

Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung  
  
64278 Darmstadt

#### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

24. Januar 2024

### **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

Mit Beitritt der neuen Mitgliedskommunen am 1. April 2021 zum Regionalverband FrankfurtRheinMain obliegt nach § 22 MetropolG dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne, die bis zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes fortgelten. In ihrer Sitzung am 22. November 2023 bzw. am 13. Dezember 2023 hat die Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain nachfolgende Beschlüsse von Planänderungen von Flächennutzungsplänen der neuen Mitgliedskommunen gefasst:

5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Lais Gebiet „Feuerwehrhaus Ober-Lais“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

**Beschluss-Nr. V-118 i.V.m. Drucksache Nr. V-2023-40**

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt im Gebiet "Forsthohläcker" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: Abschließender Beschluss

**Beschluss-Nr. V-122 i.V.m. Drucksache Nr. V-2023-46**

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: Abschließender Beschluss

**Beschluss-Nr. V-132 i.V.m. Drucksache Nr. V-2023-56**

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: Abschließender Beschluss

**Beschluss-Nr. V-133 i.V.m. Drucksache Nr. V-2023-57**

Wir bitten Sie diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer

Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschl-Nr. V-118 i.V.m. DS-Nr. V-2023-40

Beschl-Nr. V-122 i.V.m. DS-Nr. V-2023-46

Beschl-Nr. V-132 i.V.m. DS-Nr. V-2023-56

Beschl-Nr. V-133 i.V.m. DS-Nr. V-2023-57

## Beschluss Nr. V-122

aus der 12. Sitzung  
der **Verbandsversammlung**  
am Mittwoch, 22.11.2023

**9. 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt im Gebiet "Forsthohläcker" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain hier: Abschließender Beschluss**

**V-2023-46**

Beschluss:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den vorgelegten Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt im Gebiet „Forsthohläcker“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist vorgelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit:



**Esther Stegmann**  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-46**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Flächennutzungsplans der **Gemeinde Ranstadt**, Ortsteil Ober-Mockstadt im Gebiet „Forsthohläcker“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-83 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022  
Beschluss Nr. V-80 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zu DS V-2022-56 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-128 des Regionalvorstands vom 15.06.2023  
Beschluss Nr. V-114 der Verbandskammer vom 12.07.2023 zu DS V-2023-31 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt im Gebiet „Forsthohläcker“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwander sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Beschluss

---

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.07.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/23 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2023 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Ranstadt hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

**haben sich nicht geäußert:**

Hirzenhain  
Hungen  
Laubach  
Nidda  
Ortenberg  
Schotten  
Wölfersheim

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Echzell  
Florstadt  
Reichelsheim

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Oberhessen  
Bischöfliches Ordinariat Mainz  
Bund Freikirchliche Gemeinden Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen  
DB Services Immobilien GmbH  
DB Station & Service AG  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Die Heilsarmee  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Eisenbahn Bundesamt  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessen Forst - Forstamt Nidda

Hessische Diözese der Selbständigen Evang.- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland  
Jehovas Zeugen  
LAG der Hessischen Frauenbüros  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen  
Landessportbund Hessen e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
Landrat des Wetteraukreises  
Neuapostolische Kirche  
Oberhessische Gasversorgung GmbH  
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (Wasser)  
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (Netz)  
Polizeipräsidium Mittelhessen  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Stadtwerke Nidda  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband NIDDA  
ZOV-Verkehr

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutscher Wetterdienst  
Die Autobahn GmbH des Bundes  
Gascade Gastransport GmbH  
Hessen Mobil Gelnhausen  
IHK Gießen-Friedberg  
Landessportbund Hessen e.V.  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
Oberhessengas Netz GmbH  
PLEDOC  
Regierungspräsidium Darmstadt  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Staatliches Schulamt  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Naturfreunde Ober-Mockstadt e.V.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.



Beschluss

---

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

1. Die von der Planung betroffene Gemeinde Ranstadt hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde, haben sich nicht geäußert:

- Hirzenhain
- Hungen
- Laubach
- Nidda
- Ortenberg
- Schotten
- Wölfersheim

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

- Eczell
- Florstadt
- Reichelsheim

haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgeben:

-

2. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

- Abwasserverband Oberhessen
- Bischöfliches Ordinariat Mainz
- Bund Freikirchliche Gemeinden Landesverband Hessen-Siegerland
- Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundeseisenbahnvermögen
- DB Services Immobilien GmbH
- DB Station & Service AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Die Heilsarmee
- Energie und Versorgung Butzbach GmbH
- Eisenbahn Bundesamt
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
- Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
- Fraport AG
- Handelsverband Hessen e.V.
- Handwerkskammer Wiesbaden
- Hessenenergie GmbH
- Hessen Forst - Forstamt Nidda

- Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
- Hessische Landesbahn GmbH
- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
- Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland
- Jehovas Zeugen
- LAG der Hessischen Frauenbüros
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- Landessportbund Hessen e.V.
- Landeswohlfahrtsverband Hessen
- Landrat des Wetteraukreises
- Neuapostolische Kirche
- Oberhessische Gasversorgung GmbH
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (Wasser)
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (Netz)
- Polizeipräsidium Mittelhessen
- RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Stadtwerke Nidda
- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
- Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
- Wasserverband NIDDA
- ZOV-Verkehr

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

- Amprion GmbH
- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Deutscher Wetterdienst
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Gascade Gastransport GmbH
- Hessen Mobil Gelnhausen
- IHK Gießen-Friedberg
- Landessportbund Hessen e.V.
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
- Oberhessengas Netz GmbH
- PLEDOC
- Regierungspräsidium Darmstadt
- RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Staatliches Schulamt
- TenneT TSO GmbH

haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgeben:

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
- BUND Landesverband Hessen e.V.
- HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
- NABU Landesverband Hessen
- Naturfreunde Ober-Mockstadt e.V
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
- Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
- Wanderverband Hessen e.V.

3. Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

## 1. Naturfreunde

Stellungnahme ohne Datum

Seite 1

Als örtlicher Naturschutzverein nehmen wie folgt Stellung zur Änderung des FNP:

1. In der öffentlichen Bekanntmachung des Regionalverbandes wird unter dem Abschnitt „Geltungsbereich der Änderung“ von einer Kompensationsfläche nahe der evangelischen Kirche *Nieder-Mockstadt* gesprochen.

2. Die besagte Kompensationsfläche nahe der evangelischen Kirche Ober-Mockstadt ist bis zum Jahr 2030 an die Naturfreunde Ober-Mockstadt e.V. verpachtet. Erforderliche Vereinbarungen zwischen Pächter und Verpächter sind bisher nicht getroffen worden, wenngleich der Pächter seine Unterstützung signalisiert.

3. Die bestehenden Altbäume auf der Kompensationsfläche sollten unbedingt erhalten bleiben. Ihr ökologischer Nutzen kann durch eine Neupflanzung nicht ersetzt werden. Die Ergänzungspflanzung durch alte regionale Obstsorten ist sinnvoll.

4. Alle geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche des neuen Feuerwehrhauses begrüßen wir sehr, vermissen jedoch eine Angabe zum Umsetzungszeitrahmen, sowie zur Überprüfung und langfristiger Pflege der ausgeführten Maßnahmen, sind sie doch ein wichtiger Teil des Bebauungsplans.

5. Wir bitten darum alle zu erhaltenden Bäume so zu markieren und während der Bauphase so zu schützen, dass diese unter keinen Umständen auch durch versehentliche Maßnahmen der beteiligten Firmen nicht beschädigt werden.

6. Wir stehen gerne bei der Planung der Anpflanzungen und Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

### Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei um ein Versehen. Es muss korrekt „*Ober-Mockstadt*“ heißen. Die Planskizze und die sonstige Lagebeschreibung der Ausgleichsfläche waren korrekt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Ranstadt beabsichtigt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zu treffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehenden Obstbäume auf der Ersatzfläche werden auf Bebauungsplanebene zur Erhaltung festgesetzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzungen zur zeitlichen Umsetzung von Maßnahmen sind bauplanungsrechtlich mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Grundsätzlich ist die Gemeinde Ranstadt zur Umsetzung verpflichtet, dies ist spätestens bei Eintreten des Eingriffs der Fall. Die dauerhafte Pflege muss grundsätzlich mindestens 30 Jahre durchgeführt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für den Schutz der Bäume bei Bauarbeiten sind die einschlägigen technischen Regelwerke (z.B. DIN 18920, RAS-LP 4) grundsätzlich zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verantwortlichkeit hierfür liegt bei der Gemeinde Ranstadt.

## 2. Wetteraukreis

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 2

Nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

### **FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene**

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

Gegen die vorgesehene Änderung des FNP werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Im Rahmen der übergeordneten Flächennutzungsplanung des Regionalverbandes werden die Belange des Brandschutzes in diesem Planungsstand nicht tangiert. Die fachliche Stellungnahme erfolgt im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan.

### **Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Baudenkmalpflege hat keine Stellungnahme eingereicht.

### **Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 2. Wetteraukreis

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 3

### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Wegen des hohen Konfliktpotenzials haben wir weiterhin erhebliche Bedenken gegen den Standort und somit gegen die FNP-Änderung. Zwar ist zu begrüßen, dass aufgrund der arten- und biotopschutzrechtlichen Bestandssituation im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zur Konfliktminderung getroffen wurden. Um deren Umsetzung sicherzustellen, regen wir an, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Wetteraukreis zu schließen, in dem die Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzungszeitpunkte festgehalten werden. Die Erteilung der Biotopschutzrechtlichen Ausnahme haben wir gegenüber der Gemeinde Ranstadt im Bebauungsplan-Verfahren unter bestimmten Rahmenbedingungen in Aussicht gestellt.

Rechtsgrundlage:

§§ 14-17, 30, 44 BNatSchG; § 25 HeNatG

### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die beantragte Änderung des FNP bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens haben wir zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Bedenken unter Erfüllung folgender Auflage: Entwässerung Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Voraussetzung dafür ist jedoch die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Diese sollte zunächst mit einem Bodengutachten überprüft werden. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser ein Antrag bei der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz zu stellen ist.

### **Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Ranstadt ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans verpflichtet, die festgesetzten Maßnahmen für Naturschutz fachgerecht durchzuführen. Einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung hierzu bedarf es nicht. Eine umweltfachliche Baubegleitung ist inzwischen fachlicher Standard.

### **Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist durch § 55 WGH und § 37 HWG grundsätzlich geregelt. Die Versickerung ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, einer Untersuchung bereits auf Bauleitplanebene braucht es hierzu nicht.

## 2. Wetteraukreis

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 4

### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o. g. 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Gebiet "Forsthohläcker", gem. § 4 (2) u. § 3 (2) BauGB

### **FD 4.5 Bauordnung**

Keine Einwendungen.

### **FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

Keine Einwendungen.

### **Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



### 3. Naturschutzverbände

Stellungnahme vom 29.08.2023

Seite 5

Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes im Gebiet „Forsthohlacker“ für das Feuerwehrhaus, einen Spielplatz, einen Parkplatz und eine Freizeitfläche in diesem Bereich ergeben sich u. E. erhebliche Bedenken, weil wichtige Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Naturschutzgesetzes nicht berücksichtigt werden:

In unsere Stellungnahme vom Januar 2023 betonten wir, dass Bau und Frequentierung dieser Einrichtungen

- \* gegen den Erhalt der Streuobstwiese (§ 30 BNatschG)
- \* das Gebot der Eingriffsminimierung (§ 15 (1) BNatschG) und
- \* artenschutzrechtliche Bestimmungen (§ 44 BNatschG) verstoßen.

Die überplante Fläche ist Teil der Streuobstbestände zwischen Ortsrand und Waldrand und wurde durch mangelnde Pflege und die zweifelhafte Nutzung als Pferdeweide und Bewegungsfläche für Pferde als schützenswertes Biotop stark in Mitleidenschaft gezogen, in seiner Grundstruktur ist der Bestand jedoch noch erhalten.

Bedacht werden müssen auch die Randstörungen die von den geplanten Vorhaben (Spielplatz Fläche für Freizeit und Erholung und der Parkplatz) auf die angrenzenden Streuobstwiesen ausgehen werden.

Trotz des geplanten Anpflanzens von Hochstämmen wird sich auf der verbleibenden Fläche keine Streuobstwiese mehr entwickeln, hier sind zu viele Störfaktoren geplant. Bedenklich ist die Aufrechnung: ca. 1 ha zerstörte Streuobstfläche werden mit 0,1 ha Neupflanzung „kompensiert“.

U.E. ist der unter Nr. 1 der planerischen Abwägungen in der frühzeitigen Beteiligung genannte Bereich „Am Anger“ der eher geeignete Standort für die Feuerwehr. Direkt an der Bundesstraße gelegen, werden die Einsatzkräfte nicht in der engen, oft mit parkenden Autos „verstopfte“ Liebfrauenstraße an der Ausfahrt behindert.

#### Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Ein Verstoß gegen § 30 BNatschG liegt nicht vor. Die betroffenen Streuobstflächen weisen einen sehr lückigen Bestand an Obstbäumen auf. Durch die geplante Maßnahme kommt es lediglich zu einem Entfall von max. 5 größeren Obstgehölzen, einem jüngeren Obstbaum, so einem bereits abgängigen Obstbaum. Alle weiteren Obstgehölze werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt und die momentan stark lückigen Bestände im Rahmen der Ausgleichsplanung durch Ersatzpflanzungen sinnvoll ergänzt. Zudem erfolgt im Bebauungsplan eine Neuanlage von Streuobst in unmittelbarer Nähe auf einer Fläche von 1.300 m<sup>2</sup>. Somit können die Beeinträchtigungen im Sinne einer Ausnahme (§ 30 Abs. 3 BNatSchG) ausgeglichen werden.

Die Erteilung der biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt.

Ein Verstoß gegen § 15 (1) BNatschG liegt ebenfalls nicht vor. Im Rahmen der Planung werden auf Bebauungsplanebene die erforderlichen Eingriffe soweit möglich vermieden, in dem die benötigten Fläche für die Feuerwehr und den Parkplatz auf die unbedingt erforderliche Mindestfläche beschränkt werden. Zudem werden zusätzliche Erhaltungsfestsetzungen getroffen (Erhaltung von Grünland und Bäumen).

Ein Verstoß gegen § 44 BNatschG liegt nicht vor.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Grauen Langohr wurden berücksichtigt und eine entsprechende fachliche Stellungnahme eingeholt (Institut für Tierökologie und Naturbildung GmbH in Gonterskirchen, Hr. M. Dietz). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Art kommt. Erforderliche Minimierungs-/ Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (Regelung der Beleuchtung, Ersatzpflanzung von Obstbäumen).

### 3. Naturschutzverbände

Stellungnahme vom 29.08.2023

Seite 6

#### Abwägung / Beschlussvorschlag:

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die westlich liegenden Streuobstflächen sind nicht zu erwarten, da das Gebiet durch die Sportplatznutzung und das Bürgerhaus bereits vorbelastet ist, eine rund 25 m breite Pufferzone berücksichtigt wird und von der Planung keine dauerhafte Störung ausgeht (nur während Einsatzfahrten und Belegung des Parkplatzes bei Veranstaltungen).

Zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, sind nicht vorhanden. Der Standort „Am Anger“ ist verkehrstechnisch nur mit hohem Aufwand realisierbar und auch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht gut geeignet (Zufahrt würde einen Radweg kreuzen). Auch befinden sich in nur 250 m Entfernung Natura-2000-Gebiete.

## Derzeitige Darstellung

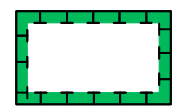
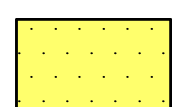
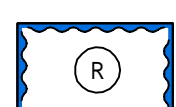
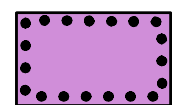


## 1. Änderung



## Zeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
  - 1.1 Feuerwehr
  - 1.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - 1.3 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - 1.4 Ruhender Verkehr
2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
  - 2.1 Ruhender Verkehr
3. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
  - 3.1 Friedhof
  - 3.2 Spielplatz
  - 3.3 Freizeit- und Erholung
  - 3.4 Streuobst
4. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
  - 4.1 Fläche für Regenwasserrückhaltung
5. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
  - 5.1 Streuobstwiese /-weide
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
  - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplans



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## Verfahrensvermerke

1. Nach Beschluss der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Gebiet „Forsthohläcker“ durch den Regionalverband gem. § 2 Abs. 1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/22, vom 26.12.2022, hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2023 stattgefunden. Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom 04.01.2023 bis 03.02.2023, stattgefunden.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer (Abteilung Planung)

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Gebiet „Forsthohläcker“, sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandskammer vom 12.07.2023, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/23 vom 24.07.2023, in der Zeit vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Schreiben vom 26.07.2023).

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer (Abteilung Planung)

3. Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom \_\_. \_\_. 20\_\_ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Gebiet „Forsthohläcker“ mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer (Abteilung Planung)

4. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Gebiet „Forsthohläcker“ durch Verfügung vom \_\_. \_\_. 20\_\_, Aktenzeichen \_\_\_\_\_ genehmigt.

Darmstadt, den

Regierungspräsidium Darmstadt

5. Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Gebiet „Forsthohläcker“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_ vom \_\_. \_\_. 20\_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

6. Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften ist innerhalb eines Jahres gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

## BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE RANSTADT      HAUPTSTRASSE 15      63691 RANSTADT

### 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE RANSTADT ORTSTEIL OBER-MOCKSTADT IM GEBIET "FORSTHOHLÄCKER"

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

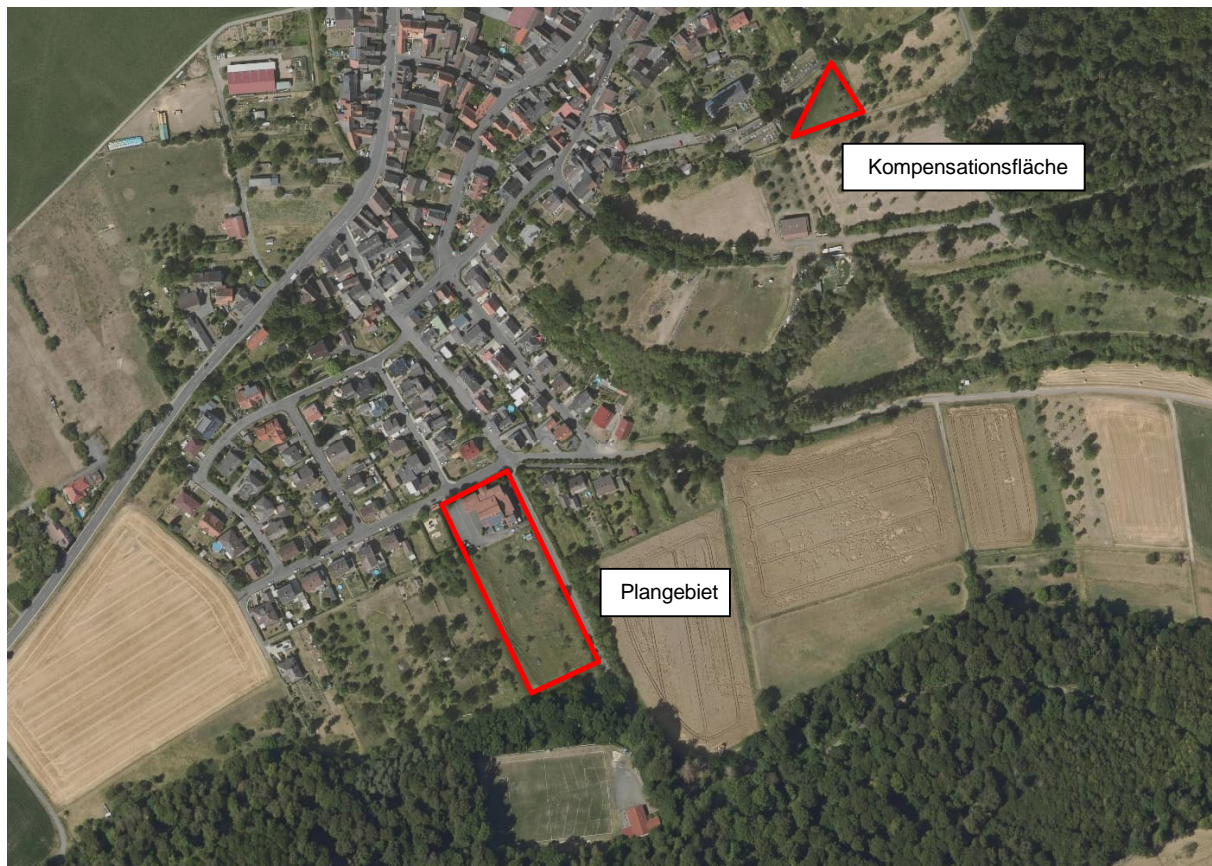
OBJEKT NR. 21/465	Abschließender Beschluss	MASS-STAB 1:5.000
----------------------	--------------------------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: September 2023		
BEARBEITET: US	CAD: US	GEPRÜFT:

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT      Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung  
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - o.vollhardt@vollhardt-plan.de

# Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt

1. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt  
im Gebiet „Forsthohläcker“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain



## ***Begründung***

## ***Abschließender Beschluss***

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

Objekt-Nr.: 22/511  
Planungsstand: September 2023

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen.....	2
2.	Veranlassung .....	2
3.	Geltungsbereich.....	3
4.	Planerische Vorgaben .....	3
5.	Landschaftsplanerische Aspekte .....	4
6.	Verkehrsplanerische Aspekte .....	5
7.	Inhalt der 1. Änderung .....	5
8.	Planerische Abwägung .....	7
9.	Umweltbelange.....	9

## ANLAGEN

1. Standortanalyse für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Ranstadt / Ober-Mockstadt; Schlussbericht; Planungsbüro Vollhardt; November 2020.
2. Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Forsthohläcker“ der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Planungsbüro Vollhardt; April 2023.
3. Mögliche Lebensraumbeeinträchtigung für das Graue Langohr *Plecotus austriacus* im Zuge der Planung des Neubaus eines Feuerwehrhauses in Ober-Mockstadt (Ranstadt, Wetteraukreis); Institut für Tierökologie und Naturbildung GmbH; April 2023.

## 1. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Ranstadt ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.

Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

## 2. Veranlassung

Mit Inkrafttreten des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) wurden die hessischen Städte und Gemeinden in § 3 Abs. 1 Nr. 1 dazu verpflichtet, in Abstimmung mit den Landkreisen und der jeweils unmittelbar zuständigen Aufsichtsbehörde eine Bedarfs- und Entwicklungsplanung (BEP) zu erarbeiten. Der BEP orientiert sich an den örtlichen Erfordernissen, um eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, diese mit den notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie technischer Ausrüstung auszustatten und zu unterhalten. Der BEP der Gemeinde Ranstadt ist am 14.08.2018 von der Gemeindevertretung verabschiedet und beschlossen worden.

Das jetzige Feuerwehrhaus in Ober-Mockstadt weist erhebliche bauliche Mängel auf. Nach den derzeit geltenden Anforderungen an das Feuerwehrwesen sind Sanierungs- oder unumgängliche Erweiterungsmaßnahmen, aus mehreren Gründen an dem jetzigen Standort nicht durchführbar. Insofern ist der Neubau eines Feuerwehrhauses alternativlos.

Gemäß DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser - Planungsgrundlagen werden u. a. eine Fahrzeughalle für 2 Einsatzfahrzeuge (derzeit 1 Einsatzfahrzeug und 1 Mannschaftstransportfahrzeug), Schulungsräume, Umkleide sowie Werkstatt und Lagerflächen benötigt. Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes sollen ebenfalls berücksichtigt werden (z. Bsp. Platz für ein drittes Einsatzfahrzeug). Auch sind Stellplätze für ehrenamtliche Einsatzkräfte erforderlich.

Im Rahmen der Planung soll weiterhin ein Spielplatz, eine Natursteintribüne sowie ein Behelfsparkplatz für Besucher des Sportplatzes errichtet werden. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer Regenrückhaltefläche sowie von Grünflächen (Erhaltung und Entwicklung von Streuobst).

### 3. Geltungsbereich



Abbildung 1: Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1 ha befindet sich südlich des Ortsrandes des Ortsteils Ober-Mockstadt in der Verlängerung der „Liebfrauenstraße“ im Bereich der alten Ziegelei. Direkt nördlich grenzt das Bürgerhaus sowie die Ortsrandbebauung von Ober-Mockstadt an. Das Änderungsgebiet ist ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen, Streuobstbereichen und südlich vom Sportplatz von Ober-Mockstadt umgeben. Letzterer wird von einem dichten Gehölzbereich vom Plangebiet abgeschirmt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 292/2 und 292/3 in der Flur 1, Gemarkung Ober-Mockstadt.

Die externe Kompensationsfläche mit einer Größe von 1.275 m<sup>2</sup> befindet sich 370 m entfernt nordöstlich des Plangebiets in der Flur 1, Flurstück 394 in der Gemarkung Ober-Mockstadt.

### 4. Planerische Vorgaben

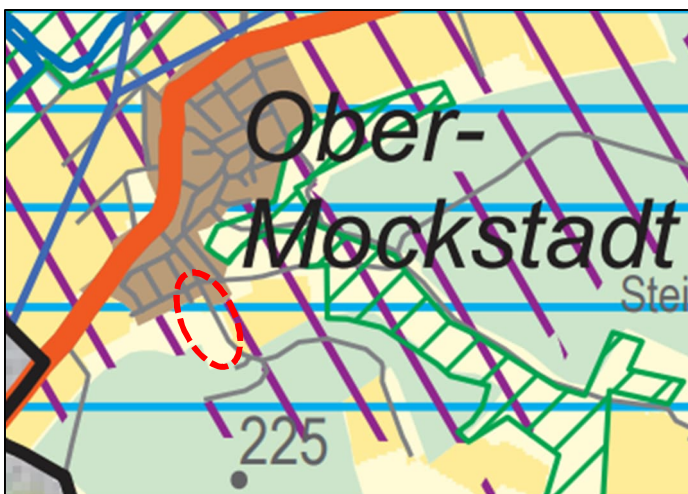


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (2010)

Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan Südhessen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Weiterhin liegt der Änderungsbereich in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen.

In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. In Ober-Mockstadt sind keine „Vorranggebiete Planung“ für Siedlung ausgewiesen.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Die „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sollen Grundwasserressourcen planerisch gesichert werden.

Von der Änderungsgröße von insgesamt 1 ha werden lediglich rund 0,2 ha für den Feuerwehrneubau sowie ca. 0,1 ha für den Behelfsparkplatz benötigt. Die übrigen Flächen sollen als Spielplatz, Grünflächen, Flächen für die Regenrückhaltung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Aufgrund der sehr geringen Größe von insgesamt 0,3 ha für die Gemeindedarfs- und Parkplatzfläche kann die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

## 5. Landschaftsplanerische Aspekte



Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Gemeinde Ranstadt wurden in den Flächennutzungsplan integriert.

Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ranstadt (1994)

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Qualitative Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk (440-088)
- Quantitative Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (440-085).



Die Streuobstbestände sind als geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG einzustufen. Hier ist ein flächenmäßig vollständiger Ausgleich sowie ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (§ 30 Abs. 3 BNatSchG) zu stellen. Die Antragstellung erfolgte parallel während des Bebauungsplanverfahrens. Die Erteilung der biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Weitere Schutzgebiete (z.B. Natur-, Landschaftsschutzgebiet, Natura2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

## 6. Verkehrsplanerische Aspekte

Die im Änderungsgebiet vorgesehenen Nutzungen (Feuerwehr, Behelfsparkplatz) führen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu keinem nennenswerten Mehrverkehr. Das Änderungsgebiet wird von der „Liebfrauenstraße“ verkehrlich erschlossen. Derzeit besitzt die asphaltiert ausgebaute Fahrspur eine Breite von ca. 3,0 m zuzüglich 1,0 m geschotterter einseitige Bankettfläche.

Bislang ist nur ein Ausbau (Verbreiterung) des bestehenden Feldweges auf 6,5 m bis zum Grundstück der Feuerwehr geplant. Die Gemeinde möchte sich jedoch auch die Option eines weiteren Ausbaus (mit Gehweg) in Richtung geplanter Behelfsparkplatz und Wald offenhalten. Die hierfür erforderliche Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dabei erfolgt weder ein Eingriff in die Grünlangstruktur (im Westen) noch in den Gehölzriegel (im Osten), da hier neben der derzeitigen Asphaltdecke relativ breite Straßenränder (Mulden, Grassäume) vorhanden sind.

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. In der Ortsmitte von Ober Mockstadt befindet sich in ca. 500 m Entfernung eine Haltestelle der Buslinie FB-81 (Ranstadt/Bahnhof – Nidda/Bahnhof).

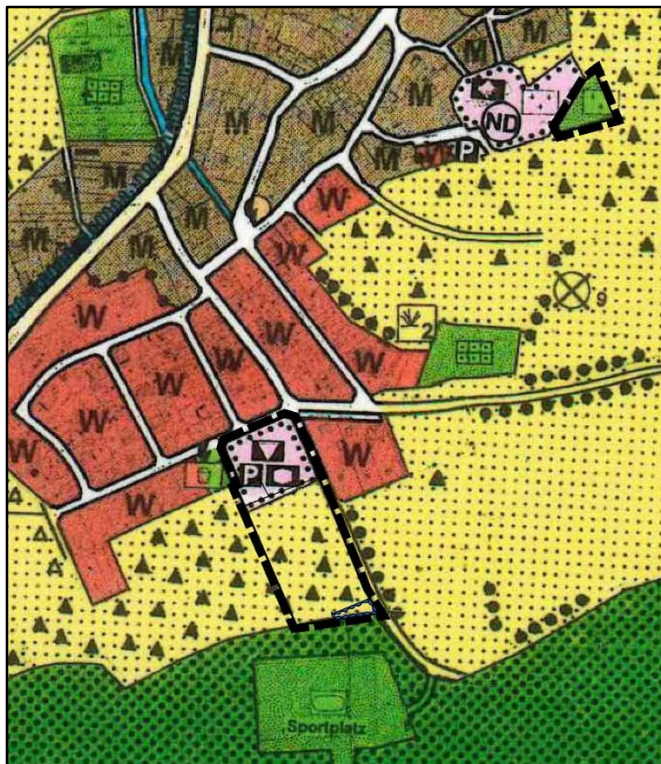
## 7. Inhalt der 1. Änderung

Der Entwicklungsplan (Gierhardt Architekten, 2021) sieht folgende Flächennutzungen für das Plangebiet vor:

- Feuerwehrhaus (incl. Stellplätzen, Zufahrten)
- Spielplatzfläche
- Grünflächen
- Parkplatzerweiterung für den Sportplatz
- Grünflächen für den Naturschutz (Naturbegegnungsplatz)
- Fläche für die Wasserbevorratung.



Abbildung 4: Entwicklungsplan (Quelle: Gierhardt Architekten, 2021)



Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ranstadt als Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese, /-weide) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB, als Fläche für Gemeinbedarf (soziale und kulturelle Zwecke, Parkplatz) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB sowie als Grünfläche „Friedhof“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die Grünfläche Friedhof wird als Erweiterungsfläche des angrenzenden bestehenden Friedhofes nicht mehr benötigt, so dass diese als Ausgleichsfläche genutzt werden kann.

Im Bebauungsplan werden eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), eine Verkehrsfläche „Behelfsparkplatz“ sowie zwei Grünflächen „Spielplatz“ und „Freizeit- und Erholung“ festgesetzt. Die verbleibenden Grünflächen dienen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft als „Erhaltung und Entwicklung von Streuobst“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt in die bisher dargestellte Fläche für Gemeinbedarf hinein.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen daher wie folgt geändert:

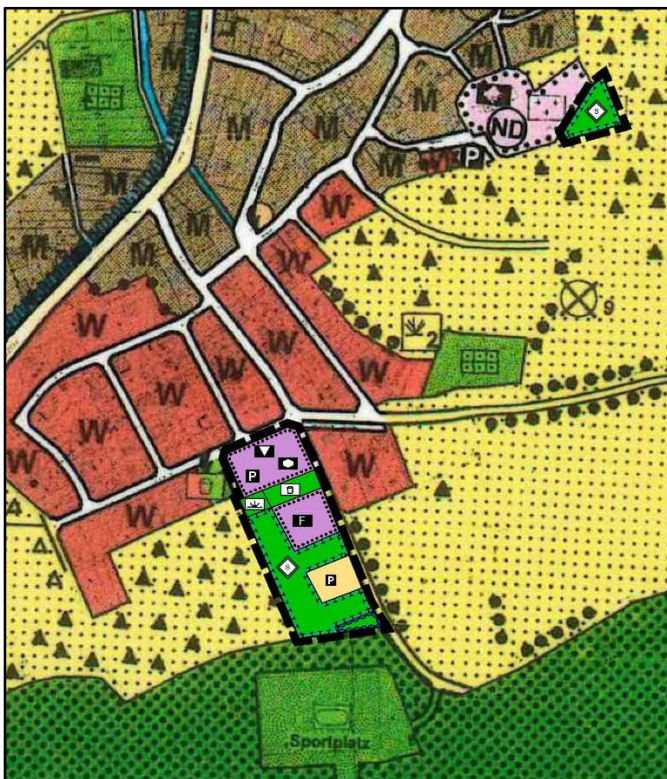


Abbildung 6: 1. Änderung des Flächennutzungsplans

- Flächen für Gemeinbedarf (soziale und kulturelle Zwecke, Parkplatz, Feuerwehr) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
- Fläche für Regenwasserrückhaltung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
- Fläche für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge (ruhender Verkehr) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Grünflächen (Spielplatz, Freizeit- und Erholung Streuobstfläche) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

## 8. Planerische Abwägung

Die im Vorfeld durchgeführte Standortanalyse<sup>1</sup> wurde nach den Kategorien Planungsrecht, Besitzverhältnisse, Lage zum Ortskern und Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung, Immissionsbelastung, Synergien, Kosten sowie Zeitfaktor für die bauliche Umsetzung, durchgeführt. Die einzelnen Kategorien wurden nochmals in mehrere Untertitel unterteilt, um damit einen möglichst umfangreichen Kriterienkatalog zu schaffen, der einen engmaschigen Vergleich ermöglicht.

<sup>1</sup> Planungsbüro Vollhardt, Nov. 2020: Standortanalyse für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Ranstadt/ Ober Mockstadt.

Nach eingehender Diskussion innerhalb von drei durchgeführten Kommissionssitzungen und nach Auswertung der Bewertungsmatrix zeichnete sich ein eindeutiges Votum für den Standort (4.1/4.2) Am Bürgerhaus oder südlich des Bürgerhauses ab.

Der Standort (1) „Am Anger“ ist vor allem verkehrstechnisch nur mit hohem Aufwand realisierbar und auch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht gut geeignet (Zufahrt würde einen Radweg kreuzen). Auch befinden sich in nur 250 m Entfernung Natura2000-Gebiete.

Der Standort (2) „Festplatz“ wird seitens der Bürgerschaft abgelehnt und dessen funktionaler Erhalt gefordert. Eine Nutzung des Festplatzes im bisherigen Umfang wäre durch die Errichtung der Feuerwehr nicht mehr möglich (die Festplatzfläche würde mehr als halbiert werden). Zudem ist eine Verkehrsanbindung an die B 275 äußerst problematisch.



Abbildung 7: Potenzielle Standorte für ein Feuerwehrhaus in Ober-Mockstadt

Während der Standort (3) „An den Lehengärten“ nicht nur bzgl. des Bewertungsergebnisses ausscheidet, stehen auch die eigentumsrechtlichen Bedingungen weiteren Überlegungen entgegen (Eigentümer schließen einen Verkauf der Flächen aus).

Das Areal „Am Bürgerhaus“ (Standort 4.1) hat eigentumsrechtlich, erschließungstechnisch sowie zum Thema Synergieeffekte große Vorteile gegenüber den anderen Standorten. Auch der zweite Standort „Südlich des Bürgerhauses“ (Standort 4.2) kann mit ähnlichen Vorteilen punkten.

Letztendlich wurde durch die Kommission eine Empfehlung an die kommunalen Gremien weitergeben, am Standort Bürgerhaus einen architektonischen Projektierungsauftrag zu vergeben und den Standort bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die Projektierung führte schließlich zum Standort 4.2, da bei der Fläche neben dem Bürgerhaus sowohl westlich als auch nördlich direkt Wohnbebauung angrenzt und der Standort südlich des Bürgerhauses hier weniger Konflikte erwarten lässt.

Zudem kann durch die vorliegende Bauleitplanung auch die bisherige schlechte Parkplatzsituation am Sportplatz verbessert werden.

## 9. Umweltbelange

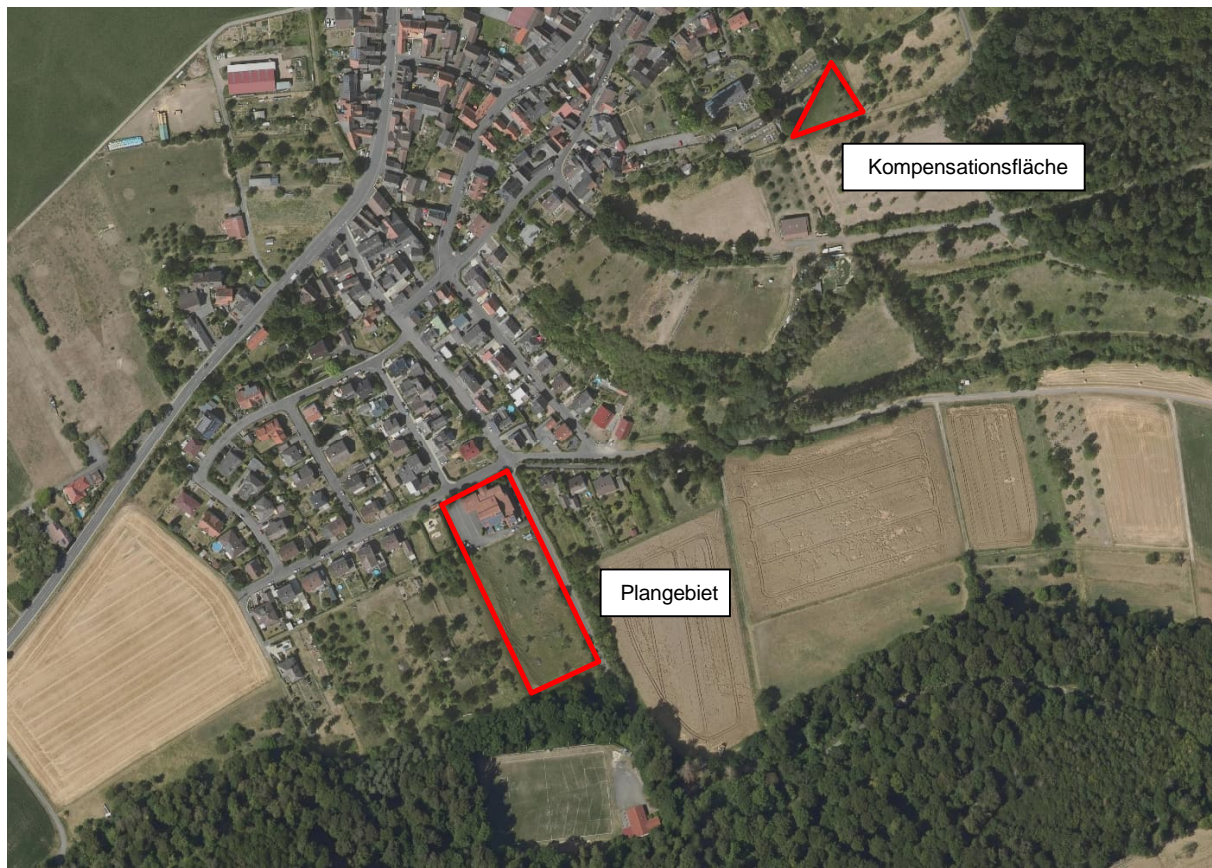
Zur 1. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans wurde ein gemeinsamer Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

# Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt

## Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Forsthohläcker“  
sowie zur dazugehörigen

1. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt  
im Gebiet „Forsthohläcker“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain



### ***Abschließender Beschluss***

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

Objekt-Nr.: 22/511  
Planungsstand: September 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2	Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung.....	3
1.3	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	6
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	6
2.1.1	Schutzgebiete / Geschützte Biotope .....	6
2.1.2	Boden und Fläche.....	7
2.1.3	Wasser .....	8
2.1.4	Luft und Klima .....	8
2.1.5	Tiere, Pflanzen, Artenschutz und biologische Vielfalt.....	9
2.1.6	Landschaft .....	22
2.1.7	Mensch und Gesundheit .....	23
2.1.8	Kultur und sonstige Sachgüter.....	23
2.2	Prognose und Bewertung der Auswirkungen .....	23
2.2.1	Schutzgebiete / Geschützte Biotope .....	23
2.2.2	Boden .....	24
2.2.3	Wasser .....	24
2.2.4	Klima / Luft.....	25
2.2.5	Fauna / Flora.....	25
2.2.6	Landschaft .....	28
2.2.7	Mensch und Gesundheit .....	28
2.2.8	Kultur und sonstige Sachgüter.....	28
2.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	29
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	32
3.	Zusätzliche Angaben .....	34
3.1	Prüfverfahren .....	34
3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	34
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	34
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	35

## Anlage

Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 25 (1) HeNatG  
i.V.m. § 30 BNatSchG



## 1. Einleitung

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

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

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt. Dieser wird im Rahmen der Entwurfsfassung ergänzt und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben“ zurückgegriffen werden.

### 1.2 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Ranstadt plant im Ortsteil Ober-Mockstadt den Neubau eines Feuerwehrhauses. Auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite des bestehenden Feuerwehrhauses in Ober-Mockstadt ist ein Neubau zwingend erforderlich. Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Überprüfung von vier verschiedenen Standorten.

Der für den Neubau des Feuerwehrhauses am besten geeignete Standort befindet sich im Anschluss des Bürgerhauses von Ober Mockstadt. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Ober-Mockstadt und liegt zwischen dem Bürgerhaus und dem Sportplatz von Ober-Mockstadt.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ranstadt als Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese, /-weide) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB sowie als Fläche für Gemeinbedarf (soziale und kulturelle Zwecke, Parkplatz) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Forsthohläcker“ wird daher der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert.

### 1.3 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel 2. Umweltauswirkungen erläutert.

#### BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

#### BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

#### BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

#### WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

#### BauGB - Baugesetzbuch

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

#### Landschaftsplan

Für das Plangebiet sind im Landschaftsplan keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt..

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet wird aktuell als Pferdeweide und einem Teilbereich zudem als Bewegungsfläche für Pferde genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich sowohl ältere wie auch junge Obstgehölze. Einige der Gehölze sind bereits abgängig, viele weisen eine schlechte Vitalität auf. Der Charakter der Fläche ist als Pferdeweide bzw. in Teilbereichen als Reitplatzfläche mit einigen Obstgehölzen, sowie im südwestlichen Bereich als Streuobstwiese zu sehen. Das Gelände ist mit einem Zaun eingezäunt. Die Fläche steigt nach Westen hin in Form einer vorhandenen Böschung/ Hangkante an. Westliche der Hangkante stehen keine Bäume mehr innerhalb des Geltungsbereiches.



Abbildung 1: Blick auf das Plangebiet von Westen

Entlang der asphaltierten Straße zum Sportplatz hat sich auf der östlichen Seite ein dichter Gehölzsaum entwickelt. Südlich wird das Plangebiet von einem unbefestigten Feldweg begrenzt. Weiter südlich befindet sich, durch einen Waldgürtel abgeschirmt, der Sportplatz von Ober-Mockstadt. Westlich schließt ein Streuobstbereich an.

#### 2.1.1 Schutzgebiete / Geschützte Biotope

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb folgender Schutzgebiete bzw. betrifft folgende Schutzkategorien:

- Lage in der Qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk (440-088)
- Lage in der „Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (440-085)
- Geschützte Biotope gem. § 30 (2) BNatSchG sind teilweise betroffen (Streuobstwiese)
- Geschützte Biotoptypen gem. § 25 (1) HeNatG in Form von Streuobstflächen sind in Teilbereichen betroffen. Umfangreiche Streuobstbestände grenzen unmittelbar westlich an.

- Der vorhandene Obstbaumbestand innerhalb des Plangebietes ist sehr lückig, z.T. überaltert und durch viele Obstbäume in einem schlechten bis sehr schlechten Vitalitätszustand gekennzeichnet.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das FFH Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auengebiete Wetterau“ liegen in > 900 m Entfernung und sind sowohl durch die Ortslage Ober-Mockstadt wie auch die B 275 vom Plangebiet getrennt. Somit kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzziele der aufgeführten Schutzgebiete.



Abbildung 2: Lage der nächstgelegenen Schutzgebiete (Quelle: natureg, Hessen 2023)

### 2.1.2 Boden und Fläche

Im Bodenviewer Hessen sind folgende Bodeninformationen im Plangebiet abrufbar:

- Bodenart Pseudogley-Parabraunerden aus Löss
- mittlere bodenfunktionale Gesamtbewertung
- mittleres Nitratrückhaltevermögen (Filter- und Pufferfunktion)
- hohes Ertragspotenzial, Produktionsfunktion
- Kein potenzielles Feldhamsterhabitat

- Wasserspeichervermögen - Feldkapazität mittel
- Acker-/Grünlandzahlen >55-60

Die folgende Abbildung zeigt die bodenfunktionale Gesamtbewertung:

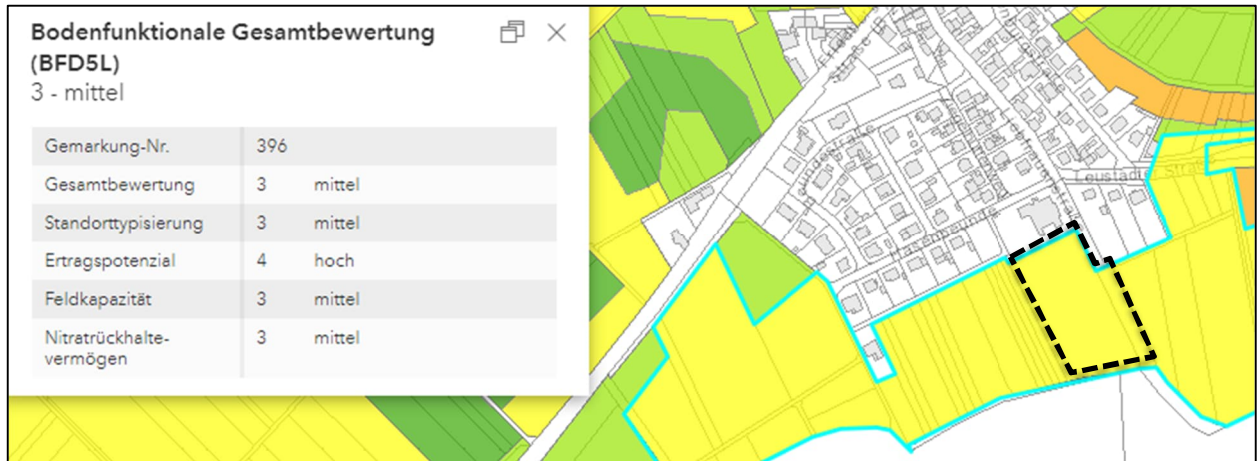


Abbildung 3: Auszug aus dem Bodenviewer Hessen

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht aus naturnahen Böden, deren Versiegelungsgrad < 10 % (vorhandene Verkehrsfläche) beträgt. Die Böden sind allerdings aufgrund der vorhandenen Trittbelastung (Bewegungsfläche Pferde) in Teilen stark beeinträchtigt.

### 2.1.3 Wasser

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Wasser tätigen:

- Lage im Heilquellenschutzgebiet Schutzzone D (HQSG Bad Salzhausen)
- Keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden
- Kein Überschwemmungsgebiet betroffen
- Mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

### 2.1.4 Luft und Klima

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima tätigen:

- Kaltlufteinzugsgebiet mit hoher Empfindlichkeit
- geringe Volumenstromdichte (> 30-60 m<sup>3</sup>/m\*s).

### 2.1.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz und biologische Vielfalt

Im Rahmen einer ökologischen Bestandsaufnahme (Fauna/ Flora) wurde das Plangebiet einer mehrmaligen Begehung unterzogen.

Datum	Wetter	Uhrzeit	Artengruppen
19. April 2022	14 °C, leicht bewölkt	8:00 Uhr	Vögel, Reptilien
03. Mai 2022	12 °C, leicht bewölkt	6:00 Uhr	Vögel,
11. Mai 2021	12 °C, sonnig 10 °C	6:30 Uhr 21:45 Uhr	Vögel, Fledermäuse
19. Mai 2022	16 °C, leicht bewölkt	5:30 Uhr	Vögel,
01. Juni 2022	15 °C, sonnig	9:00 Uhr	Vögel, Falter, Reptilien
14. Juni 2022	10 °C, sonnig	5:45 Uhr	Vögel, Falter, Reptilien
28. Juli 2022	28 °C, sonnig 26 °C	16:00 Uhr 22:15 Uhr	Reptilien, Falter Fledermäuse
22. August 2022	30 °C sonnig 28 °C	17.30 Uhr 21:30 Uhr	Reptilien, Falter Fledermäuse

Tabelle 1: Übersicht der Begehungstermine

Folgende Biotoptypen konnten innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden:

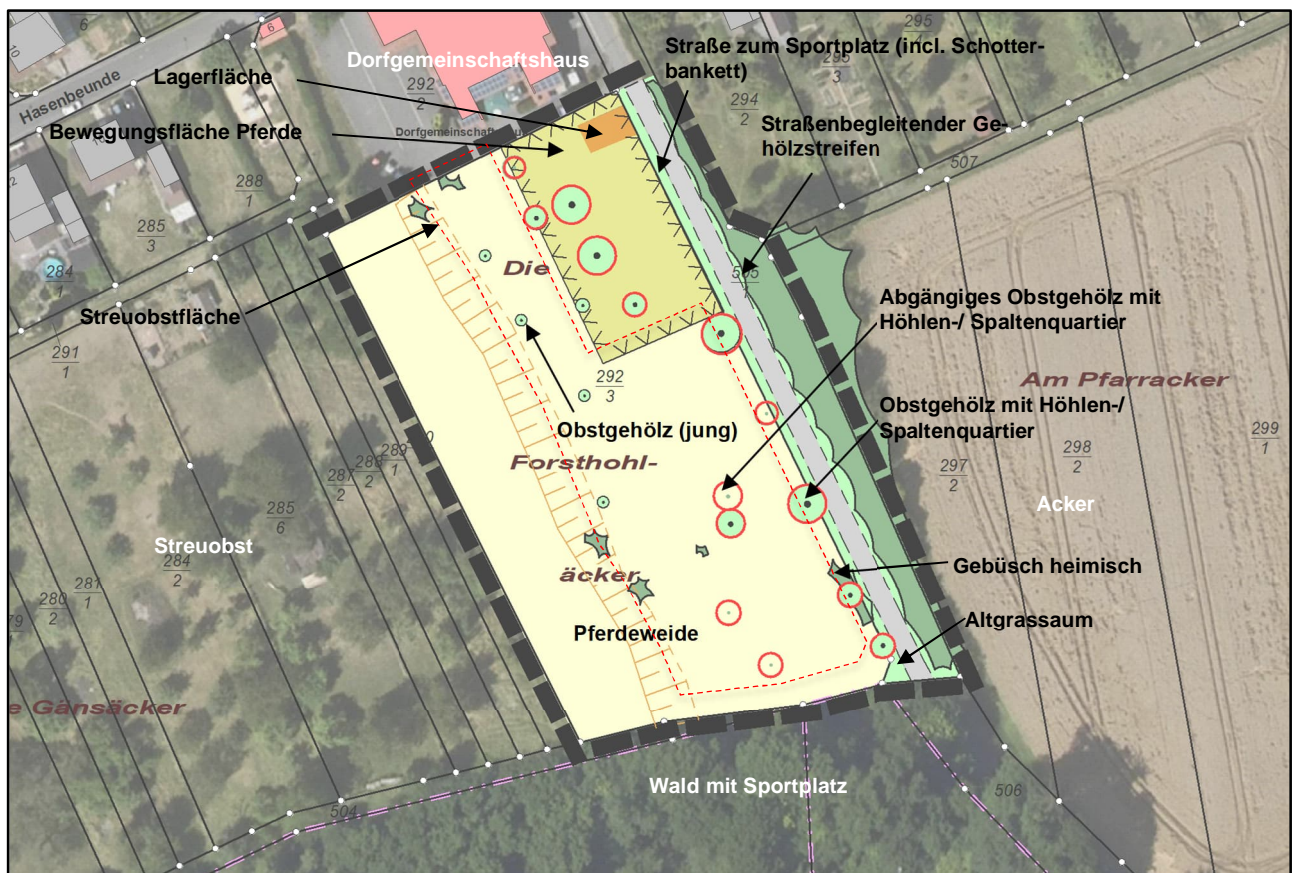


Abbildung 4: Ökologischer Bestand



Abbildung 5: Asphaltierte Straße zum Sportplatz mit Bankett und artenarmen Grassaum

#### Asphalt-/ Schotterfläche (KV 10.510 / 10.530)

Die z.T. innerhalb des Geltungsbereiches liegende Straße zum Sportplatz weist eine asphaltierte Fahrbahnfläche auf. Ein Schotterbankett von ca.0,5 bis 1 m ist durchgängig v.a. auf der westlichen Straßenseite vorhanden.

#### Artenarmer Saum (KV 09.151)

Der entlang des o.g. Asphaltweges vorhandene Wegsaum ist nach seinem Charakter bzw. Nutzungsart am ehesten zu den artenarmen Feld-/ Weg und Wiesensäumen frischer Standorte zu zählen. Die überwiegend schmalen Bereiche werden im Rahmen der Straßenpflege gemäht. Der Vegetationsbestand setzt sich in erster Linie aus einigen Gräsern, Arten der Ruderalflur, sowie Arten der Wiesen und Weiden zusammen. Folgende Arten konnten hier bestandsbildend nachgewiesen werden:

Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Weißklee (*Trifolium repens*), Herbst Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Wiesen Rispe (*Poa pratensis*), Rasenschmiele (*Dechampsia caespitosa*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Ausläufer Rotschwengel (*Festuca rubra*), Wiesen Rispengras (*Poa pratensis*).

#### Pferdeweide (KV 06.220)

Die Parzelle 292/3 wird zu einem Teil als Pferdeweide genutzt. Der Grünlandbestand ist aufgrund der Nutzungsform als durchschnittlich und in Teilbereichen als gestört zu bezeichnen. Einige Obergräser, typische Weidearten, wie auch einige Störzeiger in den Bereichen der Gailstellen und offene Bodentrittstellen charakterisieren den Bestand.

Folgende Arten sind hier zu nennen:

Weißklee (*Trifolium repens*), Glatthafer (*Arrhatherum elatius*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Bärenklau (*Heracleum sphondyleum*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Schafgabe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen Labkraut (*Galium mollugo*), Zaun Wicke (*Vicia cracca*).



Die nachfolgenden Arten sind im Bereich der bestehenden Hangkante nachgewiesen worden und weisen auf trockene, magere z.T. aber auch durch die Trittbelastung verdichtete Bodenverhältnisse hin.

*Gamander Ehrenpreis (Glechoma hederacea)*, *Breitwegerich (Plantago major)*, *Magerite (Leucanthemum vulgare)*, *Fadenklee (Trifolium dubium)*, *Odermennig (Agrimonia eupatoria)*, *Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris)*, *Feld-Hainsimse (Luzulla campestris)*, *Acker Schachtelhalm (Equisetum arvensis)*, *Wilde Möhre (Daucus carota)*, *Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)*.



Abbildung 6: Trittbelasteter Böschungsbereich



Abbildung 7 Böschung/ Hangkante

#### Reit-/ Longierfläche (KV 11.221)

Im nordöstlichen Bereich der Parzelle 292/3 findet sich ein ausgezäunter Bereich, der zur Bewegung der Pferde in Form einer Reitbahn wie auch eines Longierzirkels genutzt wird. Die Bereiche sind zwar nicht befestigt, doch fehlt hier im Laufbereich ein Vegetationsbestand fast vollkommen. Die Fläche wird regelmäßig kurzgehalten.



Abbildung 8: Longierzirkel und Reitplatz im Hintergrund



Abbildung 9: Reitbahn mit angrenzender Lager-/ Unterstandfläche

### Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume standortgerecht (KV 02.200)

Die innerhalb des Plangebiets verlaufende Straße, wird v.a. auf ihrer östlichen Seite von einem geschlossenen Gehölzsaum begleitet.



Abbildung 10: Straßenbegleitender Gehölzsaum

Folgende heimische Gehölze konnten hier aufgenommen werden:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Kirsche (*Prunus avium*), Rose (*Rosa spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Apfel (*Malus domestica*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Walnuss (*Juglans regia*).

Hinzu treten zudem zwei, in Teilbereichen dominierende Ziergehölze: Deutzia (*Deutzia spec.*) und Erbsenstrauch (*Caragana arborescens*).

Einige heimische Einzelsträucher finden sich zudem sporadisch als Wildaufwuchs im Bereich der Pferdeweide.



Abbildung 11: Mächtige Obstbäume im Bereich des Reitplatzes

### Heimisch/ standortgerechter Einzelbaum (KV 04.110)

Am Rande der Pferde-Bewegungsfläche stehen 6 Obstgehölze. Die Vitalität, sowie das Alter der Gehölze ist z.T. sehr unterschiedlich. Die Bäume weisen Höhlen- und/oder Spaltenquartiere auf (Stamm-/ Asthöhle/ Rindenspalten).

### Streuobstbestand mäßig intensiv bewirtschaftet (KV 03.111)

Außerhalb der Bewegungsfläche für Pferde ist die, östlich der Hangkante gelegene Grünlandfläche mit den darauf befindlichen Obstgehölzen als Streuobstfläche zu bezeichnen. Der Obstbaumbestand ist sehr heterogen.

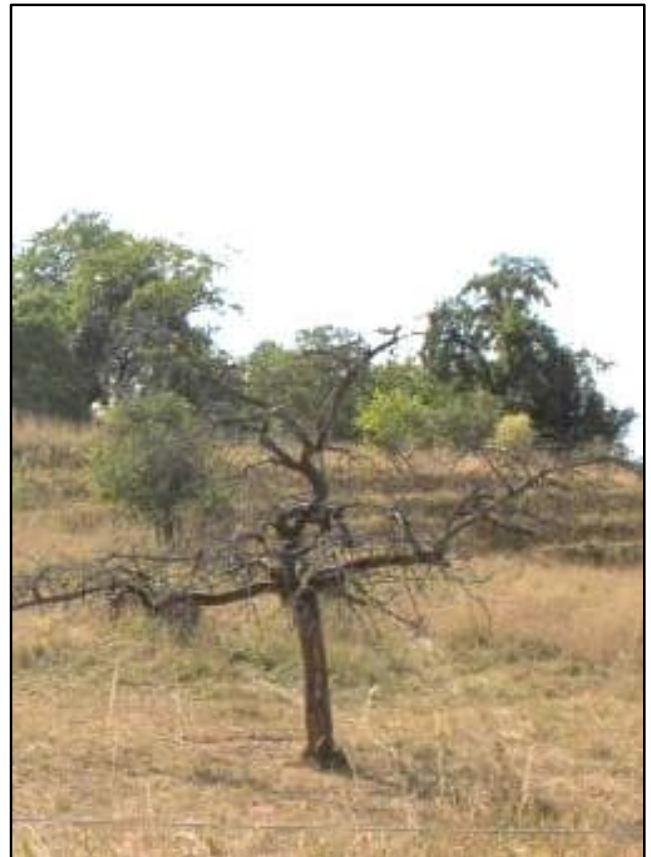


Es handelt sich um 4 Jungpflanzungen ca. 5 cm Stammdurchmesser (SDM), zwei relativ vitale, ältere Obstbäume (STD 20-25 cm) entlang des befestigten Wirtschaftsweges (Abb. 12), sowie drei mittelalte Bäume (STD 15-20cm). Alle genannten Bäume weisen Höhlen-/ Rindenspalten auf.

Abbildung 12: Obstbaum mit noch guter Vitalität



Abbildungen 13 und 14: Obstbäume mit potenziellen Spalten-/ Höhlenquartieren



Abbildungen 15 und 16: Obstbäume mit Totholz

Artenarme/ nitrophytische Ruderalvegetation (KV 09.123)

Unmittelbar am Bereich der Bewegungsfläche für die Pferde befindet sich ein Unterstand bzw. Lagerflächen für die Pferde, aber auch notwendiger Gerätschaften. Die Fläche weist eine Mischung zwischen Rohboden/Sägespäne wie auch einer artenarmer Ruderalflur auf.

Angrenzende Biotoptypen außerhalb des Plangebietes:

Südlich	Wald aus Eichen ( <i>Quercus robur</i> ), Eschen ( <i>Fraxinus excelsior</i> ), Buchen ( <i>Fagus sylvaticus</i> ), Walnuss ( <i>Juglans nigra</i> ), Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ), Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ), Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) und Rose ( <i>Rosa canina</i> ) an. Dieser trennt das Plangebiet vom südlich innerhalb des Wlades gelegenen Sportplatz von Ober Mockstadt.
Westlich	Alter Streuobstbereich zwischen Ortsrandlage und Wald
östlich	Maisacker
Nördlich	Siedlungslage/ Bürgerhaus

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>
02.200	Gebüsch/ Hecken/ Gehölzsaum heimisch	1.025
06.220	Pferdeweide (ohne Obstgehölze)	3.247
03.111	Streuobst (mit Unternutzung – Pferdeweide)	4.010
09.151	Artenarmer Saum	200
09.123	Ruderalflur	70
10.510	Asphalt incl. Bankett (Schotter)	430
11.221	Reit-/ Longierfläche	1.175
		10.090 m <sup>2</sup>
04.110	Laubbaum heimisch (Außerhalb STO)	(35 m <sup>2</sup> )

Tabelle 2: Flächenübersicht Biotoptypen

Im Rahmen der faunistischen Kartierung zum Bebauungsplan wurde das Gebiet an acht Terminen begangen (siehe Tabelle 1). Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen stand hierbei die Untersuchung folgender Tiergruppen im Vordergrund:

- Vögel (flächenhaft, Linientaxierung, Revierkartierung)
- Reptilien (langsames Abgehen geeigneter Lebensraumstrukturen – Sonnenplätze, Saumstrukturen)
- Tagfalter (Flächenhafte Untersuchung: Sichtbeobachtung/ Kescherfang der vorhandenen Saum-/ Grünlandstrukturen)
- Fledermäuse (Detektorbegehungen, Endoskopkamerauntersuchung betroffener Höhlenbäume als potenzielle Ruhe-/ Fortpflanzungsquartiere im Gebiet).

### Vögel

Folgende Vogelarten konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes (Geltungsbereiche incl. angrenzender Biotopstrukturen) nachgewiesen werden.

Deutscher Artname (Kürzel)	Wissenschaftl. Artname	RL HE 2014 D 2016 BArtschV	Erhaltungszustand Hessen	Status
Amsel (A)	<i>Turdus merula</i>	-	günstig	B
Bachstelze (Ba)	<i>Motacilla alba</i>	-	günstig	B
Blaumeise (Bm)	<i>Parus caeruleus</i>	-	günstig	B
Buchfink (B)	<i>Fringilla coelebs</i>	-	günstig	B
Buntspecht (Bsp)	<i>Dendrocopus major</i>	-	günstig	NG

Tabelle 3: Übersicht der nachgewiesenen europäischen Vogelarten im Untersuchungsraum

Deutscher Artname (Kürzel)	Wissenschaftl. Artname	RL HE 2014 D 2016 BArt- schV	Erhaltung- zustand Hessen	Status
Eichelhäher (Ei)	<i>Garrulus glandarius</i>	-	günstig	NG
Gartengrasmücke (Gg)	<i>Sylvia borin</i>	-	günstig	B
Gartenrotschwanz (Grs)	<i>Phoenicurus phoeni- curus</i>	2/V	schlecht	B
Goldammer (Ga)	<i>Eberiza citrinella</i>	V / -	unzureichend	B
Grünfink (Gf)	<i>Carduelis chloris</i>	-	günstig	B
Grünspecht (Gsp)	<i>Picus viridis</i>	- §§	günstig	NG
Haussperling (Hsp)	<i>Passer domesticus</i>	V / V	unzureichend	B
Kohlmeise (Km)	<i>Parus major</i>	-	günstig	B
Klappergrasmücke (Kg)	<i>Sylvia curruca</i>	V/-	unzureichend	NG
Kleiber (KI)	<i>Sitta europaea</i>	-/ -	günstig	B
Mönchsgrasmücke (Mg)	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	günstig	B
Neuntöter (Nt)	<i>Lanius collurio</i>	V/ -	unzureichend	B
Rabenkrähe (R)	<i>Corvus corone</i>	-	günstig	NG
Rauchschwalbe (Rs)	<i>Hirundo rustica</i>	3 / 3	unzureichend	NG
Ringeltaube (Rt)	<i>Columba palumbus</i>	-	günstig	B
Rotkehlchen (Rk)	<i>Erithacus rubecula</i>	-	günstig	B
Rotmilan (Rm)	<i>Milvus milvus</i>	V/ - §§	unzureichend	NG
Singdrossel (Sd)	<i>Turdus pilaris</i>	-	günstig	B
Sommergoldhähnchen (Sgh)	<i>Regulus ignicapilla</i>	-	günstig	NG
Sumpfmehse (Sm)	<i>Poecile palustris</i>	-	günstig	NG
Star (S)	<i>Sturnus vulgaris</i>	-/ 3	günstig	B
Stieglitz (Sti)	<i>Carduelis carduelis</i>	V/-	unzureichend	B
Tannenmeise (Tm)	<i>Parus ater</i>	-	günstig	B
Trauerschnäpper (Trs)	<i>Ficedula hypoleuca</i>	V/3	unzureichend	B
Waldbaumläufer (Wbl)	<i>Certhia familiaris</i>	-	günstig	NG
Zaunkönig (Zk)	<i>Troglodytes troglody- tes</i>	-	günstig	B
Zilpzalp (Zz)	<i>Phylloscopus truchi- lus</i>	-	günstig	B

Tabelle 4: Übersicht der nachgewiesenen europäischen Vogelarten im Untersu-  
 chungsraum

EHZ HE: Erhaltungszustand in Hessen (Zitate siehe Anhang 1)

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

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

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

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 32 Vogelarten nachgewiesen, wovon 22 Arten als Brutvögel und weitere 10 Arten als Nahrungsgäste zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden 8 Brutvogelarten nachgewiesen. Von diesen Arten befinden sich der Star in einem unzureichenden und der Gartenrotschwanz in einem schlechten Erhaltungszustand. Beide wurden im Bereich vorhandener Höhlenstrukturen (Stamm-/ Asthöhle) nachgewiesen. Alle weiteren, innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesenen Brutvogelarten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand und nutzen entweder hier vorhandene Nistkästen (Meisen) oder aber natürliche Gehölzvorkommen, wie den straßenparallelen Gehölzsaum als Fortpflanzungs-/ Ruhestätte. Die weiteren nachgewiesenen Brutvogelarten in einem unzureichenden Erhaltungszustand konnten v.a. im westlich angrenzenden Streuobstbereich nachgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Stieglitz, Goldammer sowie Trauerschnäpper. Der sich ebenfalls in einem unzureichenden Erhaltungszustand befindliche Haussperling wurde v.a. im Bereich des Siedlungsrandes aufgenommen.



Abbildung 17: Brutvögel im Untersuchungsgebiet



Abbildung 18: Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet

Während auch die randlich des Geltungsbereiches brütenden Vogelarten das Plangebiet zur Nahrungssuche nutzen, konnten Rotmilan, Rauchschwalbe, Bunt- und Grünspecht; Sommergoldhähnchen, Eichelhäher, Rabenkrähe, Waldbaumläufer, und Sumpfmeise als reine Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (siehe Abb. 17).

Reptilien

Die gezielte Suche nach Reptilien an 5 Begehungsterminen ergab lediglich im Bereich des, im Süden befindlichen Waldrandes einen Nachweis einer Blindschleiche (*Anguis fragilis*).

Deutscher Art-name (Kürzel)	Art-	Wiss. Artname	RL HE (2014)	RL D (2016)	BArtSchV
Blindschleiche		<i>Anguis fragilis</i>	-	-	b

Tabelle 4: Ergebnisliste Reptilien



Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte nicht belegt werden, ist allerdings aufgrund der potenziell geeigneten Habitatstrukturen entlang der östlichen Böschungsseite der asphaltierten Straße zum Sportplatz, nicht vollkommen auszuschließen.

#### Tagfalter:

Folgende Tagfalter konnten innerhalb einer viermaligen Begehung der Geltungsbereichsfläche nachgewiesen werden.

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RL HE (2014) D (2016) BArtschV
Großer Kohlweißling	<i>Pieris brassicae</i>	-
Kleiner Kohlweißling	<i>Pieris rapae</i>	
Kleiner Fuchs	<i>Aglais urticae</i>	-
Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>	-
Kleines Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha pamphilus</i>	-

Tabelle 5: Ergebnisliste Tagfalter

Im Bereich der Grünflächen und Saumstrukturen konnten somit nur allgemein, weithin verbreitete Falterarten nachgewiesen werden.

#### Fledermäuse

Im Zuge der Fledermausuntersuchung wurde das Untersuchungsgebiet einer 3-maligen Detektorbegehung unterzogen:

- 11.05.2022 (10°C; 21:45-22:45 Uhr)
- 28.07.2022 (26°C; 22:15 – 23:15 Uhr)
- 22.08.2022 (28 °C; 21:30 - 22:45 Uhr)

Zum Einsatz kamen die folgenden Untersuchungsgeräte: Batscanner Stereo – Fa. elecon, Echo Meter Touch 2 – Fa. Wildlife Acoustics, SSF-BatDetector – Fa. batec).

Im Rahmen der Biotopkartierung wurde an 3 Terminen mit Hilfe der Endoskop Kamera (Typ WIFI Endoskop \_HD 1200P) zugängliche Höhlen-/ Spaltenquartiere an den vorhandenen Obstbäumen im Eingriffsbereich auf Fledermausbesatz hin untersucht.

Folgende Arten konnten hier nachgewiesen werden:

Deutscher Name	Art	Schutz EU	BArtSchV	Rote Liste		Erhaltungszustand		
				D	HE	HE	D	EU
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	IV	§§	*	3	+	+	+
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	IV	§§	D	-	o	+	n.b.
Kleiner Abendsegler	Nyctalis leisleri	IV	§§	D	2	o	o	n.b.
Großer Abendsegler	Nyctalis noctula	IV	§§	V		o	O	n.b.
Graues Langohr*	Plecotus austriacus	IV	§§	1	2	o	-	n.b.

Tabelle 6: Ergebnisliste Fledermäuse

§ besonders geschützte Art nach Bundesartenschutzverordnung (BNatSchG); §§: streng geschützte Art nach BArtSchV  
 Rote Liste Status Deutschland (D)/ Hessen (HE): \*: ungefährdet, D: Daten unzureichend, V: Vorwarnliste, G: Gefährdung anzunehmen, R: selten, 3: gefährdet, 2: stark gefährdet, 1: vom Aussterben bedroht, 0: ausgestorben  
 Erhaltungszustand (EHZ): +: günstig, o: ungünstig bis unzureichend, -: ungünstig bis schlecht, n.B.: nicht bewertet  
 Angaben nach BfN (2019), BNatSchG (2009), Hessen Forst FENA (2008, 2014), Kock & Kugelschäfer (1996), Meinig et.al. (2009);

\*: mündl. Angaben aus laufendem Fledermausprojekt – Graues Langohr in Ober-Mockstadt (Institut für Tierökologie und Naturbildung 2021/2022)

Die genannten Arten nutzen das Plangebiet v.a. zur Jagd. Als Schwerpunkt der Jagdaktivität konnte hierbei die z.T. beleuchtete Straße zum Sportplatz ausgemacht werden. Hier lag die Kontaktanzahl im Schnitt zwischen 15-17 Kontakten, wobei die Zwergfledermaus, die mit Abstand häufigsten Kontakte zeigte, gefolgt von dem kleinen Abendsegler. Die Kontaktanzahl des großen Abendseglers belief sich auf wenige Kontakte. Einzelne Zwergfledermäuse wurden zudem in den westlich angrenzenden Streuobstbereichen nachgewiesen. In diesem Bereich wurde auch der einzelne Kontakt einer Mückenfledermaus nachgewiesen werden. Eine vermehrte Nutzung im Bereich des angrenzenden Streuobstbereiches oder aber im eigentlichen Plangebiet konnte nicht nachgewiesen werden.

Das graue Langohr konnte innerhalb der 3 Begehungstermine nicht nachgewiesen werden, doch ist eine Nutzung des Gebietes als Teil eines größer, zusammenhängenden Nahrungsgebietes wahrscheinlich. In Ober-Mockstadt ist eine Kolonie des Grauen Langohrs in der Kirche von Ober-Mockstadt bekannt. „Bei dem Quartier handelt es sich um das größte in Hessen und wird als Wochenstube und Winterquartier im ganzen Jahresverlauf von der Fledermäusen genutzt“.

Die Entfernung zwischen Kirche und Plangebiet liegt bei ca. 380-400 m. Eine Vielzahl verschiedener Strukturen, wie Siedlungsflächen und Gehölzriegel liegt zwischen dem Koloniestandort und dem Plangebiet.

Vom Boden aus erreichbare Spalten-/ Baumhöhlenquartiere wurden im Mai und Juli 2022 mit Hilfe einer Endoskopkamera (s.o.) auf Fledermausbesatz hin untersucht. Es konnte kein aktuell besetztes Quartier nachgewiesen werden. Aufgrund der Nutzung von Quartierverbunden ist dennoch eine vereinzelte Nutzung einer geeigneten Struktur als Sommerquartier nicht vollkommen auszuschließen (Einzelhangplatz).

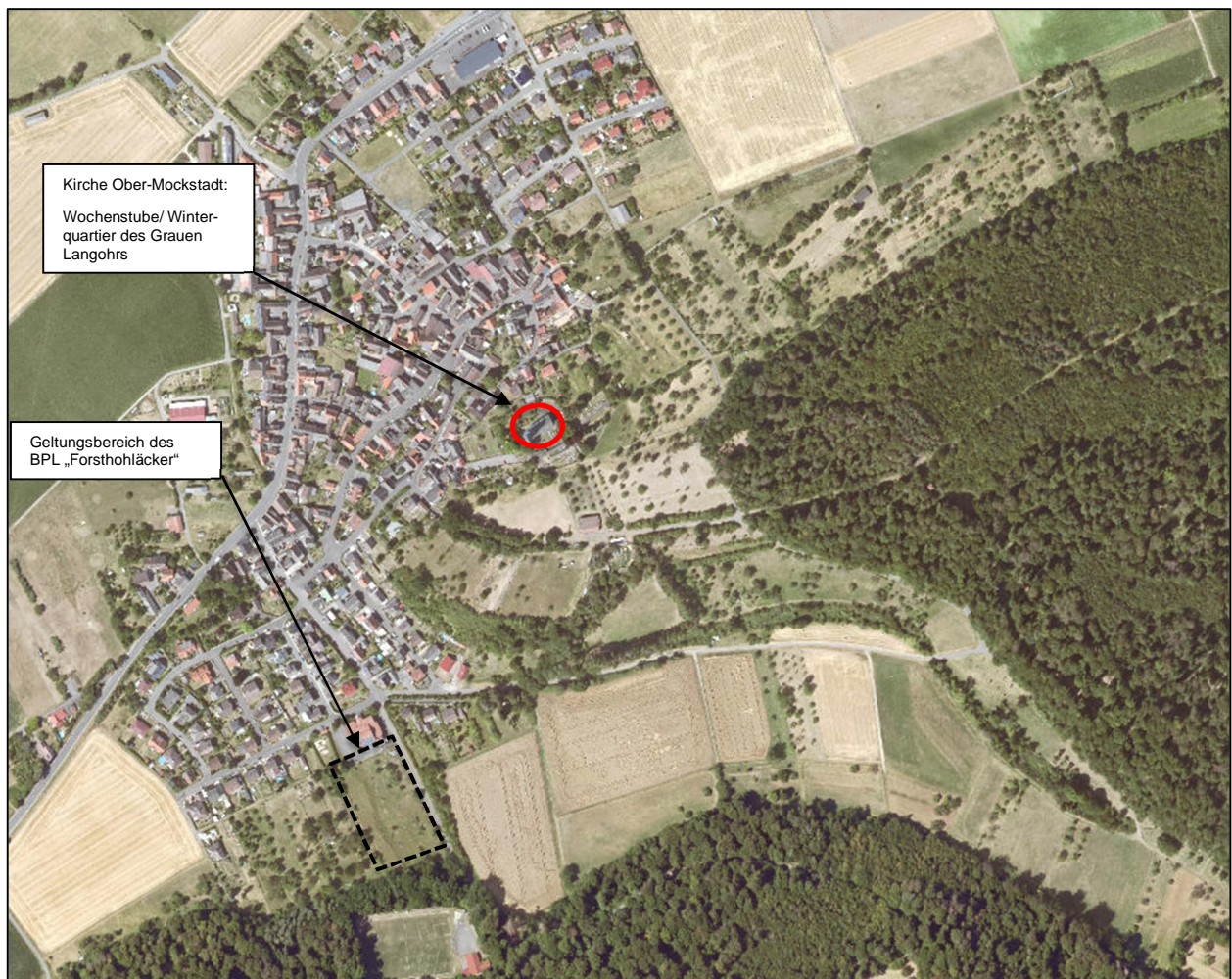


Abbildung 19: Lageplan der Wochenstube des Grauen Langohrs

### Bestandsbewertung:

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich an das Bürgerhaus angrenzend, im Bereich einer Pferdeweide, die in Teilen als Bewegungsfläche für Pferde genutzt wird. Letztere Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht, aufgrund der Trittbelastung und der Störeinträge als geringwertig zu bezeichnen. Randlich stehen hier fünf größere Obstbäume, die eine durchschnittliche Vitalität wie auch Höhlen-/ Spaltenquartiere aufweisen.

Insgesamt ist die Pferdeweide als durchschnittlich zu bewerten und weist neben Arten der frischen Wiesen und Weiden, im Bereich der Hangböschung auch einige Magerkeits- / Trockenheitszeiger auf. Bei der Fläche handelt es sich um einen Teilbereich der Fläche der alten Ziegelei von Ober Mockstadt.

Die Pferdeweidefläche östlich der bestehenden Hangkante, ist aufgrund der Anzahl vorhandener Obstbäume als Streuobstbereich zu bezeichnen. Insgesamt stehen hier 15 Obstbäume. Die Vitalität, sowie das Alter der Obstgehölze sind sehr unterschiedlich. Während zwei ältere Exemplare, und 3 mittelalte Obstbäume eine mäßig gute Vitalität aufweisen, sind fünf Bäume bereits vollkommen abgängig oder weisen einen hohen Anteil stehenden Totholzes auf. Die Bäume weisen alle Höhlen- / Spaltenquartiere auf, die z.T. durch Vögel als Fortpflanzungs- / Ruhestätte genutzt wurden. Hinzu treten vier Jungpflanzungen. Der genannte Streuobstbestand ist insgesamt als sehr lückenhaft zu bezeichnen. Weite Teile des Streuobstbestandes, wie auch einzelne Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt und erfahren eine Ergänzungspflanzung.

Die Gehölze, wozu auch der straßenbegleitende Gehölzsaum zu zählen ist, nehmen insgesamt eine Vielzahl ökologischer Funktionen, wie z.B. Bereicherung des Landschaftsbildes/ Strukturbereicherung, und Lebensraum und Teillebensraum für Tier- und Pflanzenarten war. Daneben bieten die Flächen auch Nahrungsangebot, Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten, wie auch Ansitz- und Singwarten für einzelne Vogelarten. Höhlenbäume besitzen in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung und werden im vorliegenden Fall v.a. von Vögeln als Ruhe- / Fortpflanzungsquartiere genutzt. Eine konkrete Nutzung durch Fledermäuse konnte nicht belegt werden, ist aber als temporäres Tagesquartier nicht vollkommen auszuschließen.

„Die Überbauung durch das Feuerwehrhaus und den Parkplatz reduzieren die grundsätzlich zur Verfügung stehende Lebensraumfläche des Grauen Langohrs, allerdings ist der Flächenumfang nicht so groß, um eine erhebliche Beeinträchtigung zu verursachen. Die individuellen Nahrungshabitate eines Langohrweibchens sind mehrere Hektar groß, die beiden überbauten Flächen liegen etwa bei ca. 0,25 ha.“ (Dietz, 2023)

### 2.1.6 Landschaft

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Landschaft“ aufstellen:

- Das Änderungsgebiet liegt im Naturraum „Westlicher Unterer Vogelsberg“
- Das Gebiet fällt in Form einer ca. 3 m hohen Böschung von West nach Ost ab
- Das Gebiet weist einige strukturierende Gehölze auf (Gehölzstreifen entlang der Straße zum Sportplatz, Solitärgehölze)
- Südlich durch Waldstreifen getrennt schließt der Sportplatz von Ober-Mockstadt an

- Lage am Ortsrand
- Überörtliche Radrouten und sonstige weitere Freizeiteinrichtungen sind durch die Planung nicht betroffen.

### *2.1.7 Mensch und Gesundheit*

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ aufstellen:

- Lärmvorbelastungen durch Sportplatz (-zufahrt), Bürgerhaus (-gastronomie)
- Keine emittierenden Gewerbebetriebe im Umfeld.

### *2.1.8 Kultur und sonstige Sachgüter*

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ aufstellen:

- Keine Hinweise auf Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen.

## 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Durch die Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für das geplante Feuerwehrhaus bzw. der Parkplatzfläche folgende Auswirkungen zu erwarten.

### *2.2.1 Schutzgebiete / Geschützte Biotope*

Durch das geplante Feuerwehrhaus, sowie die Anlage eines Behelfsparkplatzes, kommt es zu einem Verlust von ca. 2.850 m<sup>2</sup> Streuobstwiesenfläche (geschütztes Biotop nach § 25 HeNatG). Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar. Die betroffenen Streuobstflächen weisen einen sehr lückigen Bestand an Obstbäumen auf. Durch die geplante Maßnahme kommt es lediglich zu einem Entfall von max. 5 größeren Obstgehölzen, einem jüngeren Obstbaum, so einem bereits abgängigen Obstbaum. Alle weiteren Obstgehölze werden innerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt und die momentan stark lückigen Bestände im Rahmen der Ausgleichsplanung durch Ersatzpflanzungen sinnvoll ergänzt. Die vorhandenen Jungpflanzungen können aufgrund ihres geringen Alters noch fachgerecht umgesetzt werden. Durch geeignete Vermeidungs-/ Ersatzmaßnahmen ist der entstehende Konflikt aufzulösen.

Westliche der bestehenden Hangkante, sowie auf einer externen Ausgleichsfläche werden zudem neue Streuobstflächen mit heimischen, Hochstammobstbäumen angelegt.

Ein Verstoß gegen § 30 BNatSchG liegt dennoch nicht vor, da die momentan stark lückigen Bestände im Rahmen der Ausgleichsplanung durch Ersatzpflanzungen sinnvoll ergänzt werden und zusätzlich eine Neuanlage von Streuobst in unmittelbarer Nähe auf einer Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> erfolgt. Somit können die Beeinträchtigungen im Sinne einer Ausnahme (§ 30 Abs. 3 BNatSchG) ausgeglichen werden. Die Erteilung der biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend in Aussicht gestellt.

Im Zuge der Planung sind die Auflagen/ Vorgaben im Zusammenhang mit den Wasserschutzgebieten einzuhalten.

Das FFH Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auengebiet Wetterau“ liegen in > 900 m Entfernung und sind sowohl durch die Ortslage Ober-Mockstadt wie auch die B 275 vom Plangebiet getrennt. Somit kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzziele der aufgeführten Schutzgebiete.

### 2.2.2 Boden

Durch die vorliegende Planung kommt es zu:

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

Auf Grund der geringen Flächengröße des Eingriffs (ca. 2.850 m<sup>2</sup>), der Begrenzung der Versiegelung, der naturnahen Gestaltung von einzelnen Teilflächen, sowie der Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Dachbegrünung, Gehölzerhalt, wo es die Baumaßnahme zulässt) ist der Eingriff in den Bodenhaushalt vertretbar.

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

### 2.2.3 Wasser

Durch die vorliegende Planung kommt es zu:

- einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildung im Zuge der Neuversiegelung

- einer natürlichen Wasserrückhaltung, Minderung des Wasserabflusses durch die Etablierung extensiv genutzter Gründächer im Bereich der geplanten Haupt-/ Nebengebäude
- einer mögliche Grundwasserverschmutzung
- einer Rückhaltung von Niederschlagswasser aus angrenzenden Flächen.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Wasser, unter Beachtung der entsprechenden Vorgaben/ Auflagen der betroffenen Wasserschutzgebiete, und unter Einhaltung geplanter Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen (geringe Flächenversiegelung, Versickerung auf den Grundstücken, geplante Wasserrückhaltung in Teilbereichen) eine geringe Eingriffserheblichkeit.

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

#### *2.2.4 Klima / Luft*

Durch die vorliegende Planung kommt es zu:

- einem sehr geringen Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- einer geringfügigen Veränderung des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Ober-Mockstadt nicht relevant ist
- einer Begünstigung des Kleinklimas im Planungsraum durch die Etablierung von extensiv genutzten Gründächern
- keiner nennenswerten Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch temporären Feuerwehrbetrieb. Die Anfahrt zum vorhandenen Sportplatz findet keine Veränderung.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Klima, aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme eine geringe Eingriffserheblichkeit.

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

#### *2.2.5 Fauna / Flora*

Durch die vorliegende Planung kommt es zu:

- einem Verlust bzw. einer Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (hier: Verlust einer Bewegungsfläche für Pferde, lückige Streuobstfläche, Verlust von max. 5 Obstbäumen, Verlust von Fortpflanzung-/ Ruhestätten)
- einer Erhaltung vorhandener Obstbäume sowie Ersatz- und Ergänzungspflanzungen innerhalb der vorhandenen lückigen Streuobstbestände

- einer Neuanlage einer Streuobstwiese
- einem • einer • einem geringfügigen Verlust potenzieller Lebens- und Nahrungs-  
räume für Vögel und Fledermäuse
- temporären Störeinflüsse auf vorhandenen Biotopstrukturen.

Der teilweise Entfall vorhandener Streuobstbestände, wird durch die Neuanlage von Streuobstflächen kompensiert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung geeignete Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen festgelegt, so dass es im Rahmen der Planung nicht zu einem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Innerhalb des Geltungsbereiches konnten acht Arten als Brutvögel innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden (Amsel, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Blau-  
meise, Zilpzalp, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz und Star). Bis auf den Gartenrot-  
schwanz befinden sich alle genannten Arten in einem günstigen Erhaltungszustand. Der  
Erhaltungszustand des Gartenrotschwanzes ist als schlecht angegeben. In Hessen ist  
die Art bereits als stark gefährdet (RL H 2) und in Deutschland in der Vorwarnliste (RL  
D V) geführt. Der Star weist zwar einen günstigen Erhaltungszustand auf, ist aber in  
Deutsch-land bereits als gefährdet (RL H 3) eingestuft.

Durch die Festsetzung folgender Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen wird ein Eintre-  
ten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG für die Brutvögel  
mit günstigem Erhaltungszustand innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen:

- Erhaltung des randlichen Gehölzstreifen entlang der Straße zum Sportplatz
- Rodungen ausschließlich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit (1.10-28./29.2)
- Anpflanzung von neuen Hochstamm-Obstbäumen pro entfallenden Obstbaum im Ver-  
hältnis 1:2
- Anbringung von 5 Vogelnistkästen (Höhlenbrüter) zur Schaffung potenzieller Fort-  
pflanzungs-/ Ruhequartiere.

Erhebliche Störungen der Arten sind durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten,  
zumal die Frequentierung der Parkplatzfläche lediglich sehr sporadisch und die Lärm-/  
Lichtemissionen der Feuerwehr/ bzw. des Feuerwehrhauses nur in den Einsatzzeiten  
ergibt.



Aus der artenschutzrechtlichen Analyse konnten weiterhin als artenschutzrechtlich relevante Tierarten der Haussperling, Goldammer, Stieglitz, Neuntöter, Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz und Star als Brutvögel mit unzureichendem/ schlechten Erhaltungszustand im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Ihr Vorkommen liegt, bis auf das des Stars und des Gartenrotschwanzes außerhalb des Geltungsbereiches. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung und Tötung), Nr. 2 (Störung von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten) , sowie Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten) BNatSchG kann für erstgenannten Arten nach der Prüfung (siehe auch Prüfbögen) ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme bilden hier lediglich der Gartenrotschwanz und der Star, die innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich vorhandener Höhlenbäume als Reviervögel nachgewiesen werden konnten.

Durch die oben genannten Festsetzungen kann auch hier ein Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zudem werden die relevanten Brutbäume von Star und Gartenrotschwanz weitestgehend zur Erhaltung festgesetzt. Bei den Nahrungsgästen, die sich in einem unzureichenden Erhaltungszustand befinden, kommt es durch die vorliegende Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG.

Alle weiteren nachgewiesenen Vogelarten im Umfeld des eigentlichen Geltungsbereiches befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Auch hier kommt es nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG durch das geplante Vorhaben.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Kleiner Abendsegler, großer Abendsegler, Graues Langohr). Der gesamte Untersuchungsraum wird von Fledermäusen genutzt. Während Zwergfledermaus und kleiner Abendsegler den Untersuchungsraum als Jagd-/ Nahrungsgebiet regelmäßig aufsuchen, handelt es sich bei dem Nachweis des großen Abendseglers und der Mückenfledermaus lediglich um einen Einzelnachweis, die auf sporadische Überflüge über das Gebiet hinweisen. Das Graue Langohr nutzt das Plangebiet im Rahmen einer weitläufigen Nahrungssuche. Winterquartiere konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Eine potenzielle Nutzung einzelner kleinerer, geschützter Spalten als Sommerquartier ist dennoch nicht vollkommen auszuschließen.

Durch die Festsetzung folgender Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen wird ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen:

- Rodung vorhandener Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober – 28./29. Februar
- Überprüfung auf Fledermausbesatz unmittelbar vor Rodungsbeginn von Höhlenbäumen
- Anbringung von 5 Fledermauskästen zur Erhöhung der Anzahl von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten

- Extensive Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäude; auf diese Weise werden zusätzliche potenzielle Nahrungshabitatflächen (Insektenvorkommen) geschaffen.

Im Untersuchungsgebiet wurde die Zauneidechse als artenschutzrechtlich relevante Reptilienart zwar nicht unmittelbar nachgewiesen, doch ist ein Vorkommen nicht vollständig auszuschließen. Geeignete Habitatstrukturen für ein potenzielles Vorkommen der Art sind v.a. die östlichen, besonnten Böschungsbereiche der Straße zum Sportplatz. Durch die Festsetzung folgender Vermeidungsmaßnahmen ist der Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen:

- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer möglichen Einwanderung durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (eingegrabener Reptilienzaun)
- Begleitung von Tiefbauarbeiten in Bereichen mit potenziellem Vorkommen der Zauneidechse durch eine qualifizierte Person (Ökologische Baubegleitung).

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

#### *2.2.6 Landschaft*

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Bebauung bisher un bebauter Flächen. Durch die Kleinflächigkeit des geplanten Feuerwehrhauses auf der einen Seite, wie aber auch der Anlage neuer umfangreicher Obstbaumanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches, kommt es nicht zu einer gravierenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Fernwirkungen sind ausgeschlossen.

#### *2.2.7 Mensch und Gesundheit*

Eine Lärmbelastung geht im Zuge der Planung lediglich im Rahmen der ausrückenden Feuerwehr aus. Hier wiegt allerdings der Nutzen einer modernen, lebensrettenden Feuerwehr die kurzzeitige Lärmbelastung auf. Die Schaffung eines Parkplatzes für den Waldsportplatz dient einer gelenkten verkehrlichen Ordnung im Bereich der Straße zum Sportplatz bzw. der hier befindlichen Seitenstraßen. Eine Mehrbelastung zum jetzigen Status quo ist in diesem Zusammenhang nicht anzunehmen.

#### *2.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter*

Nicht betroffen.

### 2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf verbal argumentativer Weise bzw. in einer flächenmäßigen Gegenüberstellung von Eingriffs-/ Ausgleichsflächen. Der Verlust von Teilbereichen vorhandener Streuobstflächen (stark lückiger, wenig vitaler Bestand) wird durch einen funktionalen Ausgleich im Verhältnis 1:2 erbracht.

Innerhalb des Geltungsbereiches		Fläche (m <sup>2</sup> )
A 1	Anlage einer Streuobstfläche in Ergänzung vorhandener Streuobstflächen Die Maßnahme stellt eine sinnvolle Ergänzung vorhandener Streuobstbestände dar und dient zudem als Puffer der deutlich tiefer gelegenen „Eingriffsflächen“ zu den westlich befindlichen Streuobstflächen. Der Pflanzabstand der heimischen Hochstammbäume sollte ca. 10 m betragen. Die Gehölze werden auf Lücke bepflanzt. Die Grünlandnutzung ist als extensive Grünlandnutzung zu gewährleisten (2 x jährliche Mahd, 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, mit Mähgutabtransport oder aber extensive Beweidung). Der Einsatz von Düngern und Pestiziden hat hier zu unterbleiben.	2.858
A 2	Anlage einer dichten Vogelschutzhecke/ Ergänzungspflanzung Streuobst Südlich an das Gelände der Feuerwehr ist eine 5 m breite, dichte Hecke aus heimischen Baum-/ Straucharten zu pflanzen. Zur Verwendung kommen ausschließlich heimische, standortgerechte Arten, die in der textl. Festsetzung aufgeführten Pflanzlisten. Auf der restlichen Fläche werden in Ergänzung vorhandene hochstämmige Obstbäume gepflanzt. Die Grünlandunternutzung erfolgt analog A 1.	719 (davon 250 Vogelschutzhecke und 469 Ergänzungspflanzung)
A 3	Ergänzungspflanzung Streuobst/ Anlage eines Blühstreifens Die hier vorhandenen Obstgehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden weitere hochstämmige Obstbäume in Ergänzung gepflanzt. Die Grünlandunternutzung erfolgt analog A 1. Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 5 m breiter Blühstreifen unter Verwendung eines entsprechenden Regiosaatgutes (z.B. Rieger-Hofmann) anzulegen. Die Fläche ist 1 x im Jahr zu mähen (Februar).	677
SUMME		4.254

Tabelle 7: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung


Externe Ausgleichsfläche		Fläche (m <sup>2</sup> )
A 4	<p><b>Ergänzungspflanzung Streuobst</b></p> <p>Die hier vorhandenen Obstgehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden weitere hochstämmige Obstbäume in Ergänzung gepflanzt (s.o.). Die Grünlandunternutzung erfolgt analog A 1.</p> <p>Die Fläche weist eine besondere Eignung nicht zuletzt auf Grund der optimalen Lage im Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Grauen Langohr Vorkommen.</p> <p>Lage der externen Ausgleichsfläche (Pz. 394, Flur 1, Gemarkung Ober-Mockstadt)</p>	1.274
		
<b>SUMME Ausgleichsflächen</b>		<b>5.528</b>

Tabelle 7: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Folgende Tabelle stellt eine Flächengegenüberstellung Eingriff/ Ausgleich dar:

Eingriffsflächen		Ausgleichflächen	
Feuerwehrhaus	1.972 m <sup>2</sup>	2.858 m <sup>2</sup>	Neuanlage Streuobst in Ergänzung vorhandener Streuobstbestände (A1)
Ext. Dachbegrünung	986 m <sup>2</sup>	1.146 m <sup>2</sup>	Flächenmäßige Ersatz-/ Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume (z.T. A2 und z.T. A 3) incl. eines 5 m breiten Blühstreifens im Bereich A 3
Befestigte Nebenflächen	789 m <sup>2</sup>	859 m <sup>2</sup> (keine Ausgleichsfläche)	Spielplatzfläche: hier werden mögliche Spielgeräte in vorhandene Wiese gesetzt. Erhalt vorhandener Obstbäume, Ergänzungspflanzung möglich. Störwirkungen bereits durch Bürgerhaus.
Freiflächen/ Grünflächen	197 m <sup>2</sup>		
Parkplatz	1.062 m <sup>2</sup>	1.274 m <sup>2</sup>	Externe Ausgleichsfläche (E1): Anlage bzw. Ergänzungspflanzung in direkter räumlicher Verbindung vorhandener Streuobstflächen.
Straßenverbreiterung	260 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	Neuanlage einer dichten Vogelschutzhecke (z.T. A 2)
SUMME	5.266 m <sup>2</sup>	5.528 m <sup>2</sup>	

Tabelle 8: Flächengegenüberstellung Eingriffs/Ausgleichs

Der Eingriff, der durch das geplante Feuerwehrhaus und den Parkplatz entsteht, kann durch die Umsetzung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen sowie die Berücksichtigung der Vielzahl an Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 2.4) als ausgeglichen bezeichnet werden.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Anlage des Behelfsparkplatzes als Schotterrasenfläche
- Extensive Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden des geplanten Feuerwehrhauses
- Festsetzung von Zisternen und Brauchwassernutzung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist durch Anlage einer Regenrückhaltefläche.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation.
- Festsetzung zur maximalen Erhaltung vorhandener Bäume
- Gehölzstreifen entlang der Straße zum Sportplatz wird zur Erhaltung festgesetzt
- Ersatzpflanzung von Obstbäumen im Verhältnis 1:2
- Ergänzungspflanzungen von Obstbäumen im Bereich vorhandener Streuobstflächen
- Rodung ausschließlich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit (1.10-28./29.2)
- Überprüfung vor Fällung von Höhlenbäume auf Fledermausbesatz
- Anbringung von insgesamt 9 Nistkästen für Vögel (5Höhlen-/ 2 Halbhöhlenbrüter, 2 Starenkästen)
- Anbringung von 5 Fledermauskästen
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln.
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung, keine Beleuchtung des Parkplatzes und keine dauerhafte Beleuchtung des Feuerwehrhauses
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wird im Bebauungsplan auf das Erfordernis hingewiesen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer möglichen Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (eingegrabener Reptilienzaun).
- Begleitung der Tiefbauarbeiten in Bereichen mit potenziellem Vorkommen der Zauneidechse durch eine qualifizierte Person (Ökologische Baubegleitung)
- Festsetzung von internen und externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Tabelle 7)
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen bei Bauanträgen zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase.
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen.
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Die im Bereich der Parkplatzfläche zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Baumschutzmaßnahmen dauerhaft zu sichern.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

#### 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

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

#### 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Ranstadt plant im Ortsteil Ober-Mockstadt den Neubau eines Feuerwehrhauses. Auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite des bestehenden Feuerwehrhauses in Ober-Mockstadt ist ein Neubau zwingend erforderlich. Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Überprüfung von vier verschiedenen Standorten. Der für den Neubau des Feuerwehrhauses am besten geeignete Standort befindet sich im Anschluss des Bürgerhauses von Ober Mockstadt, zwischen diesem und dem Sportplatz von Ober-Mockstadt.

Die Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes geprüft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung finden Beachtung. Gefährdungspotenziale für eine Beeinträchtigung des Grundwassers sind nicht gegeben.



Bei der, innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Streuobstfläche, handelt es sich um einen nach § 25 HeNatG geschützten Biotoptyp. Da es zu einem Verlust einer Teilfläche dieses Biotopes durch die geplante Maßnahme kommt, ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung zu stellen. Der Verlust eines Teils der Streuobstfläche wird in einem Flächenverhältnis 1:2 ausgeglichen, z.T. innerhalb des Geltungsbereiches, z.T. außerhalb auf einer externen Ausgleichsfläche.

Das Vorhaben führt unter Beachtung von Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel, Reptilien und Fledermäusen zu keinem Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG. Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Biotoptypen weisen eine mittlere ökologische Wertigkeit auf. Der Eingriff wird über die Hinzunahme einer externen Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen.

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

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

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

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

Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

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

### 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischesvielfalt.de](http://www.biologischesvielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)

- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

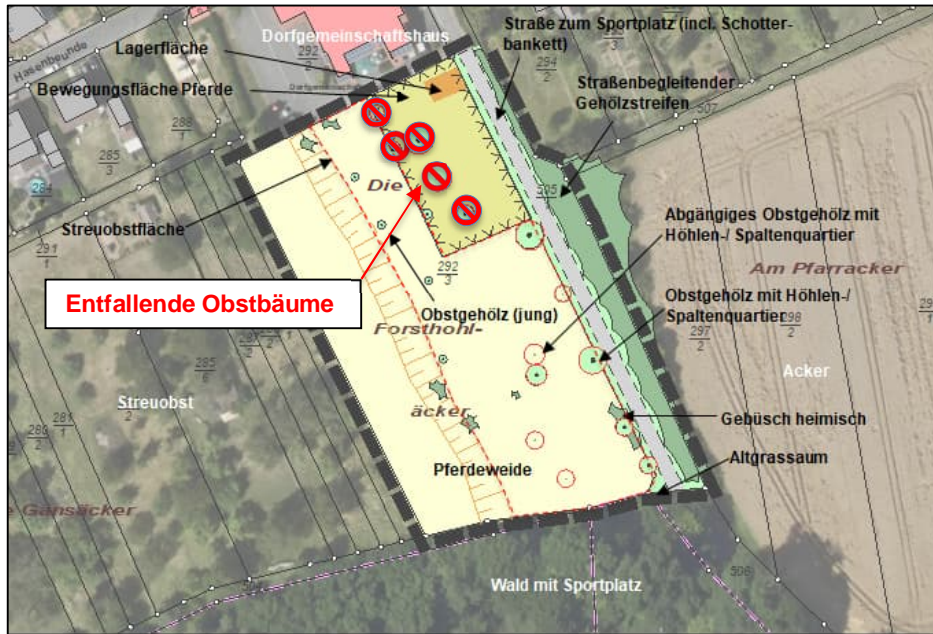
Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

- [Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)
- [Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)
- [Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)
- [Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)
- [WRRL.hessen.de](http://WRRL.hessen.de)

## Anlage

Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 25 HeNatG i.V.m.  
§ 30 BNatSchG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan „Forsthöhlacker“ im Ortsteil Ranstadt / Ober-  
Mockstadt, kommt es zu einem Verlust von ca. 2.800 m<sup>2</sup> Streuobstfläche.



Insgesamt werden 5 bestehende Obstbäume im Zuge der Planung gerodet. Die restlichen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt und durch umfassende Ergänzungspflanzung in den bestehenden Streuobstbeständen bzw. Neuanlage von Streuobst in einem Verhältnis von ca. 1:2 kompensiert.

Der Ausgleich des Verlustes der o.g. Streuobstflächen, erfolgt sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, wie auch durch die Hinzunahme einer externen Ausgleichsfläche in Ober Mockstadt. Diese Fläche zeichnet sich als besonders geeignet aus, da sie im Verbund eines umfangreichen Streuobstbestandes, östlich/ südöstlich der Ortslage Ober-Mockstadt, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Grauen Langohr Vorkommen sich befindet. Die auf der Fläche befindlichen wenigen Obstgehölze werden zum Erhalt festgesetzt und durch weitere hochstämmige Obstbäume ergänzt.

