einer Skala von 0 bis 100 für nahezu alle RAL-Farben aus. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden.

Für den Regelfall fordert der Bebauungsplan einen L-Wert von 50 oder heller. Davon werden jedoch Verkehrsflächen und Fassadenbekleidungen oder -elemente ausgenommen, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) und flächenbezogen untergeordnet sind. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht eine punktuelle Verwendung von dunkleren Farben, um das Ziel einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung und Plastizität zu erreichen.

Photovoltaikanlagen sind ebenfalls von der Festsetzung ausgenommen, da diese für einen maximalen Wirkungsgrad auf dunkle Oberflächen angewiesen sind. Zuletzt sind auch Werbeanlagen und Flächen für die Corporate Identity von der Festsetzung ausgenommen, um die für ein Unternehmen identitätsstiftenden Farben verwenden zu können. Damit durch die Verwendung typischer Unternehmensfarben keine überwiegend dunklen Gebäude entstehen, wird der zulässige Anteil dunkler Oberflächen auf maximal 20 % der Flächensumme aller Außenfassaden begrenzt.

## **5 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Im Zentrum der Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie steht die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, was die besten Effekte für die Umwelt und die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs erwarten lässt. Anlagen für die Brauchwassererwärmung stellen jedoch ebenfalls sinnvolle Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dar, und können deshalb in Ansatz gebracht werden.

Grundsätzlich sind alle Dächer von Gebäuden mit Solaranlagen zu versehen, wobei sich der Flächenanteil auf mindestens 50 % bis maximal 90 % der darunterliegenden Dachbegrünung beschränkt. Damit werden im Minimalfall 50 % der nutzbaren Dachfläche mit PV-Anlagen überstellt. Die Begrenzung der PV-Fläche auf maximal 90 % der zu begrünenden Dachfläche sichert die ökologische Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung, weil bestimmte Tierarten auf besonnte Grünflächen angewiesen sind.

## **6 Dachform**

Aufgrund der meist hallenartigen Typologie der Baukörper in Gewerbestandorten setzt der Bebauungsplan Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis zu 10 Grad fest. Flachdächer bieten durch die mögliche Kombination von Rückhaltung des Niederschlagswassers, Dachbegrünung und Solaranlagen auch umwelttechnische Vorteile.

## Teil 3 . Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung

Zusammen mit der Krieger Unternehmensgruppe (KGG GmbH & Co. KG) als Projektträgerin plant die Stadt Hofheim am Taunus westlich von Diedenbergen die Entwicklung eines Gewerbeparks.

Zu den vorrangigen Zielen der Kommunalpolitik gehören die Erhaltung bereits vorhandener Arbeitsplätze, die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Unterstützung und Förderung der vorhandenen Betriebe im Handwerk, dem Gewerbe und der Industrie. Dieser Förder- und Unterstützungsgedanke gilt gleichermaßen für Planungen zu Flächenerweiterungen und für interessierte Unternehmen, die sich in Hofheim am Taunus ansiedeln möchten.

Ein Bedarf zur Entwicklung weiterer Gewerbeflächen mit diesen Standortqualitäten ist unabweisbar und konnte bisher in Hofheim nicht befriedigt werden. Zwischenzeitlich haben zahlreiche Hofheimer und regionale Gewerbetreibende großes Interesse an dem neuen Standort bekundet. Bereits jetzt übersteigt die Nachfrage das potenzielle Flächenangebot.

Der geplante Gewerbepark „In der Lach“ liegt im südlichen Teil des Stadtgebiets, angrenzend an den Stadtteil Diedenbergen. Das Gelände wird südlich durch die Bundesautobahn A66 und die Casteller Straße, und nördlich durch die Kreisstraße K785 begrenzt. Südöstlich schließt das bestehende Gewerbegebiet Diedenbergen an. Das Umfeld des Plangebiets wird westlich, nördlich, nordöstlich sowie südlich der Autobahn durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Prüfspektrum der Umweltprüfung geht aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB hervor.

#### 1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans und Bedarf an Grund und Boden

(siehe auch Teil 2 „Festsetzungen des Bebauungsplans“)

Geltungsbereich	221.720 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen	99.389 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen (teilweise Bestand)	11.443 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	15.392 m <sup>2</sup>
Geh- und Radwege	2.080 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	74.007 m <sup>2</sup>
geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG (B1 + B2) (Bestand)	7.826 m <sup>2</sup>
Erhaltungsflächen (E1 + E2) (Bestand)	11.328 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche: Trafostation (Bestand)	255 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl	GRZ 0,8
Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen	OK 16,0 m

### 1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
Allgemeine Umweltziele		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Gewährleistung und Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Gewährleistung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, sowie der baukulturelle Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbilds.	Teil 1, Kapitel 4
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a-d) BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, - die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, - die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	Kapitel 2
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Werts und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Kapitel 2
§ 13 BNatSchG	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder einen Ersatz in Geld zu kompensieren.	Kapitel 6
§ 1 Abs. 1 BImSchG	Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt, und schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden.	
§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG	Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen wiederherzustellen.	
Ziele zum Schutz von Tieren/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Kapitel 2.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Berücksichtigung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	Kapitel 2.2
§ 1 Abs. 2 Nr. 1-3 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,	Kapitel 2.1, 2.2 und 2.9

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
§ 39 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG	3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.	
	Die mutwillige Beunruhigung, das Fangen ohne vernünftigen Grund, das Verletzen oder die Tötung wild lebender Tiere; Die Entnahme wild lebender Pflanzen vom Standort, die Nutzung oder das Niederschlagen oder Verwüsten der Bestände; Die Beeinträchtigung oder Zerstörung der Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ist verboten.	Kapitel 2.1 und 2.2
§ 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG	Es ist verboten, <ol style="list-style-type: none"> <li>1. wild lebenden Tieren der <b>besonders geschützten Arten</b> nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>2. wild lebende Tiere der <b>streng geschützten Arten</b> 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,</li> <li>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der <b>besonders geschützten Arten</b> aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>4. wild lebende Pflanzen der <b>besonders geschützten Arten</b> oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.</li> </ol>	Kapitel 2.1 und 2.2
Ziele zum Erhalt (Sicherung) von Schutzgebieten		
§ 1a Abs. 4 BauGB	Soweit ein Gebiet (...) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.	Kapitel 2.10
§ 30 Abs. 1 BNatSchG	Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. (allgemeiner Grundsatz)	Kapitel 2.10
Ziele zum Schutz der Fläche		
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll verringert werden. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Nachverdichtung nutzen und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.	Kapitel 2.3
Ziele zum Schutz von Boden		
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Kapitel 2.4
§ 1 HAItBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	Kapitel 2.4
Ziele zum Schutz von Wasser		
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind zu berücksichtigen.	Kapitel 2.5
§ 1 WHG	Die Gewässer sollen als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.	Kapitel 2.5
§ 5 Abs. 1 WHG	Bei Maßnahmen, die mit Einwirkungen auf Gewässer verbunden sein können, ist die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine sparsame Verwendung des Wassers ist sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.	Kapitel 2.5
§ 55 Abs. 2 WHG	Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.	Kapitel 2.5

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
<b>Ziele zum Schutz von Luft</b>		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB	Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes insbesondere die Vermeidung von Emissionen.	Kapitel 2.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Kapitel 2.6
<b>Ziele zum Schutz von Klima</b>		
§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB	Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. Dabei sind die Auswirkungen auf das Klima und das Wirkungsgefüge mit den anderen Schutzgütern zu beachten.	Kapitel 2.7
§ 1a Abs. 5 BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Kapitel 2.7
<b>Ziele zum Schutz der Landschaft</b>		
§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.	Kapitel 2.8
§ 1 Abs. 5 BNatSchG	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.	Kapitel 2.8
§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume sind (...) zu gestalten und weiterzuentwickeln. Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Land- und Forstwirtschaft ihren Beitrag dazu leisten kann, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten.	Kapitel 2.8
<b>Ziele zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit sowie die Gesamtbevölkerung</b>		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.	Kapitel 2.11
§ 1 Abs. 6 Nr. 1-3 BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, (...), Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, (...).	Kapitel 2.11
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.	Kapitel 2.11
§ 136 Abs. 3 BauGB	„Die Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, (...)“	Kapitel 2.11
§ 50 BImSchG	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (...) hervorgerufene Auswirkungen (...) so weit wie möglich vermieden werden.	Kapitel 2.11
<b>Ziele zum Schutz von Kultur- und Sachgütern</b>		
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der „(...) Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.	Kapitel 2.12
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.	Kapitel 2.12

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
§ 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG	Historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sind zu erhalten.	Kapitel 2.12
§ 28 BNatSchG	Naturdenkmale als Einzelschöpfungen der Natur können u. a. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen rechtsverbindlich festgesetzt werden.	Kapitel 2.12

## 1.4 Methodische Vorgehensweise

Durch die Anlage 1 zum BauGB wird dem Plangeber ein vielseitiges Instrument zur inhaltlichen Ausgestaltung des Umweltberichts an die Hand gegeben. Insbesondere die Verknüpfung der Punkte Nr. 2 b) der Anlage 1 mit den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes eröffnet sowohl bei der Bestandsaufnahme als auch der Bewertung der Eingriffe ein sehr breites und tiefes Betrachtungsspektrum. Eine detaillierte Prüfung aller möglichen Auswirkungskombinationen und Kreuzverflechtungen ist weder in vertretbarem Aufwand leistbar noch zielführend.

Um die Les- und Nachvollziehbarkeit des Umweltberichts zu verbessern, werden die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, die Auswirkungen auf das Schutzgut, die Definition und Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gebündelt in einem Kapitel für jedes Schutzgut dargestellt.

### Bewertungs- und Prognoseverfahren

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt. Die Einschätzung der Umwelterheblichkeit des Vorhabens anhand der einzelnen Kriterien folgt i. d. R. keinen festgelegten Bewertungsregeln. Am Ende des Umweltberichts folgt eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Einschätzung der Projektwirkungen.

Mit Hilfe folgender Skala wird die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter in den folgenden Kapiteln dargestellt:

Deutlich negative Auswirkungen auf die Umwelt	--
Mäßig negative Auswirkungen auf die Umwelt	-
keine Auswirkungen auf die Umwelt („Normalfall“)	=
Mäßig positive Auswirkungen auf die Umwelt	+
Deutlich positive Auswirkungen auf die Umwelt	++

### Untersuchungsumfang und Tiefe

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB trifft die Gemeinde selbst die Entscheidung zur erforderlichen Untersuchungstiefe, um die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Darüber hinaus bezieht sich der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Bei jedem im Rahmen eines Bebauungsplans zu erstellenden Umweltbericht ist demnach eine individuell auf die Fallkonstellation zugeschnittene Betrachtung der Umweltbelange erforderlich. Im vorliegenden Fall waren regelmäßige Besprechungstermine zwischen der Stadtverwaltung, dem Projektträger und den Fachplanern mitbestimmend bei der Ermittlung des Untersuchungsumfangs und der Untersuchungstiefe.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Tiere**

Die Untersuchung der vorkommenden Tierarten im Plangebiet wurde durch die Planungsgesellschaft Natur und Umwelt (PGNU) aus Frankfurt durchgeführt. Dabei umfasste die Bestandsaufnahme die folgende Artengruppen: Vögel, Säugetiere, Reptilien und Insekten.

#### **2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Die Erfassung der Fauna erfolgte von Ende Februar 2023 bis Mitte Oktober 2023. Des Weiteren wurden alle ökologisch relevanten Strukturen wie Baumhöhlen, Nisthilfen und Horste erfasst. Die Erfassung von Bilchen, Reptilien und Insekten fand innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses statt, was der blauen Umrandung in der nachfolgenden Abbildung entspricht (siehe nächste Seite). Im laufenden Verfahren wurde der Geltungsbereich zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Weilbach nach Westen erweitert. Innerhalb dieser zusätzlichen Flächen (entspricht B1 und E1 der Planzeichnung) ist zum aktuellen Zeitpunkt der Planung kein baulicher Eingriff geplant, mit Ausnahme der Einleitung des Niederschlagswassers in den Weilbach. Hoch mobile Arten aus der Gruppe der Vögel und Fledermäuse wurden auch im erweiterten Radius von rund 200 m um den Geltungsbereich erfasst, siehe rote Umrandung in der folgenden Abbildung.

#### **Vögel**

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 53 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon werden 34 Arten als Brutvögel eingestuft, 12 Arten werden als Nahrungsgäste klassifiziert. Bei den meisten Arten handelt es sich um solche mit großen Raumansprüchen, welche ihre Brutplätze außerhalb des Untersuchungsgebiets haben. Die nachgewiesenen Arten sind überwiegend Bewohner der halboffenen Kultur- und Agrarlandschaft, sowie der mittelgroßen Fließgewässer und deren begleitender Gehölzbestände.

Die Anzahl von Brutstätten planungsrelevanter Arten in der Agrarlandschaft ist sehr gering. Lediglich von der Feldlerche (RLH V) und vom Weißstorch (Anhang I VSR) konnte jeweils ein Brutnachweis erbracht werden. Die Feldlerche weist einen ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen auf. Eine weitere Brutvogelart, die die Agrarflächen besiedelt, ist die ungefährdete Wiesenschafstelze.

Weitere planungsrelevante Vogelarten halten sich in den strukturreichen Randbereichen des Geltungsbereichs auf und sind somit nicht direkt von einem Eingriff betroffen.



## Untersuchungsgebiete



© PGNU, 2023

### Fledermäuse

Nach Auswertung der mittels Detektoren und „Horchboxen“ erhobenen Daten konnten mindestens acht Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Die Arten nutzen das Untersuchungsgebiet hauptsächlich zur Nahrungssuche und als Transfergebiet, die Nutzung als Quartiersstandort kann in den Randbereichen nicht ausgeschlossen werden. Eine Aussage zur Anzahl der im Gebiet vorkommenden Arten ist nicht möglich. Die Rufauswertung dient lediglich dazu, einen Überblick über das Artenspektrum im Gebiet zu erlangen.

Als sicher nachgewiesen gelten die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus, die Rauhautfledermaus, der Abendsegler, das Mausohr und die Mopsfledermaus. Unsicher bestimmt wurden Bart-/Brandtfledermaus sowie Graues/Braunes Langohr. Die Unsicherheit begründet sich in dem fast identischen Rufen der Arten. Der größte Anteil der nachgewiesenen Rufe wurde von der Zwergfledermaus ausgelöst, die besonders weit verbreitet und sehr anpassungsfähig ist.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist aufgrund der intensiven Landwirtschaft und der homogenen Ausprägung als Fledermaushabitat ungeeignet; es fehlen wichtige Leitstrukturen. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass das Artenspektrum mit den durchgeführten Untersuchungen gut abgebildet wurde. Potenzielle Quartierstrukturen befinden sich in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets und werden von der Planung nicht berührt.

### **Feldhamster und Haselmaus**

Trotz intensiver Suche und Vermessung aller vorgefundenen Erdlöcher konnte kein Nachweis für den Feldhamster erbracht werden. Ein Vorkommen der Art innerhalb der Eingriffsbereiche kann derzeit nicht bestätigt werden. Gleiches gilt für ein Vorkommen der Haselmaus; sie wurde trotz intensiver Suche nicht im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

### **Gartenschläfer**

Es wurden mehrere Individuen des Gartenschläfers (Rote Liste Deutschland 2, Rote Liste Hessen 3) in den Feldgehölzen im Westen des Plangebiets nachgewiesen. Neben einem Totfund außerhalb des Geltungsbereichs nahe der Ortslage Diedenbergen wurde ein adultes Tier in einem Tube direkt am Radweg Richtung Wallau im Feldgehölz vorgefunden. Zudem wurden mindestens fünf weitere Tubes mit Nestern der Art erfasst. Die Habitate sind allerdings nicht vom Eingriff betroffen.

### **Feldhase**

Während der Untersuchungen zu den relevanten Artengruppen wurden immer wieder Feldhasen im Gebiet gesichtet. Neben den Agrarflächen werden auch die Streuobstwiesen sowie die Weilbachau intensiv von der Art genutzt. Die Beobachtungen lassen auf einen bemerkenswert hohen Bestand der derzeit auf der Roten Liste Deutschland 3 und Roten Liste Hessen V gelisteten Art schließen. Die Population ist von dem Eingriff direkt betroffen, da das nutzbare Habitat durch den Gewerbepark beträchtlich verkleinert wird. Nördlich und östlich des Eingriffsbereichs liegen jedoch nutzbare Ausweichhabitate, die von der Art genutzt werden können.

### **Reptilien**

Es konnten lediglich zwei Individuen der Zauneidechse im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets erbracht werden. Der Nachweis erfolgte außerhalb des Eingriffsbereichs. Schlingnattern wurden nicht nachgewiesen.

### **Schmetterlinge**

Europarechtlich geschützte Arten konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Zudem fehlen bedeutende Futterpflanzen wie der „Große Wiesenknopf“, weshalb das Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt wurden 16 Falterarten erfasst, die meisten davon kommen häufig vor und sind vergleichsweise anspruchslos. Im Bereich der wertvolleren Grünlandbestände im Westen konnten jedoch auch Arten wie der Schachbrettfalter, kleiner Feuerfalter und Perlmutterfalter nachgewiesen werden. Und mit dem Rotklee-Bläuling eine auf der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen genannte Art auf einem Luzerneacker im Osten des Gebiets. Durch die Planung sind keine streng geschützten Arten im Gebiet betroffen.

### **Heuschrecken**

Als geeignete Habitate kommen im Untersuchungsgebiet vor allem die blütenreichen Wiesen im Westen sowie die sonnigen Wegränder im Offenland in Frage. Insgesamt konnten dort 12 Arten nachgewiesen werden, von denen vier auf der Roten Liste Hessen 3 als gefährdet eingestuft werden. Dabei handelt es sich um ein Exemplar der Blauflügeligen Ödlandschrecke, Große Goldschrecke, Weinhähnchen und Wiesen-Grashüpfer. Bei all diesen Arten gelangen nur Einzelnachweise. Größere Populationen sind im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Die übrigen nachgewiesenen Arten sind relativ anspruchslos und dementsprechend aktuell ungefährdet.

## 2.1.2 Auswirkungen durch die Planung

### Baubedingte Auswirkungen

Durch Bodenarbeiten im Zuge der Baufeldfreimachung und kleinflächige Rodungen kann es zur Zerstörung von Gelegen bodenbrütender Arten sowie zur Verletzung und Tötung von Jungvögeln kommen. Besonders betroffen ist hiervon die Feldlerche, welche ein Revier im direkten Eingriffsbereich besitzt, was durch den Bau überplant wird. Die Feldlerche weist einen schlechten Erhaltungszustand in Hessen auf, weshalb CEF-Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Ebenso wird durch die Baumaßnahme ein Höhlenbaum gerodet, der als potenzielles Quartier für Fledermäuse und höhlenbewohnende Vögel eingestuft wird.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der zusätzlichen (nächtlichen) Beleuchtung können Meidereaktionen bestimmter Fledermausarten auftreten. Zudem wird die Anlockwirkung von Insekten aus angrenzenden Habitaten verstärkt, wodurch sowohl Quantität als auch Qualität dieser Nahrungshabitate für lichtscheue Arten abnehmen. Aufgrund der natürlichen Meidereaktion der Feldlerche auf Gebäude ist davon auszugehen, dass die Art das Gebiet aufgeben wird. Es ist somit von einem anlagebedingten Verlust des Reviers auszugehen. Im erweiterten Untersuchungsgebiet wurden keine weiteren Reviere nachgewiesen.

Es besteht die Gefahr einer Verletzung oder sogar Tötung von Tieren durch Vogelschlag an Fensterscheiben, da vor allem Kleinvögel diese Barriere visuell nicht erkennen können. Nach § 37 HeNatG ist die Errichtung großflächiger, vollständiger transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sind keine negativen Auswirkungen durch Vogelschlag zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es durch das geplante Gewerbegebiet zu Störung für im Umfeld brütende Vogelarten. Bei den betroffenen Vogelarten handelt es sich um noch häufige Arten, wie Stieglitz, Turmfalke, Heckenbraunelle oder Elster. Die betriebsbedingten Störungen wirken nur kleinräumig und sind im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen durch die A66 und Ortsrandlage nicht erheblich. Zudem puffert die geplante Eingrünung des Baugebietes Emissionen, wie Lärm und Licht in geringem Maße aus diesem ab.

## 2.1.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von Schädigungen und erheblichen Störungen europarechtlich geschützter Arten werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Die Notwendigkeit der Durchführung dieser Maßnahmen besteht für die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sowie für die Feldlerche, die derzeit auf der Roten Liste Hessen mit schlechtem Erhaltungszustand gelistet ist.

### Anbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen

Durch die Rodung eines Höhlenbaums kommt es zum dauerhaften, anlagebedingten Verlust von mindestens einem geeigneten Habitatbaum für Fledermäuse oder baumhöhlenbewohnende Vögel und somit zum Verlust einer möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätte (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugleichen, müssen vor Fällung des Höhlenbaums Ersatznisthilfen in direkter funktioneller Verbindung angebracht werden. Für den Verlust der Fortpflanzungsstätte sind jeweils drei Ersatznisthilfen für Vögel und drei für Fledermäuse an Bestandsbäumen im Umfeld aufzuhängen (Verhältnis 1:3). Die Auswahl der Nistkästen ist auf die betroffene Art hin anzupassen. Bei der Standortwahl sind qualifizierte Fachkräfte zu Rate zu ziehen. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass die Nisthilfen regelmäßig in der Zeit zwischen 31.10. und 28.02. des Folgejahres gereinigt werden. Werden Kästen beschädigt oder verlieren sie aufgrund anderer Umstände ihre Funktionsfähigkeit, so sind sie zu ersetzen. Sollten weitere Höhlenbäume angetroffen werden, wären zusätzliche Nisthilfen im angegebenen Mengenverhältnis anzubringen.

Die oben beschriebenen Verpflichtungen werden über den städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht sinnvoll, weil die Nisthilfen von der ökologischen Baubegleitung (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) vorlaufend dort im Umfeld des Baugebiets angebracht werden sollen, wo sie ihre Funktion am besten erfüllen können. Eine Verortung dieser Bereiche ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht möglich.

#### Ersatzhabitat Feldlerche

Im Eingriffsbereich wurde ein Revier der Feldlerche festgestellt, welches durch den Gewerbepark überplant wird. Das betroffene Revier ist durch die Neuschaffung/Optimierung von Habitaten im Umfeld der Eingriffsflächen an anderer Stelle im räumlichen Zusammenhang zu kompensieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

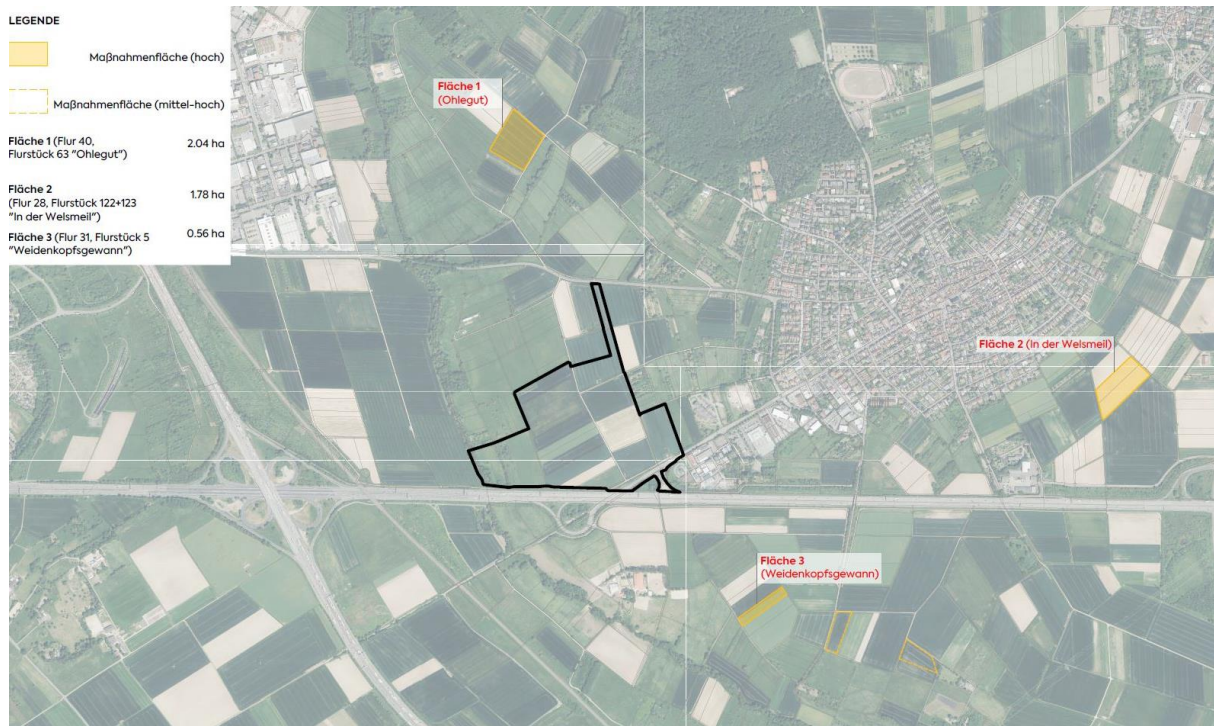
Es wird empfohlen, gemäß den Ausführungen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV 2023) auf einem Acker einen Blühstreifen mit vorgelagerter Schwarzbrauche anzulegen. Folgende Anforderungen gelten für den Maßnahmenstandort:

- Der Blühstreifen muss mindestens 50 m von Einzelbäumen, 120 m von Baumreihen, Baumhecken und Feldgehölzen bzw. 150 m von geschlossenen Gehölzbeständen entfernt sein.
- Lage nicht unter Hochspannungsleitungen: Die Art hält Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein.
- Hanglagen nur bei geringer Neigung bis 15° und übersichtlichen oberen Teil; keine engen Tallagen.
- Möglichst direkte räumliche Nähe zu bestehenden Vorkommen, da hieraus die Attraktivonswirkung der Maßnahme gesteigert wird.
- Lage von streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-)Wegen und Straßen. Mindestabstand von 100 m.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Hofheim, der PGNU und der Unteren Naturschutzbehörde konnten drei Flächen ermittelt werden, welche sich in besonderem Maße als Ersatzhabitat eignen (gelbe Fläche in der folgenden Abbildung). Zusätzlich konnten zwei weitere Flächen mit einer mittleren bis hohen Eignung identifiziert werden (gelbe Umrandung). Die Eignung der Flächen wurde durch die Begehung eines Sachverständigen der PGNU am 02.10.2024 geprüft und bestätigt.

Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses wird die Flächenverfügbarkeit seitens der Pächter geklärt und ein Maßnahmenkonzept mit den Fachgutachtern erarbeitet. Die abschließende Auswahl der Ersatzfläche sowie Art und Umfang der Maßnahmen werden bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss definiert und über den städtebaulichen Vertrag rechtlich bindend gesichert. Eine Übersicht der potenziellen Maßnahmenflächen vermittelt die Abbildung auf der nächsten Seite.

## Potenzielle Maßnahmenflächen mit hoher Eignung



## Vermeidungsmaßnahmen

### Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Um den durch Außenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust und die Meidereaktion durch Fledermäuse zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Beleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten, keine direkte Anstrahlung von Gehölzstrukturen).

### Bauzeitenregelung

Durch die Rodung bzw. den Rückschnitt von Gehölzen und Entfernung der Krautschicht im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG werden Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen vermieden. Die Regelung wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

### Kontrolle und Verschluss von Baumhöhlen

Vor der Rodung des Höhlenbaums innerhalb der Gewerbefläche ist dieser auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen. Die Kontrolle soll bei geeigneter Witterung zwischen dem 15.04 und dem 15.10 unter Ausschluss der sensiblen Wochenstubezeit vom 21.05 bis 10.8 erfolgen. Eine Fällung des Baumes darf erst nach Sicherstellung der Absenz der geschützten Tierarten erfolgen. Die Regelung wurde ebenfalls in die Hinweise integriert.

### Erhaltung artenschutzrechtlich relevanter Lebensräume

Die von der Zauneidechse sowie dem Gartenschläfer besiedelte Heckenlandschaft in enger Verzahnung mit den wertvollen Grünlandflächen im westlichen Geltungsbereich werden im Bebauungsplan

als Flächen zum „Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ oder als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gesichert.

### 2.1.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	--	⇒		=
	Verlust von Lebensräumen/ Fortpflanzungsstätten für die Feldlerche Verlust eines Höhlenbaums		Ersatzhabitat für die Feldlerche  Anbringen von Nistkästen	
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	-	⇒		=
	Störung durch Außenbeleuchtung	Einsatz insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung		
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	=	⇒		=
	Störung durch Lärm Lockwirkung von Beleuchtung			Aufgrund der Anpassungsfähigkeit, der Ausweichflächen und der hohen Vorbelastung sind keine Maßnahmen notwendig.
Gesamtbewertung	Nach Abschluss der Bautätigkeiten und Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine negativen Auswirkungen für die vorgefundenen Tierarten.			=

## 2.2 Pflanzen

### 2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

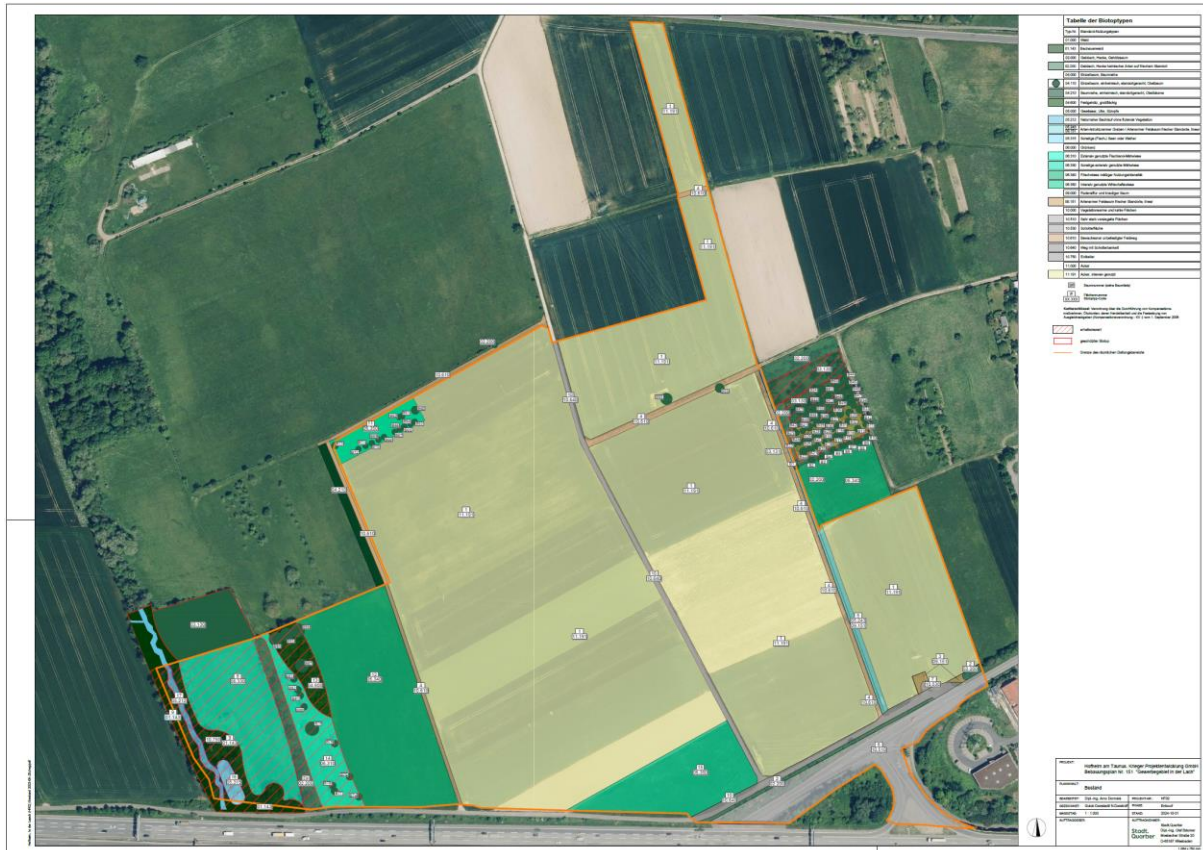
Der größte Teil des Plangebiets wird von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geprägt, welche vereinzelt von Wirtschaftswegen durchzogen werden.

Hervorzuheben ist der westliche Teil des Geltungsbereichs in Richtung des Weilbach. Dort befinden sich hochwertige Biotope mit hohem Wert für den Biotopverbund und die Fauna. Die in der Biotopkartierung als Nr. 14 gekennzeichnete Fläche wurde bereits im Jahr 2016 bei einer „Botanische(n) Erhebung mit naturschutzfachlicher Inwertsetzung“<sup>3</sup> beschrieben. Demnach wurden dort zwar keine seltenen Arten gefunden, der Bestand hat jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht eine besondere Bedeutung, weil er sehr krautreich aufgebaut ist. Im Jahresverlauf werden mehrere markante Blühaspekte ausgebildet, die wiederum für Insekten und insbesondere Schmetterlinge relevant sind. Pflanzensoziologisch handelt es sich um eine Wärme- und basenliebende Salbei-Glatthaferwiese mit auffallend starker Anreicherung von Stauden wie z. B. der Skabiosen-Flockenblume.

<sup>3</sup> Diedenbergen, Grünland im Weilbachtal nördlich der A 66 – Botanische Erhebung mit naturschutzfachlicher Inwertsetzung: Büro für Angewandte Landschaftsökologie, Dipl.- Geogr. Berthold Hilgendorf, im Auftrag des Kreis Ausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt. Naturschutz: 2016.

Die im Jahr 2023 durchgeführte Biotoptypenkartierung bestätigte diese Erhebung. Die extensiv genutzte und artenreiche Mähwiese wird durch ein hohes Vorkommen von Skabiosen-Flockenblume und Wiesen-Salbei geprägt. Sie wurde als FFH-Lebensraumtyp 6510 „Artenreiche Flachland-Mähwiese“ definiert, welcher aufgrund der besonders hohen ökologischen Wertigkeit als erhaltenswert eingestuft und nach § 30 BNatSchG geschützt ist.

### Bestandsaufnahme der Biotoptypen



© Stadt.Quartier, 2024

Auf derselben Fläche wächst in leichter west-exponierter Hanglage ein aus einer verbrachten Streuobstwiese hervorgegangenes Feldgehölz (Teilfläche 13) mit einigen sehr alten Kirsch- und Walnuss-Bäumen, welches ebenfalls als erhaltenswert eingestuft wurde.

Westlich des Feldgehölzes schließt sich die in der Biotopkartierung als Teilfläche 8 bezeichnete extensiv genutzte Mähwiese an. Die Wiese ist im NaturegViewer als Ökokontofläche Nr. 5681 (Flurstück 54/10) eingetragen und wurde 2018 durch eine Mahdgutübertragung neu hergerichtet. Die Ausgangssituation bildete ein artenarmer, stark ruderalisierter und stellenweise stark mit Brombeeraufwuchs durchsetzter Grünlandbestand. Bei einer Bestandsaufnahme im Jahr 2020 wurden ca. 80 Pflanzenarten auf der Fläche nachgewiesen.

Die Bestandsaufnahme im Jahr 2023 ordnete die Wiese aufgrund der wenigen vorgefundenen Arten und des schlechten Pflegezustands als „Sonstige extensiv genutzte Mähwiese“ (06.330) ein. Das noch vor drei Jahren bestehende Artenvorkommen konnte in dieser Ausprägung so nicht mehr festgestellt werden. Weiterhin wurde angemerkt, dass sich die Brombeere auf der Wiese stark ausbreitet und die Wiese einen ungepflegten Eindruck erweckt. Bei entsprechender Pflege hat die Fläche das Potenzial, sich zu einer „Extensiv genutzten Flachland-Mähwiese“ (06.310) zu entwickeln, und wird deshalb als erhaltenswert eingestuft.

Ebenfalls als erhaltenswert ist der Komplex entlang des Weilbachs, bestehend aus dem hier natürlich verlaufenden Weilbach, einem entlang der Ufer stockenden Erlen-Eschen-Auwald und einem ehemaligen Fischteich.

Der Obstbaumbestand auf der im Nordwesten des Plangebiets liegenden Teilfläche 11 ist stark zurückgeschnitten worden. Es handelt sich hier um Apfelbäume mittleren Alters. Die im Jahr 2016 durchgeführte „Botanische Erhebung mit naturschutzfachlicher Inwertsetzung“ vergab dieser Fläche einen hohen naturschutzfachlichen Wert. Zur Zeit der damaligen Erhebung konnte auf der Fläche ein gehäuftes Vorkommen der Knolligen Spierstaude (*Fillipendula vulgaris*) und des Weiden-Alant (*Inula salicina*) festgestellt werden. Bereits 2016 wurde angemerkt, dass die Wiese einen aufgedüngten Eindruck erweckt.

Die Biotopkartierung aus dem April 2023 konnte diesen Eindruck bestätigen. Die oben genannten Arten wurden zum Zeitpunkt der Kartierung nicht nachgewiesen. Ebenso konnten die Arten bei einer Erhebung im Juni 2023 nicht nachgewiesen werden. Die Fläche wurde aufgrund der vorgefundenen Artenzusammensetzung als Biotoptyp 06.350 „Intensiv genutzte Wirtschaftswiese“ der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) angegeben.

### 2.2.2 Auswirkungen durch die Planung

Der Eingriffsbereich für den Gewerbepark „In der Lach“ beschränkt sich auf die intensiv genutzten Ackerflächen, wodurch die strukturreichen Randbereiche des formellen Geltungsbereichs in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben und über Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gesichert werden.

Die einzige Ausnahme bildet der Eingriff für die Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Weilbach. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen ist es unvermeidbar, in geringem Umfang in die Strukturen im Westen einzugreifen. Der Eingriff erfolgt punktuell und befristet. Nach Beendigung der Baumaßnahmen soll der Zustand der Fläche wieder so nah wie möglich an den Ausgangszustand angepasst werden. Hierzu erarbeitet das zuständige Ingenieurbüro in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Wasserbehörden eine möglichst naturschonende Lösung. Der Eingriff wird auf Basis der künftigen Planung in einem Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG geprüft und über noch festzulegende, adäquate Maßnahmen kompensiert.

Zur Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen wurde in Kapitel 6 „Eingriffs-Ausgleichsbilanz“ eine Bilanzierung nach Biotopwertpunkten gemäß Hessischer Kompensationsverordnung durchgeführt.

### 2.2.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Die hochwertigen Flächen im Westen des Plangebiets werden entsprechend ihrer derzeitigen Ausprägung als Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt oder als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen, die eine umfangreiche Durchgrünung des zukünftigen Gewerbeparks sicherstellen. Dazu zählen:

- eine 6 m breite Randeingrünung des Gewerbeparks,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Begrünung der Stellplatzflächen (je fünf Stellplätze ein Baum),
- straßenbegleitende Baumpflanzungen.



### 2.2.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	=	⇒		=
	keine			
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	-	⇒		+
	Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsflächen Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen	Ausweisung von Erhaltungsflächen und geschützten Biotopen Begrünung von Freiflächen / Randeingrünung Dach- und Fassadenbegrünung	Flächenausgleich durch im RegFNP dargestellten Gewerbeflächen (R2 bis R5). Durch die Rückgabeflächen kein zusätzlicher Flächenverbrauch.	Die Maßnahmen sorgen für eine erhöhte Artenvielfalt gegenüber der Landwirtschaftsfläche
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	=	⇒		=
	Trockenschäden / Pflanzausfall	Fachgerechte Pflege der Grünflächen		
Gesamtbewertung	Nach Abschluss der Bautätigkeiten und Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen bestehen.			=

## 2.3 Fläche

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar. Sie dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Ein grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung besteht darin, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene zu senken.

### 2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der überwiegende Teil des rund 21,0 ha großen Geltungsbereichs wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Fläche genutzt; lediglich im Westen und Nordwesten finden sich ökologisch wertvolle Grünstrukturen. Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und mit Ausnahme einzelner Feldwege auch unversiegelt.

### 2.3.2 Auswirkungen durch die Planung

Die Planung führt zur Inanspruchnahme bisher für bauliche Zwecke ungenutzter Flächen. Insgesamt gehen durch die Entwicklung des Gewerbepark (Nettobauland und Verkehrsflächen) rund 11,8 ha landwirtschaftlicher Fläche verloren.

### 2.3.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Zum Ausgleich der Flächeninanspruchnahme für den Gewerbepark inklusive der Verkehrsflächen hat die Stadt Hofheim am Taunus mit dem Antrag auf Änderung des RegFNP die Umwandlung von Gewerbeflächen zu Flächen für die Landbewirtschaftung (Rückgabeflächen R2 bis R5) außerhalb des

Plangebiets beantragt. Die Inanspruchnahme kann durch Rückgabeflächen von insgesamt rund 12,0 ha vollständig ausgeglichen werden. Hier wird auf Teil 1, Kapitel 3.3 der Begründung verwiesen.

**2.3.4 Zusammenfassende Bewertung**

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	=	⇒		=
	keine			
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	--	⇒		=
	Inanspruchnahme von rund 11,8 ha Fläche	Sicherung von ca. 7,2 ha Flächen für die Landwirtschaft Sicherung von ca. 1,8 ha ökologisch wertvoller Grünflächen	Flächenausgleich über die Rückgabeflächen mit einer Summe von rund 12,0 ha	
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	--	⇒		=
	siehe oben	siehe oben	siehe oben	
Gesamtbewertung	Durch die Umwandlung der Rückgabeflächen zu Flächen für die Landwirtschaft und den damit verbundenen Flächenausgleich verbleiben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.			=

**2.4 Boden**

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet.

**2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Die Baugrunduntersuchung zur Ermittlung und Beschreibung der lokalen Bodenverhältnisse wurde im April 2023 durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH durchgeführt. Hierzu wurden statistisch verteilt je 50 Rammkernsondierungen und 50 Sondierungen mit der schweren Rammkernsonde bis jeweils etwa 10 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung geben Aufschluss über den Zustand, die Beschaffenheit und mögliche Belastungen der anstehenden Böden im Gebiet.

**Baugrundaufschluss und Schichtenfolge**

Mit einer weitaus überwiegenden Mehrzahl der im Gebiet ausgeführten Rammkernsondierungen wurde folgende Schichtenfolge festgestellt:

Unter einer einige Dezimeter dicken Ober- bzw. Ackerbodenschicht folgt quartärer Lösslehm über Löß mit einer Gesamtmächtigkeit des Schichtpakets von meist etwa 3 m bis 5 m, lokal jedoch auch darüber. Beispielsweise bei Rammkernsondierung (RKS) 21 bis etwa 7,50 m unter Geländeoberkante (GOK) und bei RKS 45 bis etwa 8,70 m unter GOK. Darunter setzt im Wesentlichen bereits der tertiäre Ton ein, hier Cyrenenmergel.

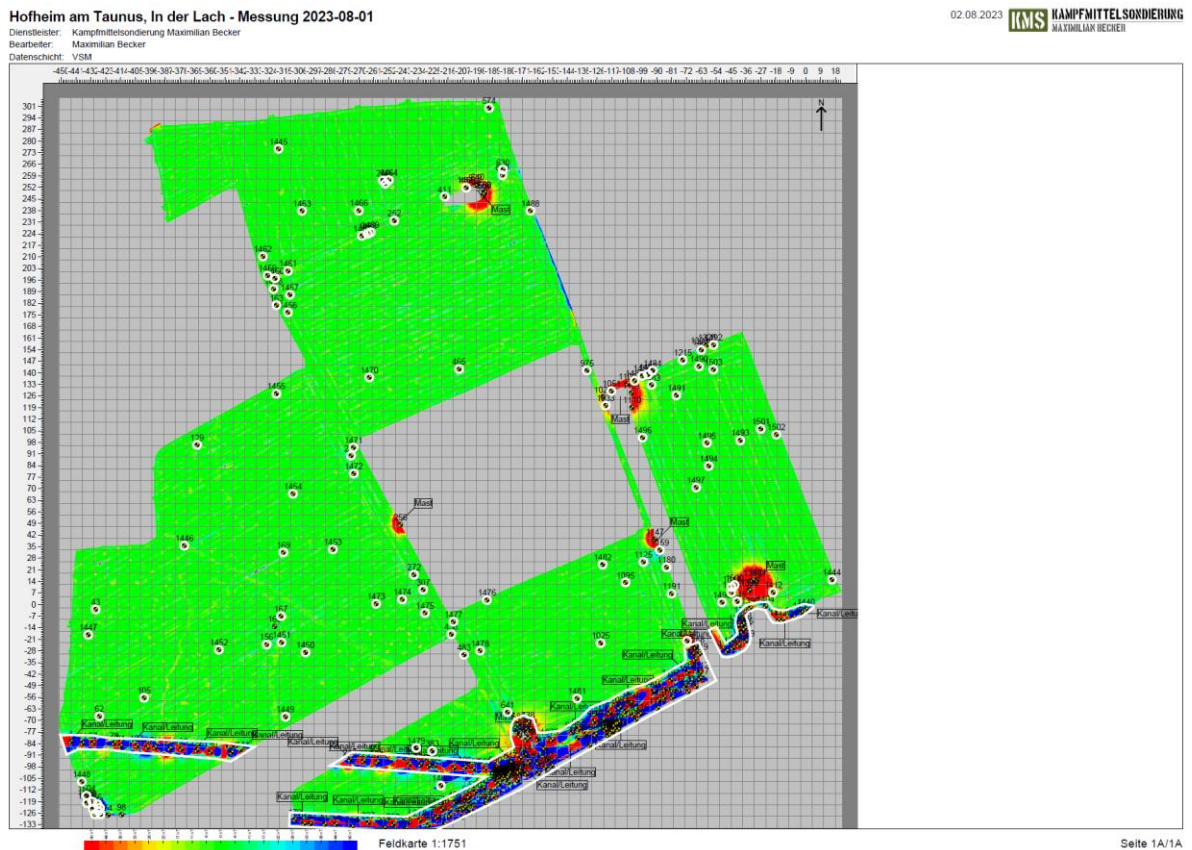
Anders verhält es sich dagegen im südwestlichen Bereich des Gewerbeparks im Übergang zur Erhaltungsfläche E2, weil hier unterhalb der auch dort vorhandenen, jedoch meist geringmächtigen Löß- und Lößlehmüberdeckung zunächst quartäre Sande und vereinzelt auch Kiessande folgen, in welchem die RKS aufgrund hoher Bohrwiderstände in der Regel um etwa 8 m bis 8,50 m unter GOK fest wurden. Dort, wo die Sande und Kiessande durchörtert werden konnten, setzt dann wiederum der tertiäre Cyrenenmergel ein.

### Kampfmittel

Für den hier betrachteten Bereich liegen keine konkreten Informationen hinsichtlich möglicher Bombentrichter vor. Gleichwohl besteht aus der Historie ein genereller Kampfmittelverdacht, sowohl hinsichtlich möglicher Bombenblindgänger als auch sonstiger Kampfmittelreste. Aufgrund dieses Verdachts wurde die Fläche am 01.08.2023 durch einen radgeführten Messwagen mittels Geomagnetik bis in eine Tiefe von 4,0 m ab GOK sondiert und aufgezeichnet. Nach Auswertung und Interpretation der Messergebnisse wurden auf der auswertbaren Fläche insgesamt 106 Anomalien / Störpunkte festgestellt.

Die Empfehlung lautet, diese Anomalien / Störpunkte im weiteren Verlauf der Planung mit einem sprenggeschützten Bagger (gem. DGUV 201027) und unter Begleitung einer fachtechnischen Aufsichtsperson in der Kampfmittelbeseitigung (gemäß § 20 SprengG) zu öffnen und auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu überprüfen.

### Im Gebiet vorgefundene Störpunkte



© KMS Kampfmittelsondierung, 2023

### **Bodenfunktionale Gesamtbewertung**

Die bodenfunktionale Bewertung soll Aufschluss über die Wertigkeit der Böden für die Landwirtschaft gegeben. Im Bodenviewer Hessen wird das Ertragspotenzial für das Plangebiet mit hoch bewertet. Die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen sind als mittel eingestuft. Im Ergebnis führt dies zu einer Gesamtbewertung der Stufe mittel.

Im Agrarviewer wird zudem die Acker- bzw. Grünlandzahl ausgewiesen. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegt diese in einem Bereich von 65 bis 70. Eine kleine Teilfläche im Nordosten weist Werte von 70 bis 75 auf.

#### **2.4.2 Auswirkungen durch die Planung**

Die Schutzgüter Fläche und Boden sind eng miteinander verbunden. So sorgt die Inanspruchnahme des Naturraums für bauliche Zwecke unweigerlich auch für einen Verlust der natürlich gewachsenen Böden. Für die Bewertung des Eingriffs in den Bodenhaushalt wird im Kapitel 6 „Eingriffs-Ausgleichsbilanz“ eine bodenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“<sup>4</sup> durchgeführt. Im Ergebnis ergibt sich ein Wert von 98,86 Bodenwerteinheiten (BWE) als Kompensationsbedarf.

#### **2.4.3 Schutzbezogene Maßnahmen**

Der Bebauungsplan trifft zur Sicherung unversiegelter Freiflächen Festsetzungen über Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die flächenmäßigen Festsetzungen und Einzelfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sowie zu Dach- und Fassadenbegrünungen tragen zur Verminderung der Auswirkungenintensität bei.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 98,86 BWE wird durch Umrechnung in Wertpunkte nach der Hessischen Kompensationsverordnung mit der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Biotoptypen zusammengeführt und über eine Ökokonto gedeckt. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hofheim am Taunus und dem Projektträger.

---

<sup>4</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Reihe Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14: Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB: Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. Wiesbaden: Januar 2019.

**2.4.4 Zusammenfassende Bewertung**

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	-	⇒		=
	Abgrabung/ Bodenabtrag Verdichtung der Bodenschichten Verunreinigung durch Stoffeintrag Bodenwasserhaushaltsveränderungen	Beachtung der DIN 18915 zur bodenschonenden Bauweise und Oberbodenlagerung Vermeidung von Bodenverdichtung und Schutz natürlicher bzw. naturnaher Böden	Bei Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig	Bei Beachtung aller genannten Maßnahmen ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	--	⇒		=
	Versiegelung Verlust der Bodenfunktionen	Erhalt und Sicherung von möglichst vielen Flächen mit direktem Bodenanschluss Sicherung von 7,2 ha landwirtschaftlicher Flächen	Ausgleich des Kompensationsbedarfs durch Ökokonto	
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	=	⇒		=
	keine Auswirkungen			
Gesamtbewertung	Nach Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs verbleiben auf das Schutzgut Boden keine negativen Auswirkungen.			=

**2.5 Wasser**

Wesentliche Ziele für das Schutzgut Wasser sind die Sicherung von Quantität und Qualität des Grundwasservorkommens als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie der Erhalt von Oberflächengewässern.

**2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

**Oberflächengewässer**

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der naturnah ausgebildete Weilbach in Nord-Südrichtung. Der Weilbach entspringt nördlich von Hofheim-Langenhain am Rande des Domherrenwaldes als Kassernbach und vereinigt sich westlich von Diedenbergen mit dem Hartbach zum Weilbach. Nach der Unterquerung der Eisenbahnlinie Wiesbaden-Frankfurt vereinigt sich der Weilbach südwestlich von Eddersheim mit dem Ardelgraben und mündet schließlich in den Main. Der Weilbach ist Bestandteil des Projektes „100 wilde Bäche für Hessen“. Das Programm verfolgt das Ziel, insbesondere in Verbindung mit der WRRL, das typische Gewässerlebensräume erhalten und/oder wiederhergestellt werden sollen. Dafür wurden unter anderem alle WRRL-relevanten Fließgewässer aufgenommen, die ein Einzugsgebiet zwischen 10 km<sup>2</sup> und 100 km<sup>2</sup> haben und eine besondere Bedeutung für die Gewässerökologie und den Biotopverbund besitzen. Für den Abschnitt innerhalb des Plangebiets sind allerdings keine Maßnahmen benannt.

Am Weilbach ist ein Fischteich angelegt worden, der nicht mehr genutzt wird. Auf der Wasseroberfläche hat sich die Wasserlinse (*Lemna minor*) in lückigen Teppichen ausgebreitet.

Weitere Oberflächengewässer sind im Nahbereich des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

### **Grundwasser**

Nach der Baugrunduntersuchung im März 2023 ist in weiten Teilen des Projektgebiets mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Dies ist auf unterschiedlich ausgeprägte Schichtwasserführungen im Bereich der quartären Decklehme zurückzuführen, die aufgrund von Körnungsunterschieden mehr oder weniger tiefenfundierte Stauhorizonte ausbilden. Die Festlegung eines sogenannten Bau- und Bemessungswasserstands ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich, weil die Schichtwasserführung je nach Niederschlagsintensität bzw. Niederschlagsdauer über alle Tiefen auftreten kann.

Anders verhält es sich im südwestlichen Bereich des Projektgebiets, also dort, wo die quartären Sande und Kiessande anstehen. Hier wurde im Zuge der Baugrunduntersuchung kein Grundwasser festgestellt, was darauf hinweist, dass die Schichtwasserhorizonte in diesen Bereich hinein entwässern und das Wasser dann bis in größere Tiefen aufstaufrei versickert.

### **Wasserschutzgebiete . Hochwasser**

Das geplante Vorhaben befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Lediglich der Uferbereich des Weilbachs am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist Teil des nachrichtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets Weilbach nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) für ein HQ100.<sup>5</sup>

#### **2.5.2 Auswirkungen durch die Planung**

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Weilbach wird gemäß den §§ 8, 9 und 57 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ein eigenständiger Antrag gestellt. Teil des Antrags ist ein umfangreiches Konzept zur Einleitung inklusive der Berechnung der erwarteten Einleitmenge und der Prüfung von Alternativen. Beim Einhalten der dort erforderlichen Nachweise sind keine negativen Auswirkungen für den Weilbach zu erwarten. Die Vorplanung wurde mit den Wasserbehörden abgestimmt und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG hat der Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 10 m beidseitig der Gewässerkante. Der Weilbach ist innerhalb des Geltungsbereichs naturbelassen und wird von einem Bachauenwald begleitet. Deshalb ließe sich der genaue Verlauf der Gewässerkante selbst mittels topografischer Vermessung nicht bestimmen. Da ein baulicher Eingriff innerhalb dieser Zone nicht geplant ist und durch die Ausweisung der Teilfläche als geschütztes Biotop auch einer Genehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bedürfte, wird auf die zeichnerische Eintragung des Gewässerrandstreifens verzichtet. Die Verbotstatbestände für den Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG i. V. m. § 23 Abs. 2 HWG sind zu beachten.

Sofern bei Bau und Betrieb die Auflagen der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung, die bestehenden wasserrechtlichen und sonstigen wasserschutzrelevanten Vorschriften wie z. B. die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)<sup>6</sup> eingehalten werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

<sup>5</sup> Ein 100-jährliches Hochwasser tritt statistisch gesehen mindestens einmal in 100 Jahren auf. Es bildet in der Regel auch die Grundlage für den lokalen Hochwasserschutz und die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten.

<sup>6</sup> Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 1, 2 (AwSV), zuletzt geändert am 31. August 2015.

### 2.5.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Die Planung sieht die folgenden Maßnahmen vor:

- Getrennte Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser,
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Gewerbegrundstücken durch geeignete Retentionsanlagen sowie Dachbegrünung, auch Nutzung des Niederschlagswassers für die Bewässerung der Außenanlagen und ggf. Verwendung innerhalb von Gebäuden,
- gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers durch das Einleiten in Entwässerungsgräben entlang der Verkehrsflächen und in ein Regenrückhaltebecken, sowie
- gedrosseltes Einleiten des Niederschlagswassers in den Weilbach.

Die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern fördern einen natürlichen Abfluss des Regenwassers auf unversiegelten Flächen.

### 2.5.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	-	⇒		=
	Verunreinigung durch Schmiermittel, Öle, Kraftstoff	Einhalten der gültigen Vorschriften über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen		
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	--	⇒		=
	Verminderte Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung	Herstellen und Erhalten von versickerungsfähigen Flächen Errichtung von Retentionsanlagen		
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	=	⇒		=
	Verunreinigung des Grundwassers	Getrennte Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken Gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Weilbach		
Gesamtbewertung	Nach Umsetzung der Maßnahmen verbleiben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.			=

## 2.6 Luft

Die Reinhaltung der Luft besitzt aufgrund ihres ständigen Austausches und ihrer chemisch-physikalischen Eigenschaften besondere Bedeutung. Eine hohe Empfindlichkeit besitzt in diesem Zusammenhang die Gesundheit der Menschen bzw. die Belastungen der Menschen durch Schadstoffe, wie Stickoxide, Kohlenstoffverbindungen oder durch Feinstaub.

### 2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich im unbebauten Außenbereich, Emissionsorte für Luftschadstoffe liegen nicht vor. Als nächstgelegene Emissionsquellen sind die südlich verlaufende A66, das Gewerbegebiet in Wallau im Nordwesten sowie der Stadtteil Diedenbergen zu nennen, mit Gewerbeflächen an der Casteller Straße zwischen Querspange und Anschlussstelle Diedenbergen. Aufgrund der umliegenden Freiflächen und dem damit verbundenen günstigen Luftaustausch ist von einer schadlosen Verteilung der Emissionen auszugehen. Hinsichtlich der Luftqualität sind daher keine erheblichen Vorbelastungen zu erwarten.

### 2.6.2 Auswirkungen durch die Planung

Durch die Gewerbebetriebe und das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen erhöht sich der Schadstoffausstoß innerhalb des Plangebiets. Jedoch ist der Anstieg durch maximal 1.600 zusätzliche Kfz-Fahrten am Tag im Vergleich zur Vorbelastung durch die unmittelbar angrenzende A66 mit rund 80.000 Fahrten in 24 Stunden zu vernachlässigen. Nach einer Untersuchung durch das Büro ÖKOPLANA ist auch nach Umsetzung der Planung ein günstiger Luftaustausch gewährleistet. Erhebliche negative Auswirkungen auf lokaler sowie regionaler Ebene sind daher nicht absehbar.

### 2.6.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf den Abschnitt Pflanzen verwiesen. Die dort festgelegten Maßnahmen tragen zu einer Entwicklung eines günstigen Mikroklimas vor Ort bei (Verschattung, Verdunstungskühlung, Feinstaubbindung). Der Einsatz klimaangepasster Pflanzenarten erhöht die Resilienz der Grünstrukturen im Gebiet gegenüber den Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels, namentlich häufigere Hitze und Dürreperioden sowie Starkregenereignisse.

Zu den weiteren Maßnahmen zählen:

- Ausbildung von vier Ventilationsachsen,
- Begrenzung der Gebäudehöhe, sowie
- Dach- und Fassadenbegrünung zur Bindung von Feinstaub.



## 2.6.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	=		⇒	=
	Staubbelastung	Bewässerung der Baustelle zur Bindung von Staub Angepasste Fahrweise bei trockener Witterung		
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	-		⇒	=
	Behinderung der Luftströme	Ausbildung von Ventilationsachsen Begrenzung der Gebäudehöhe		
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	-		⇒	=
	Schadstoffbelastung	Hohe Vorbelastung Dach- und Fassadenflächen zur Bindung von Feinstaub		
Gesamtbewertung	Nach Abschluss der Bautätigkeiten und Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Luft.			=

## 2.7 Klima

Die Klimafunktionen des Naturhaushalts, insbesondere die Durchlüftungs-, Regenerations- und Austauschfunktion, sind bei der Planung und im Umweltbericht zu berücksichtigen, und nehmen in Zeiten des Klimawandels einen immer höheren Stellenwert ein. Mit der Beurteilung der lokalklimatischen Situation und zur Erarbeitung klimatisch relevanter Planungsempfehlungen wurde das Büro ÖKOPLANA beauftragt.

### 2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Region Hofheim am Taunus befindet sich in der warmgemäßigten, feuchten Westwindzone. Das Klima wird überwiegend von milden, feuchten und damit wolkenreichen Luftmassen geprägt, die mit den am häufigsten vorkommenden Süd-West- bis Westwinden herangeführt werden.

Die Jahressumme des Niederschlags beläuft sich im Landkreis Main-Taunus mit der Ortslage Diedenbergen im 30-jährigen Mittel (1971 – 2000) auf ca. 699 mm, wobei der Monat Juni die größte Niederschlagshöhe (ca. 72 mm) aufweist. Die geringsten Niederschläge treten mit einer monatlichen Niederschlagsmenge von durchschnittlich ca. 45 mm im Februar auf.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt im mehrjährigen Mittel ca. 9,3 °C (1971 – 2000). Die Juli-Temperaturen erreichen Durchschnittswerte um 18,1 °C, die minimalen Durchschnittswerte werden mit 0,8°C im Januar gemessen.

Mittelfristige Prognosen deuten darauf hin, dass die sommerliche Wärmebelastung im Zuge des globalen Klimawandels im Main-Taunus-Kreis deutlich zunehmen wird. Nach Berechnungen von GERICS wird die Jahresmitteltemperatur im Zeitraum 2036 - 2065 (nahe Zukunft) gegenüber der Zeitspanne 1971 - 2000 um ca. 1,9 °C zunehmen.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 zeigt, dass sich das Planungsgebiet in einem Regionalen Grünzug zwischen Diedenbergen und Wallau befindet. Im Osten tangiert es zudem ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Derartige Gebiete dienen vor allem in Verdichtungsräumen der Vermeidung hoher sommerlicher Wärmebelastung und der Intensivierung der Durchlüftung. Das Planungsgebiet trägt als Kaltlufteinzugsteilgebiet zur Entwicklung von gerichteten Kaltluftabflüssen entlang des Weilbachs bei, die in windschwachen Strahlungsnächten u. a. die Belüftungssituation in der Ortslage Weilbach südsüdöstlich von Diedenbergen bestimmen. Vorherrschend sind Kaltluftbewegungen aus nördlicher bis nordöstlicher Richtung.

### 2.7.2 Auswirkungen durch die Planung

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche als klimatisch verträglich einzustufen ist. Die Ortslage Diedenbergen ist von keinen planungsbedingten Strömungsmodifikationen betroffen. Auch im Bereich der Ortslage Weilbach bleiben die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der kaltluftspezifischen Belüftungsintensität sehr gering, und sind somit nach VDI-Richtlinie 3787 als unkritisch einzustufen. Eine bedeutsame Zunahme der nächtlichen Lufttemperatur, die zu einer Verschiebung des ortstypischen bioklimatischen Belastungsniveaus führen würde, ist nicht zu erwarten.

Die bislang zur Bewertung des vorgelegten Planungsentwurfs durchgeführten Klimaanalysen lassen keine klimaökologischen Negativeffekte erwarten, die einer Realisierung grundsätzlich entgegenstehen. Unvermeidbare strömungsdynamische Veränderungen führen in der nächstgelegenen Bestandsbebauung (Diedenbergen, Weilbach) zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der nächtlichen Kaltluftbewegungen.

### 2.7.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Angesichts des Klimawandels verfolgt die Planung das Ziel, die strömungsdynamische und thermische Situation durch ergänzende Maßnahmen zu verbessern. Die Maßnahmen orientieren sich an den Planungsempfehlungen des ÖKOPLANA-Gutachtens. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- Ausbildung von vier Ventilationsachsen,
- Begrenzung der Gebäudehöhe,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Einsatz heller Oberflächen,
- Erhalt von Gehölzstrukturen und Offenlandflächen, sowie
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Gewerbegrundstücken sowie im Straßenraum.

## 2.7.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	=	⇒		=
	keine Auswirkungen			
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	-	⇒		=
	Verlust von Kaltluftproduzierenden Flächen Störung der Luftzirkulation, des Luftabflusses und der Durchströmbarkeit	Sicherung von Freiflächen Erhalt von Ventilationsachsen Begrenzung der Gebäudehöhe		
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	-	⇒		=
	Aufheizen der Umgebungstemperatur durch hohen Versiegelungsgrad, Abwärme und/oder Abstrahlung	Helle Gestaltung der Gebäude und Oberflächen Begrünung von Dächern und Fassaden Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen		
Gesamtbewertung	Die Planung führt zu keinen klimaökologischen Negativeffekten.			=

## 2.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird von der Gesamtheit aller Strukturelemente bestimmt. Es sind vor allem die subjektiv wahrnehmbaren Eigenschaften wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit, die nach menschlichem Urteil den Wert einer Landschaft ausmachen. Neben der Bedeutung des Landschaftsbilds spielt auch die Nutzbarkeit als Erholungsraum eine wichtige Rolle.

### 2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet zeichnet sich weitestgehend durch die offenen Landwirtschaftsflächen aus. Markante Landschaftspunkte sind nicht vorhanden. Als prägende Elemente sind lediglich die dicht bewachsene Uferzone des Weilbachs im Westen und die Streuobstwiese am Ostrand des Geltungsbereichs zu nennen. Der Blick reicht nach Norden über die K785 bis an die Waldgrenze. Im Osten dominiert das H++-Hotel mit seinen drei Vollgeschossen das Erscheinungsbild. Dahinter schließt sich der Stadtteil Diedenbergen an. Im Süden verläuft die A66 und bildet eine starke optische Trennlinie innerhalb der Landschaft. Neben der A66 können die A3 im Westen und die dazu parallel verlaufende ICE-Trasse als zerschneidende Elemente bewertet werden. Vom Menschen als störend wahrgenommene Landschaftselemente innerhalb des Plangebiets sind die Freileitungen mit ihren Masten unterschiedlicher Größe und Höhe.

Das Plangebiet wird von mehreren Wirtschaftswegen durchzogen, welche von Fußgängern und Radfahrern regelmäßig genutzt werden. Besonders hervorzuheben sind dabei die asphaltierten Wege am Südrand entlang der Autobahn und die Verbindung in Nord-Südrichtung in der Mitte des Plangebiets.

### 2.8.2 Auswirkungen durch die Planung

Die Planung führt zu einer erstmaligen Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Zwecke. Die Gewerbegebäude stehen in einem starken Kontrast zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Planung führt damit zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung des Landschaftsbilds.

### 2.8.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Zur Milderung der deutlichen Eingriffe in das Landschaftsbild sieht die Planung die folgenden Maßnahmen vor:

- Randeingrünung des Gewerbeparks durch Bäume, Hecken und Sträucher,
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Gewerbegrundstücken sowie im Straßenraum,
- Fassadenbegrünung, und
- Erhalt von ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen.

### 2.8.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	-	⇒		-
	Baustelleneinrichtung / Baukräne	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	Auswirkungen sind nur temporär
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	--	⇒		-
	Anhaltende Veränderung des Landschaftsbildes Nah- und Fernwirkung verändert Deutlich Wahrnehmbare Störung von Blickachsen	Randeingrünung des Gewerbegebietes Fassadenbegrünung	Keine Maßnahmen zum Ausgleich möglich	
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	=	⇒		=
	keine Auswirkungen			
Gesamtbewertung	Die Umsetzung der Planung führt zu einer unvermeidbaren Veränderung des Landschaftsbilds, welche sich nicht vollständig kompensieren lässt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und des Bedarfs an Gewerbeflächen sind die Änderungen als vertretbar zu bewerten.			-

## 2.9 Biologische Vielfalt

Die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt hat über den Schutz einzelner Tier- und Pflanzenarten das Ziel die allgemeine, naturraum-typische biologische Diversität des Landschaftsraums zu schützen bzw. wiederherzustellen. Hierbei spielt der Schutz der Vielfalt von Habitatstrukturen und deren Ver-netzung eine wesentliche Rolle.

### 2.9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Eine hohe Bedeutung hinsichtlich ihrer Biotopfunktion ist der artenreichen Flachland-Mähwiese (LRT 6510) im Westen des Gebiets zuzusprechen. Daran schließen sich in Richtung des Weilbachs wei-tere ökologisch wertvolle Gehölzstrukturen an. Die dort vorzufindende enge Verzahnung von Biotop-strukturen sowie unterschiedlichen Tierarten stellt einen zu erhaltenden Naturraum dar.

Der sonstige Teil des Geltungsbereichs besitzt aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nut-zung nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt.

### 2.9.2 Auswirkungen durch die Planung

Der Eingriffsbereich für den Gewerbepark beschränkt sich auf die intensiv genutzten Ackerflächen, wodurch die strukturreichen und wertvollen Randbereiche erhalten bleiben. In die Gehölze im Westen wird lediglich in einem geringfügigen Ausmaß für die Ableitung des Niederschlagswassers eingegrif-fen. Die Leitung verläuft allerdings weitestgehend unterirdisch, sodass nach der Bauausführung die Vegetation an den Ausgangszustand angepasst werden kann.

Nichtsdestotrotz verringert sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans der Anteil unversiegelter Fläche im Vergleich zum Ausgangszustand und damit auch der Lebensraum im Gebiet vorkommen-der Tier- und Pflanzenarten. Da die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt eng mit den Auswirkun-gen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen verbunden sind, wird an dieser Stelle auf die entsprechen-ten Kapitel verwiesen.

### 2.9.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Um nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu vermeiden, vermindern oder auszuglei-chen, werden Maßnahmen getroffen, die vor allem auf den Erhalt und Schutz von Tieren und Pflanzen abzielen und somit die Artenvielfalt im Gebiet positiv unterstützen. Zur Vermeidung von Wiederholun-gen wird daher auf den Abschnitt Pflanzen und den Abschnitt Tiere verwiesen.

Zu den weiteren Maßnahmen im Bereich biologische Vielfalt zählen:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Gewerbegrundstücken sowie im Straßen-raum,
- Dach- und Fassadenbegrünung, und
- Sicherung und Erhalt von ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen durch Ausweisung im Be-bauungsplan (Biotope B1, B2 und Erhaltungsflächen E1, E2).

## 2.9.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	--		⇒	=
	Lebensraumverlust für die Feldlerche Rodung eines Höhlenbaums		CEF-Maßnahmen: Ersatzhabitat für die Feldlerche und Nistkästen	
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	-		⇒	+
	Eingriff in biologisch wertvolle Bereiche	Ausweisung von Erhaltungsflächen und geschützten Biotopen Begrünung von Freiflächen / Randeingrünung Dach- und Fassadenbegrünung	K	
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	=		⇒	=
	keine Auswirkungen			
Gesamtbewertung	Nach Umsetzung der Maßnahmen ist mit keiner Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen.			=

## 2.10 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

### 2.10.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturpark Taunus. Natura 2000-Gebiet noch sonstige nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. In rund 750 m Entfernung zum nördlichen Rand des Gewerbegebiets befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5916-302 „Galgenberg bei Diedenbergen“, in welchem u. a. der stickstoffarme Lebensraumtyp Nr. 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ als Erhaltungsziel geschützt ist. Noch weiter nördlich befinden sich die beiden Naturschutzgebiete Nr. 1436009 „Im Weiher bei Diedenbergen“ und Nr. 1436015 „Kassernbachtal bei Wallau“. Rund 2 km nordwestlich bzw. südwestlich liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2414001 „Wiesbaden“.

## Umliegende Schutzgebiete



© Stadt.Quartier basierend auf RegFNP-Viewer, August 2024

### 2.10.2 Auswirkungen durch die Planung

Zur Bewertung möglicher negativer Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 5916-302 „Galgenberg bei Diedenbergen“ hat die Planungsgesellschaft Natur und Umwelt (PGNU) eine FFH-Prognose erarbeitet. Die Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen bezieht sich auf den derzeitigen Planstand.

In die geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebiets wird räumlich nicht eingegriffen. Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzziele der vier vorkommenden LFT und der Bechsteinfle-dermaus sind aufgrund der Entfernung und der vorherrschenden Windrichtung auszuschließen.

Im Rahmen der Vorprüfung kann eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile als Folge des geplanten Vorhabens im Sinne des § 34 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es ist daher keine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

### 2.10.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zum Schutz der Natura 2000-Gebiete oder sonstiger Schutzgebiete erforderlich.

### 2.10.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Ver- minderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	=	⇒		=
	Baubedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten	Keine Maßnahmen notwendig	Kein Ausgleich notwendig	Keine Veränderungen feststellbar
Vorhandensein des Vor- habens (anlagebedingt)	=	⇒		=
	Anlagebedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten			
Vorhandensein des Vor- habens (betriebsbedingt / dauerhaft)	=	⇒		=
	Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten			
Gesamtbewertung	Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete betroffen.			=

## 2.11 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut sind die Bedürfnisse des Menschen zu verstehen, welche durch die Umwelt beeinflusst werden. Zu den Bedürfnissen zählen Eignung für Wohnraum, Erholung und Freizeit sowie Gesundheit und das Wohlbefinden allgemein.

### 2.11.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Gefahren für die menschliche Gesundheit sind innerhalb des Plangebiets nicht erkennbar. Die Luftqualität wurde bereits im entsprechenden Kapitel behandelt; aufgrund des guten Luftaustauschs ist keine hohe Schadstoffbelastung zu erwarten. Auch negative Effekte auf das örtliche Klima sind nach den Untersuchungen von ÖLKOPLANA nicht anzunehmen.

Als Freizeit- und Erholungsgebiet ist das Plangebiet nur bedingt geeignet. Zwar bilden die vorhandenen Wirtschaftswege attraktive Routen für Fußgänger und Radfahrer oder erlauben das Ausführen von Hunden. Möglichkeiten zum Verweilen wie beispielsweise Sitzbänke sind innerhalb des Plangebiets jedoch nicht vorhanden. Zudem bieten die vorhandenen Strukturen nur wenig Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung. Weiterhin unterliegt das Plangebiet durch die direkte Nähe zur A66 einer Lärmbelastung, welche den Erholungsfaktor mindert.

### 2.11.2 Auswirkungen durch die Planung

Ein Gewerbestandort verursacht Geräusche durch Betriebstätigkeit und Kfz-Fahrbewegungen in der Umgebung. Zu deren Bewertung wurde die Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner mit einer schalltechnischen Stellungnahme im Sinne einer Voruntersuchung beauftragt.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorte (Bebauung mit Wohn- bzw. Büronutzung) befinden sich östlich des Plangebiets, darunter das Sondergebiet „Hotel“ in der westlichen Ortsrandlage



von Diedenbergen in einer Entfernung von ca. 200 m vom östlichen Rand des Gewerbegebiets. Südlich der A66 liegt zudem in ca. 530 m Entfernung ein Pensionspferdebetrieb.

Die Abschätzung der zu erwartenden Geräuschimmissionen mittels überschlägiger Berechnung nach TA-Lärm erfolgte im schalltechnischen Worst Case am nächstgelegenen Immissionsort (Hotel) für eine logistikähnliche gewerbliche Nutzung.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aufgrund der großen Entfernung des künftigen Gewerbe- parks zu den Wohngebieten in Diedenbergen bzw. wegen der dazu geringen immissionsschutz- rechtlichen Schutzbedürftigkeit der benachbarten Gewerbe- und Sondergebiete die von den Gewer- bebetrieben im Plangebiet hervorgerufenen Geräuschimmissionen gemäß DIN 18005 bzw. TA-Lärm in Summe als nicht kritisch zu bewerten sind.

Sonstige negative Auswirkungen hinsichtlich der oben genannten Bedürfnisse des Menschen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erkennen. Die Strömungsverhältnisse und damit indirekt auch die Luftqualität werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Für die entfallenden Feldwege wird durch den neuen Geh- und Radweg am Ostrand des Plangebiets eine Alternative geschaffen.

### 2.11.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Zum jetzigen Kenntnisstand sind keine Maßnahmen zum Schutz des Menschen und der Bevölkerung erforderlich.

### 2.11.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Ver- minderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	=	⇒		=
	keine Auswirkungen	keine Maßnahmen er- forderlich	keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich	
Vorhandensein des Vor- habens (anlagebedingt)	-	⇒		=
	Verlust der Wegeverbin- dung in Nord-Süd-Rich- tung		neue Nord-Süd-Verbin- dung als Geh- und Rad- weg	
Vorhandensein des Vor- habens (betriebsbedingt / dauerhaft)	=	⇒		=
	keine Auswirkungen	keine Maßnahmen er- forderlich	keine Maßnahmen zum Ausgleich möglich	
Gesamtbewertung	Aus der Planung resultieren keine negativen Auswirkungen auf den Men- schen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung allgemein.			=

## **2.12 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das kulturelle Erbe umfasst neben immateriellen Assoziationen die physischen Zeugnisse der Vergangenheit. Relevant sind dabei vor allem Zeugnisse menschlichen Handelns, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutungsvoll sind und die sich als Orte, als Raumdispositionen oder als Sachen in der Landschaft lokalisieren und definieren lassen.

### **2.12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Nach dem Kulturlandschaftskataster befinden sich im Plangebiet keine kulturhistorischen Landschaftselemente oder Baudenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal stellt der Ortskern von Diedenbergen als Gesamtanlage in einer Entfernung von rund 1,0 km dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind laut den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans und nach Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Bodendenkmäler verzeichnet. Hierbei handelt es sich um Fundstellen der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der vorrömischen Eisenzeit, des Mittelalters und der Neuzeit. Zudem wird das Plangebiet an der Südseite durch die in der Römerzeit angelegte Fernstraße Mainz – Hofheim (Elisabethenstraße) begrenzt.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich im Umkreis von 500 m der Einzelfunde weitere Fundstellen befinden. Einen begründeteren Verdacht liefert zumindest die Vielzahl an Anomalien, die während der Kampfmittelsondierung festgestellt wurden (siehe Kapitel „Boden“).

### **2.12.2 Auswirkungen durch die Planung**

Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die im Vorfeld durchgeführte Kampfmittelsondierung ergab 106 Störpunkten innerhalb des Geltungsbereichs, die im weiteren Planungsprozess näher untersucht werden. Kommt es im Zuge der Untersuchung zu kulturhistorischen Funden, sind die entsprechenden Ämter umgehend zu informieren.

### **2.12.3 Schutzbezogene Maßnahmen**

Um die Qualität und Quantität der möglichen archäologischen Befunde zu überprüfen ist vor Eingriffen in den Boden eine entsprechende Untersuchung durchzuführen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen. Der Projektträger steht hierzu in direktem Austausch mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, um den Umfang der notwendigen Untersuchungen abzustimmen und diese im Anschluss durchführen zu lassen. Aktuell befindet sich eine geophysikalische Prospektion in der Vorbereitung.

### 2.12.4 Zusammenfassende Bewertung

Auswirkungen	Bewertung OHNE Maßnahmen	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich	Bewertung MIT Maßnahmen
Bauphase (temporär)	-		⇒	=
	Bodendenkmäler sind nicht auszuschließen	detaillierte Untersuchung vor Bodeneingriffen (geophysikalische Prospektion)		
Vorhandensein des Vorhabens (anlagebedingt)	-		⇒	=
	siehe oben	siehe oben		
Vorhandensein des Vorhabens (betriebsbedingt / dauerhaft)	=		⇒	=
	keine Auswirkungen	Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung möglich		
Gesamtbewertung	Nach fachgerechter Untersuchung und ggf. Bergung sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur oder sonstige Sachgüter zu erwarten, insbesondere nicht auf Bodendenkmäler.			=

### 2.13 Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen sind alle funktionalen Beziehungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu sehen, für welche stellvertretend die einzelnen Schutzgüter der vorangegangenen Kapitel stehen. Die Ermittlung von Wechselwirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB erfordert eine ganzheitliche Betrachtung der Umwelt. Wechselwirkungen sind insbesondere dann von besonderer Bedeutung, wenn sie zu einer sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigung einzelner Belange des Umweltschutzes oder zu gegeneinander gerichteten Wirkungen führen können.

Das Wirkungsgefüge wird projektspezifisch in einer Matrix abgebildet (siehe unten). Wechselwirkungen, die aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von hervorgehobener Bedeutung sind, werden gesondert gekennzeichnet und im Anschluss näher betrachtet. Dabei sollen auch die Wirkungen erfasst und beschrieben werden, die durch Schutz- und Kompensationsmaßnahmen verursacht werden.

Aus der Matrix geht hervor, dass keine Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern auftreten werden, die über die Detailbeschreibung hinaus einer gesonderten Untersuchung bzw. Bewertung bedürften. Wechselwirkungen mit besonderem Funktionszusammenhang sind nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen von Schutz- und Kompensationsmaßnahmen zu rechnen.

Wechselwirkungsbetrachtung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB		Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft	Biologische Vielfalt	Natura 2000-Gebiete	Mensch / Gesundheit	Kulturgüter	Sachgüter
Nr. 7 a)	Tiere		o	-	-	-	-	-	-	o	-	-	-	-
	Pflanzen			o	o	o	o	o	o	o	-	o	-	-
	Fläche				o	o	-	o	-	o	-	-	-	-
	Boden					o	-	o	-	o	-	o	-	-
	Wasser						o	o	-	o	-	o	-	-
	Luft							o	-	-	-	o	-	-
	Klima								-	o	-	o	-	-
	Landschaft									-	-	o	-	-
	Biologische Vielfalt										-	o	-	-
Nr. 7 b)	Natura 2000-Gebiete											-	-	-
Nr. 7 c)	Mensch / Gesundheit												-	-
Nr. 7 d)	Kulturgüter													-
	Sachgüter													

Legende:



keine besonderen Wechselwirkungen



Wechselwirkung, die unter Berücksichtigung der schutzbezogenen Darstellungen keiner näheren Erläuterung bedarf



Wechselwirkung mit besonderem Funktionszusammenhang



zusammenwirkende Schutzgüter

### 3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine besonderen Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung eines Gewerbestandorts mit dem gängigen Nutzungsspektrum an Betrieben. Mit spezifischen Unfällen und Katastrophen ist beim Einhalten der einschlägigen Gesetze und Verordnungen nicht zu rechnen.

## 4 Kumulierung mit benachbarten Plangebieten

Im Umfeld des geplanten Gewerbeparks befinden sich gegenwärtig keine weiteren Plangebiete oder Projekte, die in nächster Zukunft realisiert werden sollen, oder die als plangegebene Vorbelastung mit in die Auswirkungsprognose eingestellt werden müssten. Eine Kumulierung von Auswirkungen ist daher nicht erforderlich.

## 5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der augenblickliche Status quo hinsichtlich der im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zunächst weiterbestehen. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Gewerbeparks würde weitergeführt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen in Hofheim am Taunus erscheint es allerdings als realistisch, dass im Falle der Nichtdurchführung der Planung in absehbarer Zukunft neue Gewerbeflächen an anderen Standorten ausgewiesen und erschlossen würden.

## 6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz setzt sich aus der Biotopwertbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung und der Bodenfunktionsbewertung nach dem aktuellen Leitfaden des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zusammen. Zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs werden die Bodenwerteinheiten aus der Bodenfunktionsbewertung in Wertpunkte nach der Biotopwertbilanzierung umgerechnet und dem Defizit zugeschlagen.

Der Eingriff durch die Ableitung des Niederschlagswassers wird aufgrund des frühen Planungsstadiums in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht berücksichtigt. Der zu erwartende zusätzliche Kompensationsbedarf wird im Rahmen des Antrags nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ermittelt und gedeckt.

### 6.1 Biotopwertbilanzierung

Die Biotopwertbilanzierung basiert auf der Gegenüberstellung der Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Baumstandorte von 2023 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“. Zur besseren Lesbarkeit wurden jeweils die Bestandsbäume und die neu zu pflanzenden Bäume in einer Zeile zusammengefasst.

#### Bestand

Im Bestand werden insgesamt 4.562.260 Wertpunkte bilanziert. Dazu tragen besonders die großflächigen Ackerflächen und die teilweise extensiv genutzten Grünlandflächen bei. Mit 66 WP/m<sup>2</sup> stellt der im Westen liegende Bachauwald die hochwertigste Fläche im Gebiet dar.

## Biotopwertbilanzierung . Bestand

Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung	WP/m <sup>2</sup>	Fläche	Überschirmung	WP
9	01.143	Bachauwald, naturschutzfachlich besonders wertvoll	66 WP	2.737 m <sup>2</sup>		180.620 WP
2	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39 WP	669 m <sup>2</sup>		26.095 WP
2	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39 WP	123 m <sup>2</sup>		4.794 WP
2a	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39 WP	1.659 m <sup>2</sup>		64.682 WP
B 58 - B 87	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		1.079 m <sup>2</sup>	36.671 WP
13	04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	50 WP	1.819 m <sup>2</sup>		90.941 WP
17	05.212	Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 2 oder besser	69 WP	605 m <sup>2</sup>		41.767 WP
5	05.243	Arten- / strukturarme Gräben	29 WP	1.316 m <sup>2</sup>		38.173 WP
16	05.315	Sonstige (Flach-)Seen oder Weiher	35 WP	467 m <sup>2</sup>		16.346 WP
14	06.310	Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen	55 WP	3.925 m <sup>2</sup>		215.890 WP
8	06.330	Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen	55 WP	7.801 m <sup>2</sup>		429.039 WP
12	06.340	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität	35 WP	15.359 m <sup>2</sup>		537.575 WP
15	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage	21 WP	6.715 m <sup>2</sup>		141.023 WP
11	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage	21 WP	1.801 m <sup>2</sup>		37.812 WP
3	09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear	29 WP	132 m <sup>2</sup>		3.828 WP
3	09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear	29 WP	65 m <sup>2</sup>		1.885 WP
6	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3 WP	8.272 m <sup>2</sup>		24.816 WP
7	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt	6 WP	61 m <sup>2</sup>		365 WP
4	10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25 WP	1.193 m <sup>2</sup>		29.820 WP
4	10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25 WP	642 m <sup>2</sup>		16.061 WP
4	10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25 WP	984 m <sup>2</sup>		24.603 WP
4	10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25 WP	110 m <sup>2</sup>		2.752 WP
10	10.640	Wege mit Schotterbankett (Asphalt-, Beton-, Pflasterwege)	4 WP	2.144 m <sup>2</sup>		8.575 WP
10	10.640	Wege mit Schotterbankett (Asphalt-, Beton-, Pflasterwege)	4 WP	1.790 m <sup>2</sup>		7.159 WP
xx	10.740	Keller		21 m <sup>2</sup>		
1	11.191	Acker, intensiv genutzt	16 WP	45.323 m <sup>2</sup>		725.173 WP
1	11.191	Acker, intensiv genutzt	16 WP	81.214 m <sup>2</sup>		1.299.419 WP
1	11.191	Acker, intensiv genutzt	16 WP	15.580 m <sup>2</sup>		249.278 WP
1	11.191	Acker, intensiv genutzt	16 WP	4.095 m <sup>2</sup>		65.526 WP
1	11.191	Acker, intensiv genutzt	16 WP	15.098 m <sup>2</sup>		241.575 WP
<b>Summe Bestand</b>				<b>221.720 m<sup>2</sup></b>	<b>1.079 m<sup>2</sup></b>	<b>4.562.260 WP</b>

## Planung

Im Planungsfall wird bei der Flächenermittlung der einzelnen Biotoptypen ein realistischer Worst Case als Maß der baulichen Nutzung angenommen. Grundlage hierfür bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie gerundete Flächenanteile aus dem städtebaulichen Entwurf.

Das Nettobauland wurde nach der folgenden Systematik aufgeteilt:

- 30 % für Hauptgebäude (davon 50% mit Dachbegrünung, siehe Festsetzung Bebauungsplan)
- 30 % für Hofflächen und Wege
- 20 % für Stellplätze
- 20 % für Freiflächen (ergibt sich aus der GRZ von 0,8; davon 3.350 m<sup>2</sup> zeichnerisch festgesetzt als Randeingrünung bzw. Fläche zum Anpflanzen)

Damit legt die Bilanzierung einen Überbauungsgrad von 80 % zugrunde, das Maximum des nach Bebauungsplan Zulässigen. Insofern erfolgt die Bilanzierung „auf der sicheren Seite“.

Die restlichen Flächen sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplans abgeleitet. Lediglich für die Verkehrsfläche (Ringstraße) wurden 10 % als Straßenbegleitgrün ausgewiesen. Dazu gehören die 2,5 m breiten Grünstreifen entlang der Fahrbahn zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume errechnet sich zum einen aus den 70 zeichnerisch festgesetzten Bäumen entlang der Verkehrsflächen und zum anderen aus der Maßgabe, je fünf Stellplätze einen Baum zu pflanzen. Bei einer errechneten Stellplatzfläche von 19.878 m<sup>2</sup> und einem Flächenbedarf von 12,5 m<sup>2</sup> je Stellplatz ergeben sich rechnerisch 1.590 Stellplätze. Geteilt durch 5 resultieren 318 zusätzliche Bäume, die auf den ruhenden Verkehr entfallen.

Der Anteil an Fassadenbegrünung wurde aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet. Hierfür wurden alle Wandflächen summiert und pauschal 10 % als Fassadenbegrünung ausgewiesen. Der Wert wurde aufgrund fehlender Objektplanung und näherer Kenntnisse über die Fassadengestaltung bewusst niedrig angesetzt.

Da der Bebauungsplan sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünung ermöglicht, wurde der Mittelwert aus beiden Varianten nach der Hessischen Kompensationsverordnung für die Bilanzierung gebildet.

Die nachfolgende Tabelle fasst die ermittelten Flächenanteile zusammen.

## Flächenermittlung

Nettobauland	Faktor	Fläche		Teilfläche		Restfläche
Gewerbegebiet (GE)	1,00		<b>99.389 m<sup>2</sup></b>			
davon Hauptgebäude	0,30	29.817 m <sup>2</sup>		Dachbegrünung (50%):	14.908 m <sup>2</sup>	14.908 m <sup>2</sup>
davon Hofflächen / Wege	0,30	29.817 m <sup>2</sup>				
davon Stellplätze	0,20	19.878 m <sup>2</sup>				
davon Freiflächen	0,20	19.878 m <sup>2</sup>		Randeingrünung:	3.350 m <sup>2</sup>	16.528 m <sup>2</sup>
<b>Σ Nettobauland (NBL)</b>		<b>99.389 m<sup>2</sup></b>	<b>99.389 m<sup>2</sup></b>			
Verkehrsflächen	Faktor	Fläche		Teilfläche		Restfläche
öffentliche Verkehrsflächen		11.443 m <sup>2</sup>				
Verkehrsfläche (Ringstraße)		15.929 m <sup>2</sup>		Straßengrün (10 %):	1.593 m <sup>2</sup>	14.336 m <sup>2</sup>
Geh- und Radweg		2.080 m <sup>2</sup>				
<b>Σ Verkehrsflächen</b>		<b>29.452 m<sup>2</sup></b>	<b>29.452 m<sup>2</sup></b>			
Freilandflächen	Faktor	Fläche		Teilfläche		Restfläche
Landwirtschaftsflächen		73.470 m <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Biotop B1		3.959 m <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Biotop B2		3.867 m <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Erhaltungsfläche E1		9.513 m <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
Erhaltungsfläche E2		1.815 m <sup>2</sup>		0,00	0,00	0,00
<b>Σ Freilandflächen</b>		<b>92.624 m<sup>2</sup></b>	<b>92.624 m<sup>2</sup></b>			
sonstige Flächen	Faktor	Fläche		Teilfläche		Restfläche
Versorgungsfläche	255 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>				
<b>Σ sonstige Flächen</b>		<b>255 m<sup>2</sup></b>	<b>255 m<sup>2</sup></b>			
<b>Σ Geltungsbereich</b>		<b>221.720 m<sup>2</sup></b>	<b>221.720 m<sup>2</sup></b>			

Bäume Neupflanzung	Anzahl
Verkehrsfläche	70
Stellplätze: 5 je Stellplatz*	318
<b>Σ Bäume Neupflanzung</b>	<b>388</b>

\* Die Zahl der Stellplätze ergibt sich auch der Fläche der Stellplätze geteilt durch 12,5 m<sup>2</sup>



## Biotopwertbilanzierung . Planung

Bezeichnung	Typ-Nr.	WP/m <sup>2</sup>	Fläche	Überschirmung	WP
<b>Gewerbegebiet</b>					
Gebäude nicht begrünt	10.510	3 WP	14.908 m <sup>2</sup>		44.725 WP
Fassadenbegrünung	10.743	13 WP		4.864 m <sup>2</sup>	63.232 WP
Dachbegrünung	*	16 WP	14.908 m <sup>2</sup>		238.534 WP
Hofflächen / Wege	10.510	3 WP	29.817 m <sup>2</sup>		89.450 WP
Stellplätze	10.540	7 WP	19.878 m <sup>2</sup>		139.145 WP
Freiflächen	06.370	25 WP	16.528 m <sup>2</sup>		413.195 WP
Randeingrünung	02.600	20 WP	3.350 m <sup>2</sup>		67.000 WP
<b>Verkehrsflächen</b>					
öffentliche Verkehrsflächen	10.510	3 WP	11.443 m <sup>2</sup>		34.329 WP
Verkehrsfläche (Ringstraße)	10.510	3 WP	14.336 m <sup>2</sup>		43.008 WP
Straßenbegleitgrün	09.160	13 WP	1.593 m <sup>2</sup>		20.708 WP
Geh- und Radweg	10.510	3 WP	2.080 m <sup>2</sup>		6.240 WP
<b>Freilandflächen</b>					
Landwirtschaftsflächen	11.191	16 WP	73.470 m <sup>2</sup>		1.175.520 WP
Biotop B1	01.143	66 WP	3.959 m <sup>2</sup>		261.294 WP
Biotop B2	06.310	55 WP	3.867 m <sup>2</sup>		212.685 WP
Erhaltungsfläche E1	06.330	55 WP	9.513 m <sup>2</sup>		523.215 WP
Erhaltungsfläche E2	04.600	50 WP	1.815 m <sup>2</sup>		90.750 WP
<b>Bäume</b>					
Bäume Bestand (B60-B87) (27 Stück)	04.110	34 WP		1.009 m <sup>2</sup>	34.294 WP
Neupflanzung Bäume: Stellplätze (318 Stück)	04.110	34 WP		954 m <sup>2</sup>	32.436 WP
Neupflanzung Bäume: Verkehrsfläche (70 Stück)	04.110	34 WP		210 m <sup>2</sup>	7.140 WP
<b>Sonstige Flächen</b>					
Versorgungsfläche: Trafostation	10.510	3 WP	255 m <sup>2</sup>		765 WP
<b>Summe Planung</b>			<b>221.720 m<sup>2</sup></b>		<b>3.497.664 WP</b>

Im Ergebnis ergibt sich für die Planung ein Wert von 3.497.664 Wertpunkten.

## 6.2 Bodenschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

In einem ersten Schritt werden die Boden-Wertstufen für das Ertragspotenzial, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen für die jeweiligen Teilflächen der Planung im Ausgangszustand bestimmt. Die Grundlage hierfür bilden die Angaben aus dem Bodenviewer Hessen. Im Anschluss werden für die Teilflächen die neuen Wertstufen nach Umsetzung der Planung bestimmt und den Ausgangswerten gegenübergestellt. Das Ergebnis bildet die Wertstufendifferenz durch den Eingriff.

Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff		Fläche in ha	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz des Eingriffs		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Gebäude nicht begrünt		1,5	4	3	3	0	0	0	4	3	3
Gebäude begrünt		1,5	4	3	3	0	0	0	4	3	3
Hofflächen / Wege		3,0	4	3	3	0	0	0	4	3	3
Stellplätze		2,0	4	3	3	3,2	2,4	2,4	0,8	0,6	4
Freiflächen		1,6	4	3	3	3,2	2,4	2,4	0,8	0,6	4
Freiflächen: Randeingrünung		0,3	4	3	3	3,2	2,4	2,4	0,8	0,6	4
Verkehrsflächen		2,9	4	3	3	0	0	0	4	3	3
Straßenbegleitgrün		0,1	4	3	3	3	2	2	1	1	1
Landwirtschaftsflächen		7,4	4	3	3	4	3	3	0	0	0
Erhaltungsflächen / Biotope		1,9	4	3	3	4	3	3	0	0	0
Gesamtfläche		22,2									

Im zweiten Schritt werden für die jeweiligen Teilflächen mögliche Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Wertstufendifferenz angesetzt. Die Minderungsmaßnahmen sind in der Arbeitshilfe zur Bodenfunktionsbewertung enthalten. Nach Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen ergibt sich ein Wert in Bodenwerteinheiten (BWE) als Kompensationsbedarf. Für das Plangebiet beträgt der Kompensationsbedarf 98,86 BWE.

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung nach Wertstufen nach den Minderungsmaßnahmen		Fläche in ha	Minderungsmaßnahmen (MM)	Wertstufendifferenz nach MM			Kompensationsbedarf		
				Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Gebäude nicht begrünt		1,5	100	3,4	2,55	2,55	5,1	3,83	3,83
Gebäude begrünt		1,5	81	3,3	2,65	3	4,95	3,98	4,5
Hofflächen / Wege		3,0	100	3,4	2,4	2,4	10,2	7,2	7,2
Stellplätze		2,0	90	0,8	0,6	4	1,6	1,2	8
Freiflächen		1,6	100	0,68	0,51	3,4	1,09	0,82	5,44
Freiflächen: Randeingrünung		0,3	100	0,68	0,51	3,4	0,2	0,15	1,02
Verkehrsflächen		2,9	89	4	2,75	3	11,6	7,98	8,7
Straßenbegleitgrün		0,1	100	0,85	0,85	0,85	0,09	0,09	0,09
Landwirtschaftsflächen		7,4	100	0	0	0	0	0	0
Erhaltungsflächen / Biotope		1,9	100	0	0	0	0	0	0
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)							34,83	25,25	38,78
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)							<b>98,86 BWE</b>		
Gesamtfläche		22,2							

Im dritten und letzten Schritt wird geprüft, wieviel Fläche als Ausgleichsmaßnahme entsiegelt werden müsste, um den Kompensationsbedarf von 98,86 BWE vollständig auszugleichen. Die nachstehende Berechnung zeigt, dass zur Kompensation rund 9,9 ha Fläche entsiegelt werden müssten.

Eine Entsiegelung dieser Größenordnung ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit allerdings nicht möglich und würde dem Leitbild der Wiedernutzbarmachung bereits beanspruchter Flächen widersprechen. Aus diesem Grund wird in Anlehnung an die Anlage 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV)<sup>7</sup> die zu entsiegelnde Fläche als Ausgleichsmaßnahme durch eine Zusatzbewertung in Wertpunkte übertragen.

Kompensationsbedarf und der Maßnahmenbewertung für die Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich

Ausgleichsmaßnahme (AM)	Fläche in ha	Wertstufen nach Ausgleichsmaßnahmen			
		Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Kompensationswirkung
Vollentsiegelung (planextern) (+3 WS bei allen Bodenfunktionen) inkl. Herstellung eines durchwurzelbaren Bodenraums: 40 cm mit Bodenart Uls: +90 mm nFK (+2 WS bei Ertragspotenzial), +140 mm FK (+1 WS)	9,9	4	3	3	99,00 BWE
Summe Kompensationswirkung nach AM					99,00 BWE
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE) vor AM					98,86 BWE
Bilanz des Ausgleichsbedarfs					<b>0,14 BWE</b>

Nach Anlage 2 Nr. 2.3 der Hessischen Kompensationsverordnung ist grundsätzlich ein dreistufiges Bewertungsschema für die Zusatzbewertung anzuwenden: Gering (1 WP/m<sup>2</sup>), mittel (2 WP/m<sup>2</sup>), hoch (3 WP/m<sup>2</sup>). Die Zusatzbewertung nach Anlage 2 Nr. 2.2.5 ist aufgrund der Flächengröße des Plangebiets von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> nicht anzuwenden. Daher findet hier das grundsätzliche Bewertungsschema (1 bis 3 WP/m<sup>2</sup>) Anwendung. Aufgrund des hohen Bodenfunktions- / Ertragspotenzials innerhalb des Plangebiets wird für den vorliegenden Fall der höchste Wert mit 3 WP/m<sup>2</sup> angesetzt.

Umrechnung in Wertpunkte (WP) nach der Hessischen Kompensationsverordnung

	Fläche in ha	WP/m <sup>2</sup>	Summe
Fläche der notwendigen Vollentsiegelung für den Ausgleich der BWE mit einer Wertigkeit von 3 WP/m <sup>2</sup> aufgrund des Ertragspotenzials im Plangebiet	9,9	3	<b>297.000 WP</b>

Im Ergebnis ergibt die Umwandlung der (theoretisch) zu entsiegelnden Fläche als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenfunktionsbewertung einen Wert von 297.000 Wertpunkten.

<sup>7</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzgeldzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018.

### 6.3 Kompensationsbedarf

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs insgesamt wird die Differenz aus der Biotopwertbilanz zwischen Bestand und Planung gebildet und der zusätzliche Kompensationsbedarf aus der Bodenfunktionsbewertung addiert. Es ergibt sich ein Gesamtbedarf von 1.361.596 Wertpunkten. Das Defizit soll durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos bei Hessen Forst ausgeglichen werden. Hierzu wird der Projektträger einen Vertrag abschließen. Zusätzlich wird eine Verpflichtung zur Kompensation in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hofheim am Taunus und dem Projektträger aufgenommen.

		WP
Biotopwertbilanz, Bestand		4.562.260 WP
Biotopwertbilanz, Planung	-	3.497.664 WP
Bodenfunktionsbewertung	+	297.000 WP
<b>Kompensationsbedarf</b>		<b>1.361.596 WP</b>

## 7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage I Nr. 2 Buchst. d) BauGB sollen anderweitige Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden. Bei der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Es gilt plankonforme Alternativen zu prüfen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (Alternativenprüfung).

Im Vorfeld der Planung wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, infolgedessen eine ausführliche Prüfung alternativer Standorte in Hofheim stattfand. Aufgrund der Flächengröße, Verkehrsanbindung, Flächenverfügbarkeit und nicht zuletzt der begrenzten Umweltauswirkungen bildet der jetzige Standort die Vorzugslösung und entspricht somit der ausgewählten Alternative.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen durch die Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen, die Bauverbotszone der A66 und die geschützten Biotope im Westen strenge Restriktionen, welche die Planung maßgebend bestimmt haben. Die vorliegende Planung stellt unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren die beste Variante für den ausgewählten Planungsstandort dar. Die ursprüngliche Vorstellung, die Hochspannungsleitungen zu versetzen und damit das Baulandangebot zu optimieren, wurden aus wirtschaftlichen und zeitlichen Gründen aufgegeben.

Zudem wurde eine alternative Ableitung des Niederschlagswassers in den Weilbach geprüft. Dies hätte jedoch eine Unterquerung der A66 mit einer deutlich längeren Leitung zur Folge, um schlussendlich in das gleiche Gewässer einzuleiten. Dabei wären die Eingriffe in den Naturraum deutlich gravierender gewesen als bei der jetzt verfolgten Planung. Auch das Einleiten des Niederschlagswassers im Uferbereich des Weilbachs durch einen offenen Graben wurde zugunsten einer diffusen Ableitung über die Erhaltungsfläche E1 verworfen, was geringere Umweltauswirkungen zur Folge hat.

## 8 Zusätzliche Angaben

### 8.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die in den einzelnen Fachgutachten und im Umweltbericht angewandten Methoden zur Untersuchung der einzelnen Umweltbelange und Schutzgüter entsprechen den anerkannten Regeln der Technik.

### 8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Hier ist anzumerken, dass hinsichtlich des Zeitpunkts und des Umfangs des Monitorings sowie der Art und des Umfangs der zu ziehenden Konsequenzen keine bindenden gesetzlichen Vorgaben bestehen. Von besonderer Bedeutung für das Monitoring ist die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden, die sich auf Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung bezieht.

Überblick über Maßnahmen zur Überwachung

Schutzgüter	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitlicher Rahmen und Durchführung
<b>Pflanzen</b>	Überwachung und Pflege der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	Regelmäßige örtliche Überprüfung durch städtische Mitarbeiter oder Sachverständige.
<b>Tiere / Nistkästen</b>	Kontrolle und regelmäßige Reinigung der Nisthilfen in der Zeit zwischen dem 31.10 und 28.02. des Folgejahres.	Kontrolle durch Fachbehörde / Sachverständige.
<b>Tiere / Feldlerche</b>	Überwachung der Herrichtung im Rahmen der ökologischen Baubegleitung  Kontrolle der Population im Rahmen der ökologischen Baubegleitung	Zeitlicher Rahmen: Herrichtung des Ersatzhabitats vor Beginn erster Baumaßnahmen (CEF-Maßnahme). Populationskontrolle durch die ökologische Baubegleitung.

Die Überwachungsmaßnahmen sollen im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, einschließlich der Durchführung der ökologischen Baubegleitung.

## 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ plant die Kreisstadt Hofheim am Taunus zusammen mit der Krieger Unternehmensgruppe (KGG GmbH & Co. KG) als Projektträgerin westlich von Diedenbergen die Entwicklung eines Gewerbeparks. Der Bedarf zur Entwicklung weiterer Gewerbeflächen mit diesen Standortqualitäten ist unabweisbar und konnte bisher in Hofheim nicht befriedigt werden. Zwischenzeitlich haben zahlreiche Hofheimer und regionale Gewerbetreibende großes Interesse an dem neuen Standort bekundet. Bereits jetzt übersteigt die Nachfrage das potenzielle Flächenangebot.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Angebots-Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ergänzend schließen die Kreisstadt Hofheim am Taunus und die Krieger Unternehmensgruppe einen begleitenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Für die Bewertung des Umweltzustands und der zu erwartenden Auswirkungen wurden umfassende Untersuchungen durch Fachplaner durchgeführt und in spezifischen Berichten zusammengefasst. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse gebündelt dar und gibt Handlungsanweisungen für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Der Geltungsbereich stellt sich in großen Teilen als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. In den Randbereichen, besonders im Westen, befinden sich Restbestände alter Streuobstwiesen, die häufig extensiv bewirtschaftet werden. Der randlich verlaufende Weilbach mit seinem Auenwald hat eine große Bedeutung für die Artenvielfalt im Gebiet.

Das Artenvorkommen wird von Arten der halboffenen Kultur-Agrarlandschaft sowie der mittelgroßen Fließgewässer und deren begleitenden Gehölzbeständen gebildet. Bemerkenswert ist der hohe Bestand des Feldhasen, der aktuell auf der Roten Liste Deutschland 3 und auf Roten Liste Hessen V geführt wird. Zudem wurde im direkten Eingriffsbereich die Feldlerche festgestellt. Für diese Art wird vorlaufend zum Eingriff in die Fläche ein Ersatzhabitat außerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Derzeit laufen die entsprechenden Voruntersuchungen zu geeigneten Standorten für das neue Habitat.

Weitere Tierarten, für die gezielte Schutzmaßnahmen notwendig werden, betreffen die Artengruppe der Fledermäuse, da es zur Rodung eines Höhlenbaums kommt, der eine Funktion als Winter- oder Sommerquartier für die Tiere hat. Über das Anbringen von Nistkästen wird der Verlust ausgeglichen.

Der Bebauungsplan weist die hochwertigen Bereiche im Westen als Erhaltungsflächen aus (E1 und E2). Hierbei handelt es sich um extensiv genutztes Grünland mit hohem Entwicklungspotenzial und wichtigen Funktionen im Biotopverbund. Als nachrichtliche Übernahmen nach § 30 BNatSchG wurden zudem der Bachauenwald, der Weilbach zusammen mit dem Teichbiotop (B1) sowie die extensiv genutzte Flachland-Mähwiese (B2) als geschützte Biotope in die Planzeichnung übernommen.

Darüber hinaus werden innerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen. Dazu zählen:

- eine 6 m breite Randeingrünung des Gewerbeparks,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Begrünung der Stellplatzflächen (je fünf Stellplätze ein Baum), und
- straßenbegleitende Baumpflanzungen.

Die Planung führt zur Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen. Damit verbunden steigt die Flächenversiegelung um 9,65 ha auf rund 9,9 ha. Maßgeblich dafür verantwortlich sind die neuen Gewerbeflächen mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % sowie die Verkehrsflächen. Zum Ausgleich der Flächeninanspruchnahme von rund 11,8 ha für den Gewerbepark inklusive der Verkehrsflächen hat die Stadt Hofheim mit dem Antrag auf Änderung des RegFNP die Umwandlung von Gewerbeflächen zu Flächen für die Landbewirtschaftung (Rückgabeflächen R2 bis R5) außerhalb des Plangebiets beantragt. Der Neubedarf an Gewerbefläche kann durch die Summe der Rückgabeflächen von rund 12,0 ha planungsrechtlich vollständig kompensiert werden.

Zur Ermittlung und Beschreibung der lokalen Bodenverhältnisse im Plangebiet wurde im April 2023 eine Baugrunduntersuchung durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH durchgeführt. Hierzu wurden Rammkernsondierungen und Sondierungen mit der schweren Rammkernsonde

durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung geben Aufschluss über den Zustand, die Beschaffenheit und mögliche Belastungen der anstehenden Böden im Gebiet und sind die Grundlage für weitere Planungen wie etwa das Entwässerungskonzept. Zudem wurde eine Kampfmittelsondierung auf der Fläche durchgeführt, um evtl. vorhandene Bombenblindgänger zu lokalisieren. Im Ergebnis wurden 106 Störpunkte / Anomalien festgestellt, die weiter untersucht werden.

Da es sich bei den landwirtschaftlichen Böden um solche mit sehr hohem Ertragspotenzial und einer hohen Acker- bzw. Grünlandzahl handelt, wird als Ausgleich zum Verlust der Böden eine zusätzliche Bodenfunktionsbewertung durchgeführt. Der Bebauungsplan trifft zur Sicherung unversiegelter Freiflächen Festsetzungen über Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die flächenhaften Festsetzungen und Einzelfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sowie zu Dach- und Fassadenbegrünungen reduzieren die Auswirkungen des Planungsvorhabens.

Der geplante Gewerbepark liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Lediglich der Uferbereich des Weilbachs am westlichen Rand des Geltungsbereichs gehört zu einem nachrichtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG). Ein Teil des gesammelten Niederschlagswassers soll in den Weilbach eingeleitet werden. Für die Einleitung in den Weilbach wird gemäß den §§ 8, 9 und 57 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ein eigenständiger Antrag gestellt. Teil des Antrags ist ein umfangreiches Konzept zur Einleitung inklusive der Berechnung der erwarteten Einleitmenge und der Prüfung von Alternativen. Wenn alle erforderlichen Nachweise erbracht werden, sind keine negativen Auswirkungen auf den Weilbach zu erwarten.

Die Reinhaltung der Luft besitzt aufgrund ihres ständigen Austausches und ihrer chemisch-physikalischen Eigenschaften besondere Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich im unbebauten Außenbereich, Emissionsorte für Luftschadstoffe liegen nicht vor. Als nächstgelegene Emissionsquellen sind die südlich verlaufende A66, das Gewerbegebiet in Wallau im Nordwesten sowie der Stadtteil Diedenbergen zu nennen, mit Gewerbeflächen an der Casteller Straße zwischen Querspange und Anschlussstelle Diedenbergen. Aufgrund der umliegenden Freiflächen und dem damit verbundenen günstigen Luftaustausch ist von einer schadlosen Verteilung der Emissionen auszugehen. Hinsichtlich der Luftqualität sind daher keine erheblichen Vorbelastungen zu erwarten. Durch die Gewerbebetriebe und das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen erhöht sich der Schadstoffausstoß innerhalb des Plangebiets. Der Anstieg um höchstens 1.600 zusätzliche Kfz-Fahrten am Tag ist im Vergleich zur Vorbelastung durch die direkt angrenzende A66 mit rund 80.000 Fahrten innerhalb von 24 h zu vernachlässigen. Nach einer Untersuchung durch das Büro ÖKOPLANA ist auch nach Umsetzung der Planung ein günstiger Luftaustausch gewährleistet. Erhebliche negative Auswirkungen auf lokaler sowie regionaler Ebene sind nicht zu erwarten.

Die Klimafunktionen des Naturhaushalts, insbesondere die Durchlüftungs-, Regenerations- und Austauschfunktion, sind bei der Planung und im Umweltbericht zu berücksichtigen, und nehmen in Zeiten des Klimawandels einen immer höheren Stellenwert ein. Mit der Beurteilung der lokalklimatischen Situation und zur Erarbeitung klimatisch relevanter Planungsempfehlungen wurde das Büro ÖKOPLANA beauftragt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Gewerbeparks als klimatisch verträglich einzustufen ist. Die bislang zur Bewertung des Planungsentwurfs durchgeführten Klimaanalysen lassen keine klimaökologischen Negativeffekte erwarten, die einer Realisierung grundsätzlich entgegenstehen könnten. Unvermeidbare strömungsdynamische Veränderungen führen in der nächstgelegenen Bestandsbebauung (Diedenbergen, Weilbach) zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der nächtlichen Kaltluftbewegungen.

Das Landschaftsbild wird von der Gesamtheit aller Strukturelemente bestimmt. Es sind vor allem die subjektiv wahrnehmbaren Eigenschaften wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit, die nach menschlichem Urteil den Wert einer Landschaft ausmachen. Neben der Bedeutung des Landschaftsbilds spielt auch



die Nutzbarkeit als Erholungsraum eine wichtige Rolle. Die Planung führt zu einer erstmaligen Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Zwecke. Unvermeidbar stehen die Gewerbegebäude in einem starken Kontrast zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Planung führt damit zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung des Landschaftsbilds. Zur Milderung der Eingriffe wird auf die Maßnahmen zur Begrünung des Gewerbeparks verwiesen.

Deutlich positive Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden durch die Begrünungsmaßnahmen und die Sicherung der hochwertigen ökologischen Flächen im Westen des Geltungsbereichs erzielt.

Der Geltungsbereich liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet noch in einem sonstigen nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebiet. In rund 750 m Entfernung zum nördlichen Rand des Gewerbegebiets befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5916-302 „Galgenberg bei Diedenbergen“, in welchem u. a. der stickstoffarme Lebensraumtyp Nr. 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ als Erhaltungsziel geschützt ist. Zur Bewertung möglicher negativer Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 5916-302 „Galgenberg bei Diedenbergen“ hat die Planungsgesellschaft Natur und Umwelt (PGNU) eine FFH-Prognose erstellt. Danach kann eine relevante Beeinträchtigung des FFH-Gebiets als Folge des geplanten Vorhabens ausgeschlossen werden.

Gefahren für die menschliche Gesundheit sind innerhalb des Plangebiets nicht absehbar. Jedoch verursacht ein Gewerbebestandort Geräusche durch Betriebstätigkeit und Kfz-Fahrbewegungen in der Umgebung. Zu deren Bewertung hat die Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner eine schalltechnischen Stellungnahme als Voruntersuchung erarbeitet.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorte (Bebauung mit Wohn- bzw. Büronutzung) befinden sich östlich des Plangebiets, darunter die Sonderbaufläche „Hotel“ in der westlichen Ortsrandlage von Diedenbergen in einer Entfernung von ca. 200 m vom östlichen Rand des Gewerbegebiets. Südlich der A66 liegt zudem noch ein Pensionspferdebetrieb. Die Abschätzung der zu erwartenden Geräuschimmissionen mittels überschlägiger Berechnung nach TA-Lärm erfolgte im schalltechnischen Worst Case am nächstgelegenen Immissionsort (Hotel) für eine logistikähnliche gewerbliche Nutzung. Aufgrund der großen Entfernung des künftigen Gewerbeparks zu den Wohngebieten in Diedenbergen sind die vom Plangebiet hervorgerufenen Geräuschimmissionen als nicht kritisch zu bewerten.

Nach dem Kulturlandschaftskataster befinden sich im Plangebiet keine kulturhistorischen Landschaftselemente oder Baudenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal stellt der Ortskern von Diedenbergen als Gesamtanlage in einer Entfernung von rund 1,0 km dar. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen jedoch Fundstellen von Bodendenkmälern. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Umkreis von 500 m weitere Bodendenkmäler befinden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Funde verzeichnet werden, wird das zuständige Amt umgehend informiert. Ansonsten steht der Projektträger in Kontakt mit hessenARCHÄOLOGIE, um das Erfordernis vorlaufender Untersuchungen zu klären.

## Teil 4 . Allgemeines Verfahren

### 1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § Abs. 1 BauGB	14.03.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26.08. - 27.09.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	26.08. - 27.09.2024
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

### 2 Fachgutachten

Artenschutzgutachten	Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU): Bebauungsplan „In der Lach“ der Stadt Hofheim, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Frankfurt am Main: 04.11.2024.
FFH-Vorprüfung	Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU): Natura 2000-Vorprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Lach“ der Stadt Hofheim am Taunus, FFH-Gebiet 5916-302 „Galgenberg bei Diedenbergen“, Frankfurt am Main: 04.11.2024.
Biotope	Stadt.Quartier: Biotoptypen und Nutzungen, Wiesbaden: April 2023.
Bodengutachten	Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (BFM): Baugrundvorerkundung und vorläufige geotechnische Beratung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen. Wiesbaden: 10.05.2023.
Kampfmittel	Kampfmittelsondierung Maximilian Becker: Zwischenbericht – Fläche (Geomagnetik) (gem. ATV DIN 18299 Abschnitt 0.1.18 VO/C). Idar-Oberstein: 01.08.2023.
Klimagutachten	Ökoplane: Klimagutachten zum geplanten Gewerbepark „In der Lach“ Diedenbergen / Stadt Hofheim am Taunus, Mannheim: Oktober 2024.
Schallgutachten	Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Genest): Gutachten Nr. 12203 G1 – Vorentwurf. Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark in der Lach“ in Hofheim-Diedenbergen – Schalltechnische Untersuchung. Ludwigshafen: 04.11.2024.
Verkehrsuntersuchung	Zentrum für integrierte Verkehrssysteme (ZIV): Hofheim-Diedenbergen Bebauungsplan 151 „Gewerbepark In der Lach“ Verkehrliche Bewertung, Darmstadt: 24.10.2024.

### 3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 32).
HEG	Hessisches Energiegesetz (HEG) vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. I S. 582).
HGO	Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90, 93).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 13. Mai 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 18).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
HWG	Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
Stellplatzsatzung Hofheim am Taunus	Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über den Nachweis von Stell- und Fahrradabstellplätzen sowie deren Gestaltung, Größe, Zahl und Ablösung vom 15. Februar 2023.

**Stadt.  
Quartier**

6. Dezember 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M. Eng. Adrien Besnard

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

B. Eng. Paula Hieronymi