

Entwurf



## Stadt Oberzent

### Bebauungsplan „Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl“ in Beerfelden

**Begründung mit Umweltbericht**

**Entwurf Stand September 2024**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Anke Heuer

BfL Büro für Landschaftsökologie (GbR)  
Anke Heuer & Gerd Döring  
Mainzer Straße 25  
65185 Wiesbaden  
Tel.: (0611) 36 00 76 55  
info@BfL-odw.de  
www.BfL-odw.de

## Inhaltsverzeichnis

Teil A BEGRÜNDUNG .....	4
1. Beschreibung des Vorhabens .....	4
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	6
3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Vorgaben .....	7
3.1 Rechtsgrundlagen der Planung .....	5
3.2 Planungsrechtliche Vorgaben .....	7
3.3 Bebauungsplan .....	8
3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	8
4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand .....	9
5. Erschließungsanlagen .....	9
5.1 Verkehrliche Erschließung .....	9
5.2 Wasserversorgung und Entwässerung .....	10
6. Festsetzungen des Bebauungsplans .....	11
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.2.1 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen .....	11
6.2.2 Sonstige Festsetzungen .....	13
6.3 Fläche für die Abwasserbeseitigung .....	13
6.4 Fläche zum Schutz des Wassers vor Verunreinigungen .....	14
6.5 Immissionsschutz .....	14
6.6 Altflächen / Kampfmittel .....	15
6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	16
6.7.1 Baumerhalt .....	16
6.7.2 Gehölzpflanzungen .....	16
6.7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	16
7. Denkmalschutz .....	16
8. Hinweise und Empfehlungen .....	17
9. Planungsstatistik .....	17
Teil B NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	18
10. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	18
10.1 Ausgleichsmaßnahmen .....	23
10.2 Kompensationsmaßnahmen .....	23
10.2.1 Anlage von Streuobstwiesen .....	23
Teil C UMWELTBERICHT .....	25
11. Erfordernis und Ziel der Bauleitplanung .....	25
12. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	25
13. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren .....	26

14. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
14.1 Beschreibung des Umweltzustands (Bestandsaufnahme).....	27
14.2 Wechselwirkungen und Zusammenfassende Bewertung.....	31
14.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	32
14.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	33
14.5 Vermeidungsmaßnahmen .....	33
14.6 Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des UVPG.....	36
15. Weitere Belange der Umweltprüfung.....	37
15.1 Alternativenprüfung .....	37
15.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ..	37
15.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	38
15.4 Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	38
16. Zusammenfassung des Umweltberichts.....	38

## Abbildungen

Abbildung 1	Lage des Geltungsbereichs.....	7
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010.....	7
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	8
Abbildung 4	Visualisierung des geplanten Höhenprofils Gebäude G.....	13
Abbildung 6	Parkplanung (Beckenhaub + Hohm, Stand November 2019) .....	22
Abbildung 7	Lage der Kompensationsflächen .....	24
Abbildung 8	Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereichs.....	28

## Tabellen

Tabelle 1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – Blatt 1.....	20
Tabelle 2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – Blatt 2.....	21

## Teil A BEGRÜNDUNG

### 1. Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Oberzent beabsichtigt, im Bereich westlich der B45 und südlich des Krähberger Weges ein Wohngebiet für stationäre und ambulante Pflegeeinrichtungen, seniorengerechtes Wohnen und Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Weiterentwicklung der bereits bestehenden „Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl“ auszuweisen. Seit der Eröffnung der Stationären Pflegeeinrichtung in der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl im Oktober 2013 hat die Nachfrage nach Pflegeplätzen und seniorengerechten Wohnungen sowie Wohnraum für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, gerade aus dem Bereich der Oberzent, erheblich zugenommen. Die Betreuungs- und Pflegeaufsicht beim Hessischen Amt für Versorgung und Soziales Darmstadt (Heimaufsicht) hat am 03. Juni 2019 ausdrücklich die angedachte Erweiterung positiv bewertet.

Eigentümerin ist die als gemeinnützig anerkannte Pflegestiftung Odenwald, deren satzungsmäßiger Zweck es ist, im Odenwaldkreis die ambulante sowie die stationäre Kranken-, Alten- und Kinderkrankenpflege durch die Pflegezentrum Odenwald GmbH und den Zweckverband Zentrum Gemeinschaftshilfe im Odenwaldkreis zum Wohle der Bevölkerung zu unterstützen.

Auf dem Gelände sollen ein Erweiterungsgebäude der Stationären Pflege (Gebäude G) sowie ein neues Gebäude für seniorengerechtes Wohnen mit Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Gebäude L) und eine Lagerhalle (Gebäude J) entstehen. Für die neuen Gebäude sind zusätzliche Parkplätze mit entsprechenden Zuwegungen zu errichten.

Seit Eröffnung der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl am 01. Oktober 2013 ist die hausärztliche Versorgung der Bewohner sicherzustellen. Aufgrund der demografischen Entwicklung werden demnächst mehr als ein Drittel der Bevölkerung in der Oberzent über 65 Jahre alt sein. Dadurch entsteht ein verstärkter Bedarf an stationärer Pflege sowie fach- und hausärztlicher Versorgung. Ohne eine gesicherte ärztliche Versorgung sind der Fortbestand und die Weiterentwicklung der stationären Pflegeeinrichtung als gefährdet anzusehen. Deshalb wurde auf dem Gelände der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl eine allgemein zugängliche hausärztliche Gemeinschaftspraxis mit 300 m<sup>2</sup> errichtet, die zum 01. April 2022 eröffnet wurde.

Die Pflegestiftung Odenwald erhielt nach der Eröffnung der Hausarztpraxis weitere Anfragen von Fachärzten, die im Gebäudekomplex der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl nach Räumlichkeiten zur Anmietung, nachgefragt haben. Um die dermatologische Versorgung in Oberzent maßlich zu verbessern, wurde der Anfrage der Hautarzt-Gemeinschaftspraxis mit Dres. Beate Einsele-Krämer und Michael Mensing für die Errichtung einer Zweigstelle im Hause durch die Pflegestiftung Odenwald zugestimmt. Der Betrieb dieser Praxis wurde zum 01. April 2023 aufgenommen.

Zwischen der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl und den ortsansässigen Therapeuten, Haus- und Fachärzten sowie der Apotheke besteht bereits eine gut funktionierende Zusammenarbeit, auch über Kooperationsvereinbarungen. Eine Vernetzung ist damit bereits sichergestellt.

Diese Bauvorhaben sind zur Sicherung und Weiterentwicklung der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl erforderlich. Neben den bereits 120 vorhandenen Arbeitsplätzen können durch die Umsetzung der hier beschriebenen Planungen weitere 50 attraktive Arbeitsplätze entstehen.

Die Eigentümer sind mit der Planung einverstanden. Es ist ausschließlich eine Eigennutzung durch die Eigentümer beabsichtigt.

Bestandteil des Bebauungsplans wird eine Parkanlage mit einer Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück Nr. 504/10 sein.

Im zukünftigen Residenzpark soll ein gastronomisches Gebäude (200 m<sup>2</sup>) mit beschattetem Außenbereich (400 m<sup>2</sup>) für die Bewirtung der Bewohner, deren Angehörige, Gäste sowie die Mieter der seniorengerechten Wohnungen errichtet werden. Der Residenzpark soll mit einem Rundwegesystem (550 m mit 1.100 m<sup>2</sup>), das durch eine Lindenallee oder Streuobstwiesen führt, erschlossen werden. Für die Durchführung von Veranstaltungen wie bspw. Grill,- oder Kelterfeste ist ein Veranstaltungsbereich mit Bühne (500 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Um Bewohnerinnen und Bewohnern im Rahmen der sozialen Betreuung zu mehr Bewegung und weiteren sozialen Kontakten zu animieren, ist ein Mehrgenerationenspielplatz mit Streichelzoo, einer Stallung (60 m<sup>2</sup>) und Kleingärten mit Hochbeeten vorgesehen, die bspw. in gemeinsamen Projekten mit der angrenzenden Gesamtschule genutzt werden können. Hierzu gehört auch eine Teichanlage.

Die Summe der versiegelten Flächen (ohne Spielplatz) innerhalb der Parkanlage beträgt somit ca. 2.260 m<sup>2</sup> (14 % der Parkanlage). Diese Fläche wird in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung (Teil B, Kapitel 10) entsprechend berücksichtigt. Die Planungsskizze zu der Parkanlage ist Kapitel 10 zu entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die künftige Entwicklung und städtebauliche Ordnung innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden.

Im Jahr 2024 wurde der Bebauungsplan um einen zweiten Teilgeltungsbereich ergänzt. Dieser umfasst in der Flur 2 das Flurstück Nr. 339/5 am Krähberger Weg. Auf dem Flurstück stand ein Wohnhaus mit der Nr. 42. Dieses wurde bereits abgerissen. Auf dem Flurstück soll eine Stellplatzfläche für die Wohnnutzung innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 festgesetzt werden.

### 3.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 25.2.2021 I 306
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), neugefasst durch Bek. v. 18.3.2021 I 540, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 8.12.2022 I 2240
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46, 180), uletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)** vom 25.05.2023, GVBl. 2023, 379, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
- **Umweltschadensgesetz (USchadG)** vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), neugefasst durch Bek. v. 5.3.2021 I 346
- **Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- **Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Öko-konten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (KV)** vom 26. Oktober 2018, letzte berücksichtigte Änderung: Berichtigung vom 1.2.2019 (GVBl. S. 19)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 22.12.2023 I Nr. 409.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Ostrand des Stadtteils Beerfelden und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Beerfelden, Flur 2

Teilgeltungsbereich 1

- Flurstück 304/3 mit einer Größe von 4.779 m<sup>2</sup>
- Flurstück 504/10 (vormals 504/4) mit einer Größe von 34.858 m<sup>2</sup>

Teilgeltungsbereich 2

Flurstück 339/5 mit einer Größe von 1.584 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 41.221 m<sup>2</sup>.

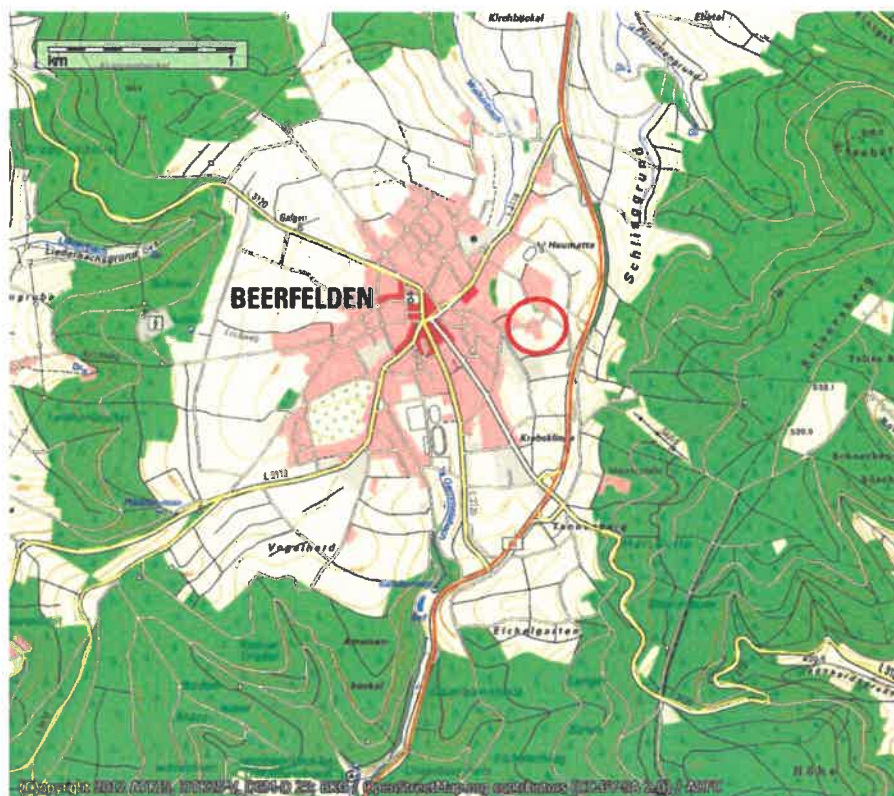


Abbildung 1 Lage des Geltungsbereichs

### 3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt. Nach Osten und Süden grenzt die Darstellung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ an.

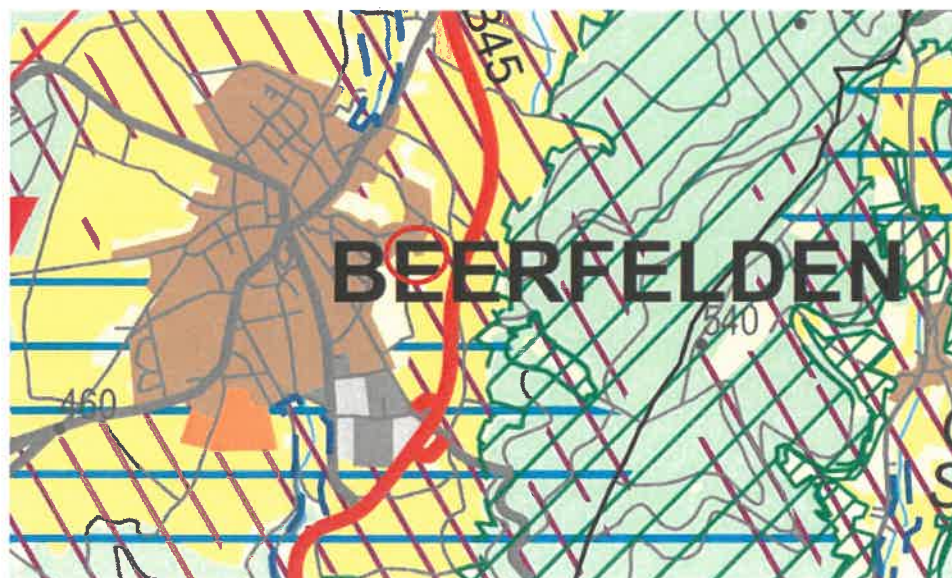


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Regierungspräsidium Darmstadt 2010)

Der im Bereich des Geltungsbereichs genehmigte Flächennutzungsplan für den Stadtteil Beerfelden stellt den Geltungsbereich überwiegend als vorhandene und zum Teil als geplante „Sonderbaufläche für ein Senioren-Wohn-/Pfleheim, betreutes Wohnen“ dar. Das Flurstück 504/10 wird im östlichen Teilbereich als geplante Grünfläche dargestellt.

Die Flurstücke 304/3 und 339/5 in der Flur 2 (Krähberger Weg 42 und 47) werden als vorhandenes Wohngebiet dargestellt. Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen.

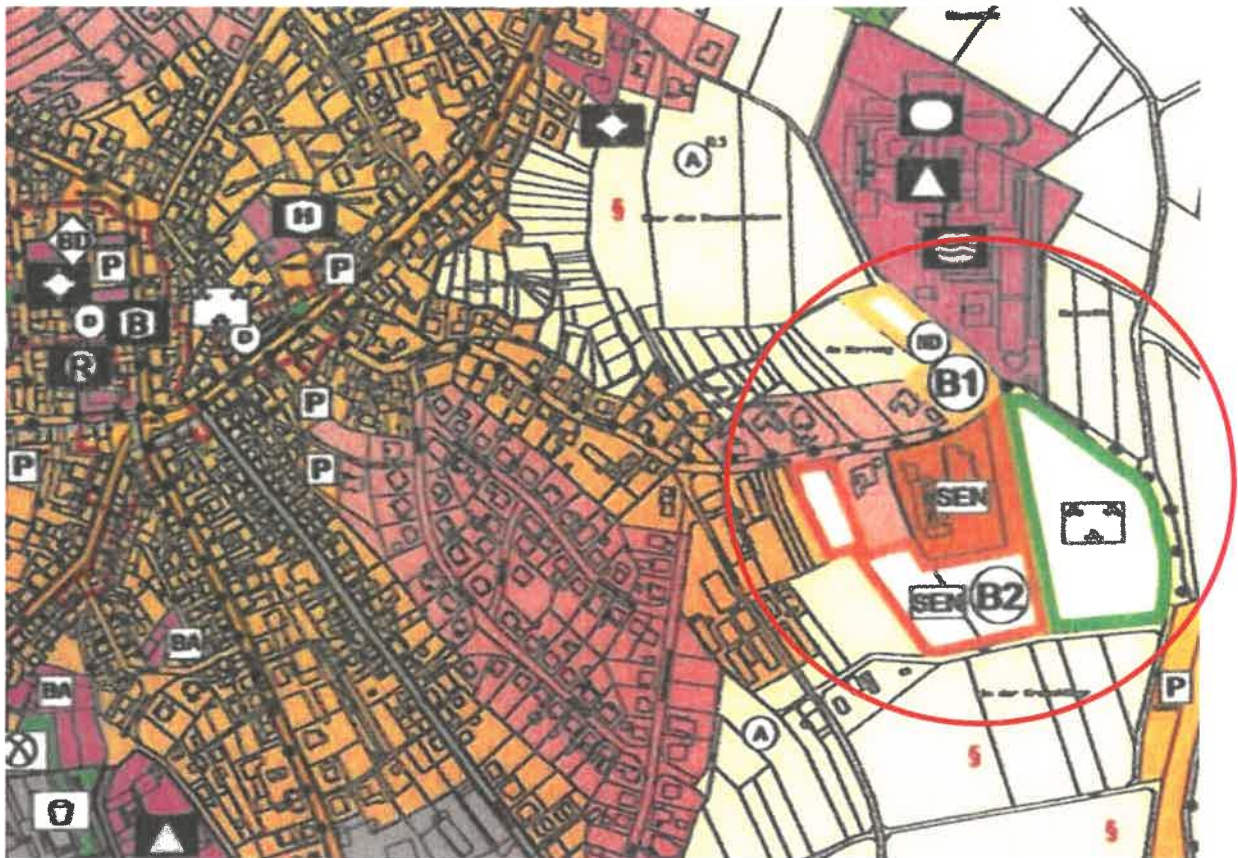


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Stadtteils Beerfelden (der FNP wurde für den dargestellten Bereich vom RP Darmstadt genehmigt am 30. Oktober 2023)

### 3.3 Bebauungsplan

Für Teile des Geltungsbereichs liegt der Bebauungsplan Nr. 10 „Krähberger Weg“ aus dem Jahr 1974 vor. Dies betrifft die Flurstücke 304/3 und 339/5, bzw. die Grundstücke Krähberger Weg 42 und 47, für die ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Krähberger Weg“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Hedwig Hennebühl“ zu ändern.

### 3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Gebiete oder Objekte mit einem rechtlichen Schutzstatus nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind von der Planung nicht betroffen.



## 4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits Gebäude der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl sowie Stellplatzflächen. In den Geltungsbereich einbezogen wurden das Wohnhaus mit Garten am Krähberger Weg Nr. 47, das zwischenzeitlich abgerissen wurde, sowie die umliegenden Grünlandflächen. Die Abrissgenehmigung für das Wohnhaus Krähberger Weg 47, Flur 2, Flurstück 304/3, vom 16. Mai 2023 trägt das Aktenzeichen B/IV20/00572/23-10.

Als zweiter Teilgeltungsbereich wurde das Flurstück 339/5 (Flur 2) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier befand sich das Wohnhaus Krähberger Weg 42. Die Abrissgenehmigung für das Haus vom 20. Mai 2022 trägt das Az. B/IV20/00635/22-10.

Eine Karte der Biotop- und Nutzungstypen ist dem Kapitel 14.1 im Umweltbericht zu entnehmen.

Die westlich und nördlich benachbarte Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einzelgebäuden mit Satteldach über den Bebauungsplan Nummer 10 „Krähberger Weg“ festgesetzt.

## 5. Erschließungsanlagen

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der „Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl“ erfolgt über den Krähberger Weg und im weiteren Verlauf über die Mümlingtalstraße zur B45.

Die Grundstücke werden vom Krähberger Weg aus über eine an der östlichen Grundstücksgrenze neben dem Grundstück liegende Stichstraße zur Umgehungsstraße und zum Parkplatz „Schlinggrund“ hin erschlossen. Diese Straße ist derzeit noch nicht öffentlich befahrbar. Die Längsneigung der Straße liegt am Anfang (ca. 10 m) bei ca. 3 %, der Rest der Straße ist eben. Die Stichstraße ist als Feuerwehrezufahrt ausgelegt.

Am Standort der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl arbeiten aktuell ca. 120 Beschäftigte. Der Frühdienst in der Stationären Pflegeeinrichtung und in der Ambulanten Pflege beginnt täglich um 6.00 Uhr. Der Wechsel zum Spätdienst ab 14.00 Uhr findet täglich teilweise bereits vormittags fließend zu den unterschiedlichsten Uhrzeiten statt. Um 20.30 Uhr beginnt täglich der Nachtdienst. Es gibt also keinerlei Schwerpunktzeiten. Der Verkehr zur und von der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl verteilt sich somit über den ganzen Tag und kollidiert insbesondere nicht mit Schwerpunktzeiten der Oberzent-Schule.

Viele der in Beerfelden wohnenden Beschäftigten suchen zudem ihren Arbeitsplatz in der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf. Der Kraftfahrzeugverkehr, der von Besuchern der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl oder von Lieferfahrzeugen ausgeht, hält sich in sehr engen Grenzen.

Die Beobachtungen in den vergangenen zehn Jahren seit der Eröffnung der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl zum 01. Oktober 2013 haben gezeigt, dass der Betrieb der Stationären

Pflegeeinrichtung zu keiner Verschärfung der Verkehrssituation im Krähberger Weg geführt hat. Durch den Umzug der Hausarztpraxis Drs. Wißmüller und Wohland vom Krähberger Weg in die Mümlingtalstraße innerhalb der Stadt Oberzent hat sich die Verkehrssituation im Krähberger Weg außerdem massiv entspannt.

In der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl trägt auch ein gut funktionierendes Praxismanagement der Allgemein zugänglichen Hausärztlichen Gemeinschaftspraxis und der Zweigstelle einer Hautarztpraxis mit einem großzügigen Parkplatzangebot auf dem Gelände der Anlage zur Entspannung der Verkehrssituation bei. Hierdurch wird der Verkehr im Krähberger Weg gesteuert und fließt auch mittels einer Zugangsbeschilderung gut ab.

Die Allgemein zugängliche Hausarztpraxis öffnet um 8.00 Uhr werktags. Die Hautarztpraxis ist mittwochs von 7.30 Uhr bis 11.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 7.00 Uhr bis 14.00 Uhr geöffnet. Beide Praxen sind mittwochs nachmittags geschlossen.

Bei der Mobilen Pflege Oberzent gibt es keinen Kundenverkehr, so dass diese mit einer geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung verbunden ist.

Für alle Angebote in der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl inclusive der Mitarbeiterparkplätze gibt es ausreichend Parkplätze für Beschäftigte, Patienten und Besucher oder Zulieferer. Der Verkehr fließt ohne jede Verzögerung an und ab. Er verteilt sich über den ganzen Tag und kollidiert nicht mit Schwerpunktzeiten der Oberzent-Schule.

Auch eine geplante Erweiterung der Stationären Pflegeeinrichtung um etwa 70 Pflegeplätze und etwa 70 neue Wohnungen für Senioren und Beschäftigte im Bebauungsplan „Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl“ wird die Verkehrssituation aufgrund der bereits angeführten Argumente nicht verschärfen.

## 5.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Zur Einsparung von Trinkwasser ist eine Anlage zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung für die Gebäude A, A1 und A2 in einer Größenordnung von 65 m<sup>3</sup> installiert.

Aufgrund des Auslastungsgrades des Mischwasserkanals im Krähberger Weg sind für die geplanten Bebauungen zusätzliche Rückhaltmaßnahmen zur Abflussreduzierung vorzusehen (vgl. Kapitel 6.3).

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet für ein Senioren-Wohn-/Pflegeheim und betreutes Wohnen festgesetzt (§ 9 (1) Ziffer 8 BauGB),

Zulässig sind Einrichtungen für stationäre und ambulante Pflegeeinrichtungen, seniorengerechtes Wohnen und Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Weiterhin sind alle Einrichtungen im Zusammenhang mit Gesundheit und Pflege zulässig.

In den Geltungsbereich einbezogen wird eine Grünlandfläche östlich der vorhandenen und geplanten Gebäude, auf der eine „Parkanlage“ mit einer Größe von ca. 17.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Zulässig sind innerhalb des Parks

- ein Wegesystem mit einer Länge von ca. 550 m (1.100 m<sup>2</sup>)
- ein Stillgewässer
- eine Streuobstwiese und eine Lindenallee
- ein Streichelzoo mit Stallanlage und Festmistlagerstätte (60 m<sup>2</sup>)
- Kleingärten für Obst und Gemüse – ohne Gebäude
- ein Veranstaltungsbereich mit Bühne von 500 m<sup>2</sup>
- ein Versorgungsgebäude mit 200 m<sup>2</sup>
- ein Außenbereich zum Versorgungsgebäude mit 400 m<sup>2</sup>
- ein Mehrgenerationenspielplatz.

Kleinere Grünflächen werden im Bereich der Bebauung zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird eine Stellplatzfläche für die Wohnanlage im Teilgeltungsbereich 1 festgesetzt. Die Fläche wird geschottert.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 6.2.1 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Für das Baugebiet wird im nördlichen Teil eine Bebauung mit 1- bis 5-geschossigen Gebäuden festgesetzt. Dies geschieht in Anlehnung an die vorhandene Bebauung.

Der gesamte Gebäudekomplex wird somit als 5-geschossig eingestuft. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt östlich des Gebäudes K bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Dies ist das geplante Gebäude G mit einer Höhe von 17 m.

Die Traufhöhe der Ostfassade der Gebäude A1 und A2 beträgt 12,0 m über dem Geländeniveau, es sind hier 4 Vollgeschosse über dem Geländeniveau vorhanden. Die Traufhöhe der Nord-Westfassade beträgt 14,5 m, hier sind 5 Vollgeschosse vorhanden. Der geplante Neubau G im Anschluss an das Gebäude A 2 soll 5-geschossig und damit 1 Stockwerk höher als die Gebäude

A1 und A2 gebaut werden. Die Gesamthöhe des Gebäudes G in Höhe von 17 m ergibt sich aus dem Geländeniveau.

Aufgrund erhöhter gesetzlicher Vorgaben für den Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung wird im Gebäude G ein zusätzliches Vollgeschoss für folgende Einrichtungen notwendig:

- Für die durch den Gesetzgeber neu eingerichtete „Indikatoren gestützte Prüfung“ durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung wird aufgrund der Größe der Einrichtung ein zusätzlicher Arbeitsplatz benötigt.
- Aufgrund der Generalisierung der Ausbildung in der Pflege durch den Gesetzgeber seit 01. Januar 2020 sind zusätzliche Räume für Praxisanleiter und Unterricht erforderlich.
- Die Pflegeversicherung ermöglicht die Einstellung von zusätzlichem Personal für die Palliativversorgung. Auch eine Förderung ehrenamtlicher Unterstützung zur Versorgung der Bewohner wäre möglich. Hierzu sind ebenfalls zusätzliche Räumlichkeiten erforderlich.
- Für therapeutische Angebote wie Krankengymnastik, Logopädie und Gruppenangebote in der sozialen Betreuung sind ebenfalls zusätzliche Räumlichkeiten erforderlich.

Die geplanten Neubauten L und J werden dreistöckig ausgeführt.

Die Dachformen der bereits bestehenden Gebäude weisen im Bestand Flachdächer auf (Baugenehmigung aus 1970). Durch die bereits vorgenommenen baulichen Änderungen sind auf den Gebäuden A, D, C und E Aufstockungen errichtet worden (Aufstockung Gebäude A: BG 1122/03, Aufstockung Gebäude C, D, E, F: BA 210/06, Aufstockung Gebäude E: BG 709/13). Diese sind mit Pultdächern versehen. Im Zuge der weiteren Baumaßnahmen wird der Gebäudeteil B ebenfalls ein flach geneigtes Dach erhalten. Hier ist auch die Ausführung eines Flachdaches möglich. Die vorhandene 1-geschossige Bauweise wird hierdurch nicht verändert. Das Treppenhaus und der Fahrstuhlurm am Gebäude A, A1 und A2 sind mit einem Pyramidendach abgeschlossen. Der Fahrstuhlurm zwischen Gebäude D und C hat ein Pultdach.

Um die Höhe der Gebäude A, A1 und A2 auf der West-, Ost- und Nordseite in optischer Hinsicht zu reduzieren, sind die Dachgeschosse als zurückgesetzte Staffelgeschosse ausgebildet.



Abbildung 4 Visualisierung des geplanten Höhenprofils Gebäude G

### 6.2.2 Sonstige Festsetzungen

Die Dachneigung wird auf einen zulässigen Bereich zwischen 0° bis 30° festgelegt. Als zulässige Dachformen werden Flach-, Sattel- und Pultdächer festgesetzt. Dächer mit Pyramidenform sind nur für untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte usw.) zulässig.

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Oberzent. Die Stellplatzsatzung der Stadt Oberzent wurde bei den bisherigen Baumaßnahmen eingehalten und wird auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vollumfänglich erfüllt.

Die nicht überbaubaren und nicht der inneren Erschließung dienenden Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

### 6.3 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Es liegt ein Entwässerungskonzept des Büros E. Krimmelbein vor (Stand April 2021). Danach werden sich die versiegelten Entwässerungsflächen von ca. 8.000 m<sup>2</sup> nach Umsetzung aller geplanten Erweiterungen, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden sollen, auf 17.000 m<sup>2</sup> erhöhen.

Aufgrund des Auslastungsgrades des Mischwasserkanals im Krähberger Weg sind für die geplanten Bebauungen geeignete zusätzliche Rückhaltemaßnahmen zur Abflussreduzierung vorzusehen. Brauchwasserzisternen mit einem Volumen von 65 m<sup>3</sup> sind bereits vorhanden.

Nach überschlägiger Ermittlung wäre für die geplanten Baumaßnahmen ein Gesamtrückhaltevolumen von 340 bis 380 m<sup>3</sup> vorzusehen. Dies entspricht einem Rückhaltevolumen von 2 – 2,2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Versiegelungsfläche.

Im Bebauungsplan wird westlich des geplanten Gebäudes L eine Zisterne mit einem Volumen von 450 m<sup>3</sup> festgesetzt.

Das innerhalb der Parkanlage anfallende Niederschlagswasser ist überwiegend innerhalb des Parks einer Versickerung zuzuführen.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs um den 2. Teilgeltungsbereich wurde in dem o.g. Entwässerungskonzept noch nicht berücksichtigt.

Gemäß § 34 (4) Hessisches Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Stadt Oberzent kann durch Satzung regeln, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Hedwig Hennebühl“ weitere Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen.

#### 6.4 Fläche zum Schutz des Wassers vor Verunreinigungen

Zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser vor Verunreinigungen wird im Bereich des geplanten Streichelzoos mit Stallanlage auf Flurstück 504/10 eine Festmistlagerstätte eingerichtet. Bei der Errichtung von Festmistlagern ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwsV) zu beachten.

#### 6.5 Immissionsschutz

Ein vom TÜV Hessen im Mai 2019 vorgelegtes Gutachten über die im Zuge der Planungsumsetzung zu erwartenden zusätzlichen Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Seniorenresidenz kommt zu dem Ergebnis, dass an allen untersuchten Immissionsorten die Richtwerte im Tageszeitraum durch die Vorgänge auf dem Gelände der Seniorenresidenz Hedwig Hennebühl um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Es werden keine Geräuschspitzen verursacht, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Um Beurteilungspegel nicht zu überschreiten, wird in den Ruhezeiten folgende organisatorische Schallschutzmaßnahme erforderlich:

Die Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten wird auf maximal einen Lkw und einen Sprinter pro Tag begrenzt.

An Werktagen sind die folgenden Ruhezeiten zu berücksichtigen:

06:00 – 07:00 Uhr

20:00 – 22:00 Uhr

An Sonn- und Feiertagen sind folgende Ruhezeiten zu berücksichtigen:

06:00 – 09:00 Uhr

13:00 – 15:00 Uhr

20:00 – 22:00 Uhr.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf gewerbliche oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen und die Planung selbst ist keinen Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt.

Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs durch Staub und Gerüche, durch Erschütterungen, Licht, Strahlung und klimatische Bedingungen, die über das normale Maß einer Wohnbebauung hinausgehen, werden nicht erwartet.

## 6.6 Altflächen / Kampfmittel

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Derzeit liegen keine Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereichs vor. Falls bei Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel auftreten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

## 6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### 6.7.1 Baumerhalt

Im Geltungsbereich wird ein Solitärbaum südöstlich des geplanten Gebäudes G (Säulen-Amberbaum) als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgängigkeit des Baumes ist er durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

### 6.7.2 Gehölzpflanzungen

Im Bereich der Grünflächen (ohne Parkanlage) sind mindestens 24 Solitärlaubebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hochstämme haben einen Mindeststammdurchmesser in ein Meter Höhe von 16 - 20 cm. Von diesem Ansatz wurde in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgegangen. Bei Abgängigkeit von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird zum westlich angrenzenden Baugrundstück hin auf einem 3 m breiten Grünstreifen eine immergrüne Sichtschutzhecke gepflanzt, dauerhaft erhalten und gepflegt.

### 6.7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Maßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Individuen von im Geltungsbereich vorkommenden Vögeln und nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie Anhang IV streng geschützten Arten. Sie gehen auf die Artenschutzrechtliche Prüfung zurück.

- Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen, die während der Vegetationsperiode beeinträchtigt werden könnten.

- Im Bereich der inneren Erschließung und der Stellplätze werden die Beleuchtungsmittel unter Gesichtspunkten des Artenschutzes (geringer Blauanteil) und der Energieeinsparung gewählt.

## 7. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).



## 8. Hinweise und Empfehlungen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Fundpunkte ehemaliger Bergbauberechtigungen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, in dem genannten Bereich bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

### Empfehlungen aus Gründen des Artenschutzes

- Es wird empfohlen Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
- Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

## 9. Planungsstatistik

Fläche	Größe qm	Anteil %
Geltungsbereich gesamt	41.221	100
Überbaute, versiegelte Flächen	20.284	ca. 49
Grünflächen	20.937	ca. 51

## Teil B NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 10. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von verschiedenen Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen geschaffen. An der Verwirklichung des Bebauungsplanes besteht ein öffentliches Interesse, in Hinblick auf die Versorgung mit Wohn- und Pflegeplätzen für die alternde Bevölkerung und die ärztliche Versorgung im ländlichen Raum. Die Stadt Oberzent räumt diesen Belangen Vorrang vor den Belangen der Umwelt ein.

In seiner Zielsetzung verfolgt der vorliegende Bebauungsplan die Umsetzung der im § 15 Bundes-Naturschutzgesetz vorgegebenen Hierarchie zum Schutz der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

1. Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffsfolgen
2. Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der aktuellen Hessischen Kompensationsverordnung durchgeführt. In der Bilanzierung wird der Zustand vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff rechnerisch gegenübergestellt.

Bestandteil des Bebauungsplans wird eine Parkanlage mit einer Größe von ca. 17.000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück Nr. 504/10 sein. In dem Park sind folgende Infrastruktureinrichtungen geplant.

- ein Wegesystem mit einer Länge von ca. 550 m (1.100 m<sup>2</sup>)
- ein Stillgewässer
- eine Streuobstwiese und eine Lindenallee
- ein Streichelzoo mit Stallanlage und Festmistlagerstätte (60 m<sup>2</sup>)
- Kleingärten für Obst und Gemüse – ohne Gebäude
- ein Veranstaltungsbereich mit Bühne von 500 m<sup>2</sup>
- ein Versorgungsgebäude mit 200 m<sup>2</sup>
- ein Außenbereich zum Versorgungsgebäude mit 400 m<sup>2</sup>
- ein Mehrgenerationenspielplatz.

Die Summe der versiegelten Flächen (ohne Spielplatz) innerhalb der Parkanlage beträgt somit ca. 2.260 m<sup>2</sup> (14 % der Parkanlage). Diese Fläche wird in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 1.100.292 Biotopwertpunkte. Hierbei wurde berücksichtigt, dass das Flurstück 504/10 teilweise als Ausgleich für bereits durchgeführte Eingriffe dient. Es wurde die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Auch die Fläche im Süden des Gebäudekomplexes ist gemäß der landschaftsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung vom 26. September 2000 (Az. V-50-325/02/041/00) und nach den Festset-

zungen des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Krähberger Weg“ zu gestalten (Schreiben des Kreisausschusses des Odenwaldkreises vom 17. Februar 2009 (Az. V-50-350/02/003/06). Diese Streuobstwiesen wurde in der Bestandskarte zum Umweltbericht (Karte der Biotop- und Nutzungstypen) als Bestand dargestellt.

Auf Grundlage der Festsetzungen und der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben sich 1.044.508 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem rechnerischen Biotopwertdefizit in Höhe von 55.784 Wertpunkten. Der Eingriff kann damit durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und die externen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Das Defizit soll durch eine Ersatzzahlung gemäß § 15 (6) BNatSchG kompensiert werden. Die Höhe der Ersatzzahlung beträgt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 33.470,40 €.

Blatt Nr. 1/2		Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV													
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenresidenz Hedwig Hennebühl" in Oberzent															
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]			Differenz [WP]				
			Bezeichnung Kurzform	Zus-Bew		vorher	nachher	vorher	nachher	nachher					
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>gellert in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>															
<b>1. Bestand und Planung</b>															
1	03.121	Streuobstwiesen gemäß Bestandsplan	§1)		31	8157					252867				
2	06.220 B	Weide			21	20609					432789				
3	11.221	Ziergarten, Grünfläche, Rasen			14	2946					6206				
4	10.520	Versiegelte Verkehrsflächen			3	5142					9110				
5	10.510	Gebäude			3	2785					7460				
6	10.510	Versiegelte Flächen im Park (Fist. 504/10)			3	0					2.260				
7	04.110*	2 Bäume			34	(30)					1020				
8	10.530	Schotterfläche - Steilplätze 2. Teilgelungsb.			6	1582					9492				
<b>2. Ausgleich innerhalb Geltungsbereich</b>															
1	04.110*	24 Solitärbäume, SUF 16 - 20 cm			34	0		(72)			0			2448	
2	11.223	Anlage Park auf Weide**, Fist. 504/10			23	0		14731			0			338813	
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>						<b>41221</b>					<b>761193</b>			<b>493359</b>	<b>267834</b>
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )</b>															
<b>Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. )</b>															
<b>Summe</b>															
Auf dem letzten Blatt:															
Kostenindex KI															
+reg. Bodenwertant.															
=KI+Bwa															
<b>0,40 EUR</b>															
<b>0,40 EUR</b>															
<b>EURO Bilanzdefizit</b>															

Tabelle 1

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – Blatt 1

\*\* Angesezt wird die Anlage eines strukturreichen Hausgartens mit 20 BP + 3 BP Aufwertung für die Anlage einer Streuobstwiese  
 Die Anlage eines Parkes gibt es in der Hessischen Kompensationsverordnung nicht.  
 1) nur im Außenbereich nach § 35 BBauGB

Blatt Nr. 2/2 Ausgleichsberechnung nach § 16ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenresidenz Hedwig Henneböhle" in Oberzent**

Teilfläche Nr.	ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]			Differenz [WP]				
		2a	2b		2c	2d	vorher	nachher	vorher		nachher			
1	Typ-Nr	Bezeichnung	Kurzform		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>3. Externer Ausgleich</b>														
1	1.1.191	Acker Flste. 495/1 - 3		16	6852		0		109632			0		109632
1	03.121	Streuobstwiese Flste. 495/1 - 3		31	0		6852		0		212412			-212412
2	06.350	Grünland Flste. 497/1 - 4		21	7910		0		166110			0		166110
2	03.121	Streuobstwiese Flste. 497/1 - 4		31	0		7910		0		245210			-245210
3	06.350	Grünland Flste. 498/1 - 2		21	3017		0		63357			0		63357
3	03.121	Streuobstwiese Flste. 498/1 - 2		31	0		3017		0		93527			-93527
4														
4														
<b>Summe/Übertrag nach Blatt Nr.</b>					59000		0	59000	0	1100292	0	1044508	0	55784
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )</b>														
<b>Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. )</b>														
<b>Summe</b>														
					Auf dem letzten Blatt:									
					Umrechnung in EURO					Kostenindex KI				
					Summe EURO					+reg. Bodenwertant.				
										=KI+Bwa				
										0,40 EUR				
										0,20 €				
										0,60 EUR				
										33.470,40 €				

Tabelle 2

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – Blatt 2



Abbildung 5 Parkplanung (Beckenhaub + Hohm, Stand November 2019)

## 10.1 Ausgleichsmaßnahmen

- Anlage eines Parks mit Gehölzen
- Anlage von kleinen Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- Pflanzung von mindestens 24 Solitäräumen

Die Hochstämme haben einen Mindeststammdurchmesser in 1 m Höhe von 16 - 20 cm. Von diesem Ansatz wurde in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgegangen.

## 10.2 Kompensationsmaßnahmen

### 10.2.1 Anlage von Streuobstwiesen

Auf folgenden Flurstücken, über die die Pflegestiftung Odenwald verfügen kann, werden Streuobstwiesen oder Baumhaine angelegt:

1. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstück 495/1, 495/2, 495/3, 6.852 m<sup>2</sup>, Acker
2. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstück 497/1 – 497/4, 7.910 m<sup>2</sup>, Wiese
3. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstücke 498/1 und 498/2, 3.017 m<sup>2</sup>, Wiese.

Die Grünlandflächen werden aktuell als Wiesen und/oder Weiden genutzt und sind durch keine besonderen Arten gekennzeichnet sowie artenarm. Sie werden dem Biotoptyp 06.350 (intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden) der Hessischen Kompensationsverordnung zugeordnet.

Die Flächen sind durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Odenwald dauerhaft zu sichern.

Es sind hochstämmige Obstbäume und Walnüsse zu pflanzen.

Möglich ist auch die Pflanzung von Wildobstbäumen wie Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domesticus*) in Verbindung mit heimischen Laubbäumen wie Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*).

Der Pflanzabstand sollte nicht unter 12 m liegen, so dass ein hainartiger Charakter entsteht.

Pflanzqualität: mindestens 3 x v mit Drahtballierung, Breite 150 – 200, Höhe 250 – 300.

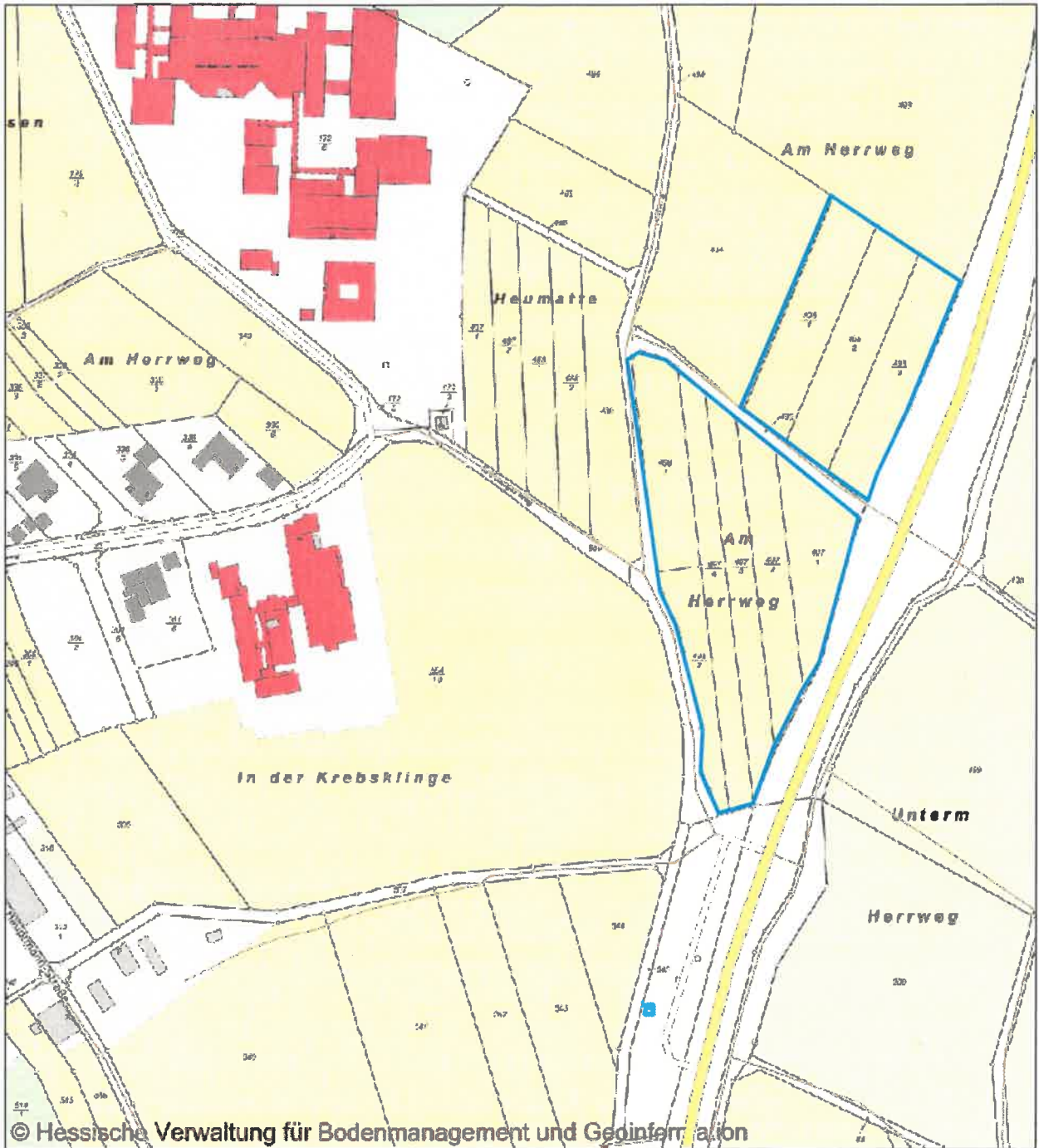
Die Obstbäume sind durch Pflegeschnitte im Abstand von 2 Jahren zu entwickeln. Nach 6 Jahren kann der Schnittintervall auf 5 Jahre verlängert werden.

Die Wiese unter den Bäumen wird einmal jährlich ab Juli gemäht. Das Mähgut ist abzufahren. Dünger und Pestizide werden nicht eingesetzt.



# KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG

R 499050



H 5490261  
R 498600

Abbildung 6 Lage der Kompensationsflächen



## Teil C UMWELTBERICHT

### 11. Erfordernis und Ziel der Bauleitplanung

Die Stadt Oberzent beabsichtigt, im Bereich westlich der B45 und südlich des Krähberger Weges eine Wohnbaufläche für die Weiterentwicklung der bereits bestehenden „Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl“ auszuweisen, da sich seit der Eröffnung der Stationären Pflegeeinrichtung in der Seniorenresidenz im Oktober 2013 eine erhebliche Nachfrage nach Pflegeplätzen und seniorenge- rechten Wohnungen ergeben hat. Eigentümerin der Seniorenresidenz ist die als gemeinnützig an- erkannte Pflegestiftung Odenwald, deren satzungsmäßiger Zweck es ist, im Odenwaldkreis die ambulante sowie die stationäre Kranken-, Alten- und Kinderkrankenpflege durch den Zweckver- band Zentrum Gemeinschaftshilfe im Odenwaldkreis und der Pflegezentrum Odenwald GmbH zum Wohle der Bevölkerung zu unterstützen.

Auf dem Gelände der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl ist zusätzlich zur vorhandenen Bebauung folgendes geplant

- ein Erweiterungsgebäude für zusätzliche Pflegeplätze (Gebäude G)
- weitere seniorengerechte Wohnungen (Gebäude L)
- eine Lagerhalle (Gebäude J)
- ein Streichelzoo mit Stallanlage und Festmistlagerstätte (60 m<sup>2</sup>)
- ein Mehrgenerationenspielplatz
- weitere Stellplätze
- eine Parkanlage auf Flurstück 504/10 mit den in der Begründung im Kapitel 6.1 genannten Anlagen.

Als zweiter Teilgeltungsbereich wurde das Flurstück 339/5 (Flur 2) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier befand sich das Wohnhaus Krähberger Weg 42. Auf dem Flurstück soll eine Stellplatzfläche für die Wohnnutzung innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 festgesetzt werden.

### 12. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Ostrand des Stadtteils Beerfelden und um- fasst Flurstücke in der Gemarkung Beerfelden, Flur 2, die aus Kapitel 2 der Begründung hervorge- hen. Das Plangebiet hat mit dem bereits bebauten Bereich eine Gesamtgröße von ca. 4,12 ha.

### 13. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

#### Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und die aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen sind für die Durchführung der Umweltprüfung zu beachten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 25.2.2021 I 306
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), neugefasst durch Bek. v. 18.3.2021 I 540, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 8.12.2022 I 2240
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46, 180), uletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)** vom 25.05.2023, GVBl. 2023, 379, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
- **Umweltschadensgesetz (USchadG)** vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), neugefasst durch Bek. v. 5.3.2021 I 346
- **Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- **Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Öko-konten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (KV)** vom 26. Oktober 2018, letzte berücksichtigte Änderung: Berichtigung vom 1.2.2019 (GVBl. S. 19)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 22.12.2023 I Nr. 409.

## Fachplanungen

Der im Bereich des Geltungsbereichs genehmigte Flächennutzungsplan für den Stadtteil Beerfelden stellt den Geltungsbereich überwiegend als vorhandene und zum Teil als geplante „Sonderbaufläche für ein Senioren-Wohn-/Pflegeheim, betreutes Wohnen“ dar. Das Flurstück 504/10 wird im östlichen Teil als geplante Grünfläche dargestellt.

Die Flurstücke 304/3 und 339/5 in der Flur 2 (Krähberger Weg 42 und 47) werden als vorhandenes Wohngebiet dargestellt. Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen.

Die beiden genannten Flurstücke liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 10 „Krähberger Weg“ aus dem Jahr 1974 vor. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Krähberger Weg“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Hedwig Hennebühl“ zu ändern.

## 14. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 14.1 Beschreibung des Umweltzustands (Bestandsaufnahme)

Am 27. März 2018 fand eine Ortsbegehung zur Ermittlung des Habitatpotenzials für Vögel, Fledermäuse und Reptilien innerhalb des Geltungsbereichs statt. Aufgrund einer Erweiterung des Geltungsbereichs um das Grundstück mit Wohnhaus Krähberger Weg 47 sowie die umliegenden Grünlandflächen wurde eine erneute Ortsbegehung erforderlich, die am 26. Februar 2021 durchgeführt wurde. Das Wohnhaus wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die Abrissgenehmigung vom 20.05.2022 trägt das Aktenzeichen B/IV20/00635/22-10. Artenschutzrechtliche Aspekte des Abrisses werden hier daher nicht betrachtet.

Das Ergebnis der Kartierung ist unten stehender Abbildung zu entnehmen. Die Einordnung der Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung mit Stand 2019.

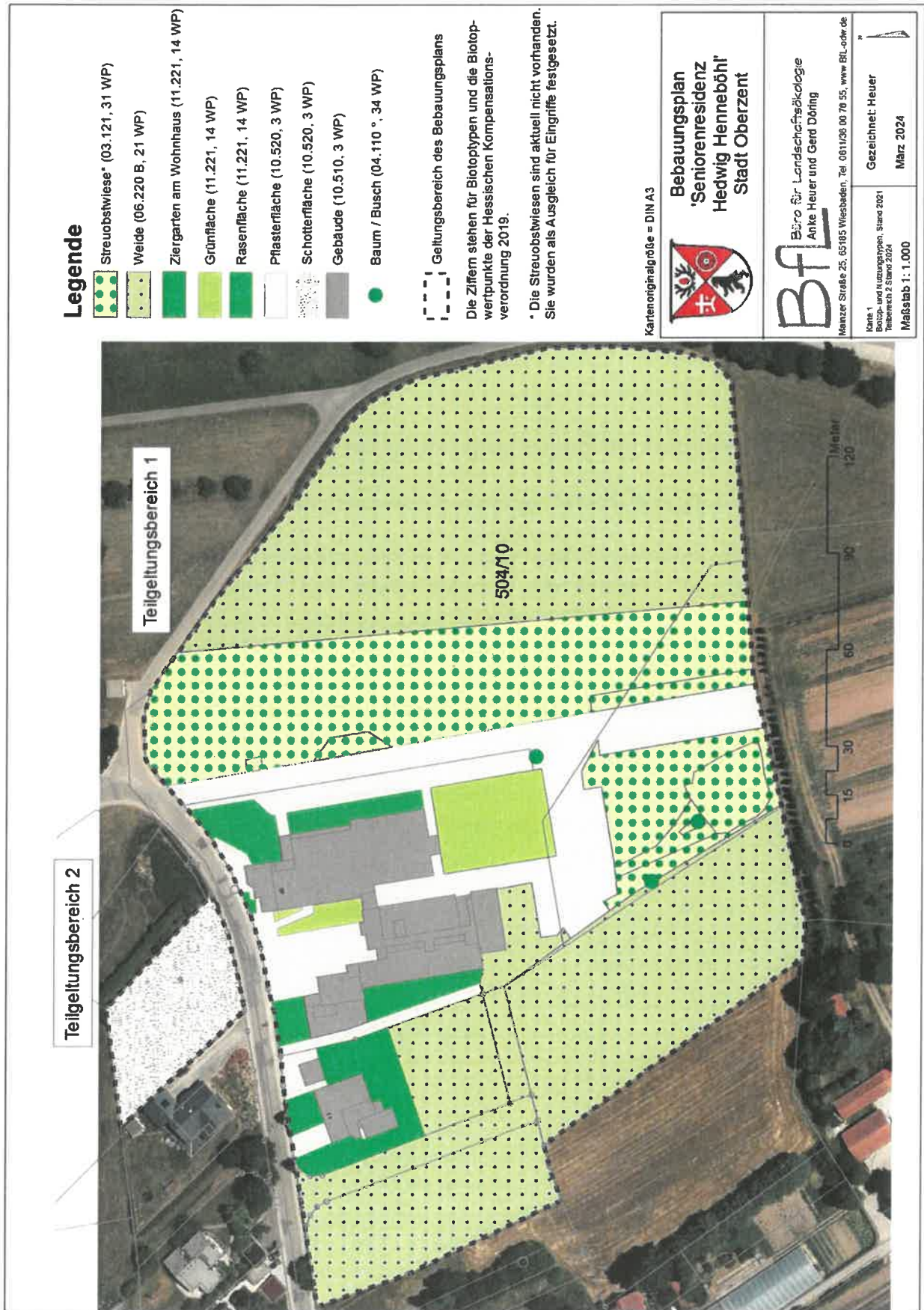


Abbildung 7 Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereichs

Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes eingeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der zusammenfassenden Bewertung ist unten stehender Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit gegenüber nachteiligen Veränderungen	Bewertung der aktuellen Bedeutung
<b>1. Mensch</b>			
Erholung	<p>Erholungswirksame Landschaftsstrukturen, Landschaftsbild:</p> <p>Landschaftstypisch strukturierter Ortsrand mit Grünland und jungen Obstbäumen in Kuppenlage</p> <p>Blickbeziehung zur Ortsmitte Beerfelden</p> <p>Starke Vorbelastung des Landschaftsbildes in erholungsrelevanter Region durch kaum eingegrünte Seniorenwohnresidenz</p> <p>Grünfläche mit hoher Bedeutung für die Senioren</p> <p>Tätigkeitseignung:</p> <p>Der Geltungsbereich ist über den Krähberger Weg in das markierte Wanderwegesystem eingebunden.</p> <p>Grünfläche mit hoher Bedeutung für die Senioren</p>	mittel - hoch	mittel - hoch
Lärmschutz	<p>Quellen für Lärmimmissionen sind die östlich verlaufende B 45 und der von der Seniorenresidenz ausgehende Lärm, vor allem durch An- und Abfahrten von Mitarbeitern, Ärzten und Besuchern.</p> <p>Von der Planung gehen keine Auswirkungen durch Lärm oder sonstige Wirkungen auf gewerbliche Anlagen aus und gewerbliche Anlagen haben keine negativen Auswirkungen auf die Planung</p>	mittel	mittlere Vorbelastung durch Lärm
Klima - Funktion	Frischlufthbildung am Ortsrand, keine besondere Funktion für den Luftaustausch	gering	hoch
Klima - Vorbelastung	keine	hoch	
Luft	Eine Vorbelastung der Luftqualität aufgrund der Nähe zu den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar ist in vergleichsweise geringem Maße gegeben	hoch	
Immissionen	Immissionen treten innerhalb des Geltungsbereichs insbesondere infolge von Verkehr und Hausbrand auf.	mittel	mittlere Schutzwürdigkeit

<b>2. Arten und Lebensgemeinschaften</b>			
Lebensräume (Biotope) Pflanzen und Tiere Biotopvernetzung	<p>Der Geltungsbereich ist zum Teil bereits bebaut. Zusätzliche Bebauung ist in Bereichen vorgesehen, die aktuell als Weiden, Grünflächen, zwei Hausgärten, jeweils mit Wohnhaus und Nebengebäuden (Abriss bereits erfolgt) und als Lagerplatz genutzt werden. Die Weiden östlich der vorhandenen Bebauung werden dabei intensiver genutzt als diejenigen westlich der Bebauung. Letztere sind artenreicher und weisen auch Arten auf, die eine gewisse Magerkeit anzeigen (Wiesenflockenblume, Ferkelkraut, Rotschwingel).</p> <p>Das Flurstück 504/10 dient teilweise als Ausgleich für bereits durchgeführte Eingriffe. Es wurde die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Auch die Fläche im Süden des Gebäudekomplexes ist gemäß der Landschaftsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung vom 26. September 2000 (Az. V-50-325/02/041/00) und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Krähberger Weg“ zu gestalten (Schreiben des Kreisausschusses des Odenwaldkreises vom 17. Februar 2009 (Az. V-50-350/02/003/06). Diese Streuobstwiesen wurden in der Bestandskarte zum Umweltbericht (Karte der Biotop- und Nutzungstypen) als Bestand dargestellt.</p> <p>Gefährdete oder streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der ausgeglichenen Standortverhältnisse nicht zu erwarten.</p> <p>Biotope nach § 30 BNatSchG liegen nicht vor.</p> <p>Lebensraumtypen nach Anhang II der FFH-Richtlinie treten ebenfalls nicht auf. Schutzgebiete auf der Basis des Naturschutzgesetzes sind nicht betroffen.</p> <p>Der Geltungsbereich kann Lebensraum von geschützten Tierarten sein. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis der vorgesehenen Veränderungen liegt vor (BfL April 2021). Eine Zusammenfassung ist Kapitel 4.3 zu entnehmen.</p>	mittel	mittel
<b>3. Boden</b>			
<p>Nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2019 ist eine Veränderung der Bodenfunktion rechnerisch in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu bewerten bei Ertragsmesszahlen je Ar (EMZ) von über 60 und unter 20.</p> <p>Hier:</p> <p>Die künftig versiegelte Fläche beträgt ca. 48 % des Geltungsbereichs.</p> <p>Die Ertragsmesszahlen liegen im Umfeld (das Gelände der Seniorenresidenz wird in der Bodenkarte als anthropogen überformt angesehen) bei &gt; 30 bis &lt;= 45. Damit muss die Veränderung der Bodenfunktion in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Bodeneinheiten</p> <p>Kolluvisole mit Pseudogley-Kolluvisolen über Fließerde und Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken.</p> <p>Gesamtbewertung der vier unten im Einzelnen bewerteten Funktionen (nach bodenviewer.hessen.de):</p> <p>Keine Angabe für den bereits bebauten Bereich, im Umfeld gering bis mittel</p>			
Biotoppotenzial	keines	Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Biotoppotenzials, da ein solches aufgrund der ausgeglichenen Standortverhältnisse nicht gegeben ist.	
Ertragspotenzial	mittel -hoch	Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kommt es in Teilbereichen zu einer Überbauung von Böden mit für die landwirtschaftliche Produktion mittlerer bis hoher Bedeutung (Angaben im Bodenviewer liegen für den direkten Eingriffsbereich nicht vor, sondern nur für das Umfeld.	
Bedeutung für Wasserhaushalt (nach Feldkapazität)	gering		

Funktion als Ab- bau, Ausgleichs- und Aufbaumedium (nach Nitratrück- haltevermögen)	mittel bis hoch		
Archivfunktion	Hierzu liegen im Hessischen Bodenviewer noch keine Informationen vor		
Bodendenkmale	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt		
<b>4. Wasser</b>			
Oberflächen- gewässer	Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbe- reichs nicht vorhanden	-	-
Grundwasser - Nutzfunktion	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen	gering	gering
Grundwasser- stand	Die Böden stehen lt. Bodenkarte nicht unter dem Ein- fluss von Grundwasser.	gering	gering
Verschmutzungs- empfindlichkeit	gering	gering	
Verschmutzungs- gefährdung	nicht bekannt	nicht bekannt	
<b>5. Klima / Luft / Lärm</b>			
s. unter Schutzgut 1 Mensch			
<b>6. Landschaftsbild / Erholungsvorsorge</b>			
s. unter Schutzgut 1 Mensch			
<b>7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>			
Denkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.			

## 14.2 Wechselwirkungen und Zusammenfassende Bewertung

Zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind hier keine Besonderheiten anzuführen.

Das Planungsgebiet ist, soweit es nicht bereits bebaut ist, durch für den Sandstein-Odenwald landschaftstypische Biotope bei mittlerer Nutzungsintensität strukturiert und besitzt eine mittlere oder hohe Wertigkeit für die meisten Schutzgüter des UVPG. Hervorzuheben sind die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes aufgrund der Kuppenlage der Seniorenresidenz und die Bedeutung der verloren gehenden Grünfläche für die Bewohner der Anlage.

Von der Umsetzung des Bebauungsplans sind geschützte Tierarten betroffen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird daher erforderlich. Sie wurde in einem gesonderten Gutachten vorgelegt (BfL 2024). Im nachfolgenden Kapitel, wird das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung zusammenfassend wiedergegeben.

### 14.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens (BfL April 2024) wurde untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Als zweiter Teilgeltungsbereich wurde 2024 das Flurstück 339/5 (Flur 2) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier befand sich das Wohnhaus Krähberger Weg 42.

Da für den Abriss der Wohnhäuser Krähberger Weg 42 und 47 jeweils Abrissgenehmigungen vorliegen, müssen die artenschutzrechtlichen Belange, die mit dem Abriss verbunden sind, im Artenschutzgutachten nicht betrachtet werden.

Ein Teil des Flurstückes 339/5 im 2. Teilgeltungsbereich wurde als Grünland genutzt (ca. 130 m<sup>2</sup> von 1.584 m<sup>2</sup>). Der Eingriff in diese Teilfläche wird im Artenschutzgutachten berücksichtigt.

Die Planungen sind in Bereichen vorgesehen, die folgende Biotoptypen aufweisen

- Grünland
- Grünanlage im Bereich der Gebäude der Seniorenwohnanlage
- Schotterfläche
- Ziergehölze und Sträucher
- Rasenflächen
- Lagerfläche

Bäume mit Höhlen und/oder Spalten sind von der Planung nicht betroffen.

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Randbereichen verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern.

Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wird nicht erwartet.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs zu erwartenden Vogelarten werden Angaben in der ‚Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten‘ (HMUELV 2015) gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste). Brutvogelarten mit ungünstigem/unzureichendem oder mit ungünstigem/schlechtem Erhaltungszustand werden nicht erwartet.

Ergebnis ist, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keiner der Verbotstatbestände eintritt.

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.



Folgende Vorschläge für artenschutzrechtliche Hinweise im Bebauungsplan werden im Artenschutzgutachten gemacht:

- Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
- Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

#### 14.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Es ist anzunehmen, dass Grünlandflächen erhalten bleiben und dass eine Beweidung mit Pferden und / oder Schafen in den Randbereichen der Seniorenresidenz beibehalten werden würde, wenn die Bebauung nicht umgesetzt werden würde.

#### 14.5 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen, um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG zu vermindern oder zu vermeiden.

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahme
Mensch	<p>Auf Flurstück 504/10 wird als Ersatz für eine überbaute Grünanlage ein Park angelegt, der den Bewohnern des Seniorenheims und Gästen den Aufenthalt im Freien ermöglicht. Der Park wird mit Wegen erschlossen, die auch für Rollstuhlfahrer nutzbar sind.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Fundpunkte ehemaliger Bergbauberechtigungen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, in dem genannten Bereich bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.</p> <p>s. auch Klima Luft und Erholungsvorsorge</p>
Klima / Luft / Lärm	<p>Anlage eines Parks</p> <p>Gehölzpflanzungen mildern die negativen Wirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung - Festgesetzt wird die Pflanzung von mindestens 24 Solitär-bäumen im Bereich der Grünflächen (außerhalb der Parkanlage)</p> <p>Lärmschutz:</p> <p>Ein vom TÜV Hessen im Mai 2019 vorgelegtes Gutachten über die im Zuge der Planungsumsetzung zu erwartenden zusätzlichen Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Seniorenresidenz kommt zu dem Ergebnis, dass an allen untersuchten Immissionsorten die Richtwerte im Tageszeitraum durch die Vorgänge auf dem Gelände der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl um</p>

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahme
	<p>mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.</p> <p>Es werden keine Geräuschspitzen verursacht, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten.</p> <p>Um Beurteilungspegel nicht zu überschreiten, wird in den Ruhezeiten folgende organisatorische Schallschutzmaßnahme erforderlich:</p> <p>Die Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten wird auf maximal einen Lkw und einen Sprinter pro Tag begrenzt.</p> <p>An Werktagen sind die folgenden Ruhezeiten zu berücksichtigen:</p> <p>06:00 – 07:00 Uhr 20:00 – 22:00 Uhr</p> <p>An Sonn- und Feiertagen sind folgende Ruhezeiten zu berücksichtigen:</p> <p>06:00 – 09:00 Uhr 13:00 – 15:00 Uhr 20:00 – 22:00 Uhr</p>
Boden	<p>vorgesehene Grünflächen</p> <p>Bei Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter für Altlastenfragen hinzuzuziehen.</p>
Wasser	<p>Festsetzung einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 450 m<sup>3</sup></p> <p>Das innerhalb der Parkanlage anfallende Niederschlagswassers ist überwiegend innerhalb des Parks einer Versickerung zuzuführen.</p> <p>Der Bau einer Festmistlagerstätte im Zusammenhang mit der Tierhaltung der Wohnanlage vermeidet eine Verschmutzung des Grundwassers.</p> <p>Gemäß § 34 (4) Hessisches Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Stadt Oberzent kann durch Satzung regeln, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl“ weitere Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen.</p>
Arten- und Lebensgemeinschaften Artenschutz	<p>Rodungsarbeiten erfolgen zwischen Oktober und Ende Februar</p> <p>Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen, die während der Vegetationsperiode beeinträchtigt werden könnten.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen)</p> <p>Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.</p> <p>Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil,</p>

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahme
	<p>geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.</p> <p>Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.</p> <p>Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.</p>
Landschaftsbild / Erholungsvorsorge	<p>Anlage eines Parks</p> <p>Solitärbaumpflanzungen außerhalb des Parks</p> <p>Für die Gestaltung der Parkanlage auf Flurstück 504/10 gilt:</p> <p>Gebäude innerhalb der geplanten Parkanlage werden so klein wie möglich dimensioniert und fügen sich gestalterisch in die Parkanlage ein.</p> <p>Die baulichen Anlagen innerhalb der Parkanlage werden im Westen, im Nahbereich des Erschließungsweges angeordnet.</p> <p>Die Parkanlage wird mit Gehölzen so gestaltet, dass sie der Einbindung der vorhandenen und geplanten Baukörper der Seniorenresidenz in die Landschaft dient.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).</p>

## 14.6 Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des UVPG

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Bewertung
<b>1. Mensch</b>		
Versorgung mit Grünflächen		Der Konflikt kann innerhalb des B-Plans gelöst werden.
Erholungsraum	Zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und eines Ortsrandes	Der Konflikt wird durch die Parkanlage, die östlich der Baukörper angelegt wird, gemildert, mittlerer Konflikt
Lärmschutz	Zunahme von Lärmimmissionen durch Verkehr	geringer Konflikt vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung
Immissionen Luftreinhaltung	Zunahme von Immissionen durch Verkehr und Hausbrand Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs durch Staub und Gerüche, durch Erschütterungen, Licht, Strahlung und klimatische Bedingungen, die über das normale Maß einer Wohnbebauung hinausgehen, werden nicht erwartet.	geringer Konflikt
Klimafunktion	Verminderte Frischluftbildung am Ortsrand	geringer Konflikt wegen des ländlich strukturierten Umfeldes
<b>2. Arten und Lebensgemeinschaften</b>		
Lebensräume (Biotope) Biotopvernetzung Pflanzen und Tiere	Flächenverlust durch bauliche Maßnahmen, betroffen sind Lebensräume mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Beeinträchtigung von Teillebensräumen von besonders geschützten Vogelarten durch die Rodung von Bäumen und die Verkleinerung eines Nahrungsraumes. Zunahme von Störungen	mittlerer Konflikt
<b>3. Boden</b>		
Pufferfunktion Filterfunktion Speicherfunktion Bodenleben Produktionsfunktion	zusätzliche Versiegelungen	mittlerer Konflikt
<b>4. Wasser</b>		
Grundwassermengen	Ableitung von Oberflächenwasser, Zunahme von Abwässern	vor dem Hintergrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung mittlerer Konflikt
Verschmutzungsgefährdung	Eine Verschmutzung des Grundwassers durch die Tierhaltung wird durch den Bau einer Festmistlagerstätte vermieden. Abwässer werden der Mischwasserkanalisation und Brauchwasserzisternen zugeleitet.	kein Konflikt

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Bewertung
<b>5. Klima / Luft / Lärm</b>		
s. unter Schutzgut Mensch		
<b>6. Landschaftsbild / Erholungsvorsorge</b>		
s. unter Schutzgut Mensch		
<b>7. Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
zur Zeit keine Betroffenheit bekannt		

### Zusammenfassende Bewertung

Durch den Bebauungsplan ergeben sich vor dem Hintergrund der Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung folgende wesentlichen unmittelbaren schutzgutbezogenen Auswirkungen auf das Gebiet des Planungsbereiches bzw. die angrenzenden Flächen:

Geringe oder mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild infolge von Überbauung.

## 15. Weitere Belange der Umweltprüfung

### 15.1 Alternativenprüfung

Die Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl ist bereits vorhanden. Dem zu erwartenden Bedarf an Pflegeplätzen und seniorenrechtlichen Wohnungen gerecht zu werden sowie die Sicherstellung der ärztlichen Versorgung im Bereich der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl zu gewährleisten, ist daher eine naheliegende Lösung.

### 15.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Unterlagen herangezogen

- Artenschutzgutachten (BfL 2024)
- Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches im August 2018 und im Februar 2021 durch BfL
- Gutachten über die Geräuschemissionen durch den Betrieb der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl am Standort Oberzent (TÜV Hessen, Mai 2019, Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/He/29.05.2019 Dokument: T1194.docx)
- Hessischer Bodenvierer – Einsichtnahme im Juni 2019
- NATUREG-Viewer – Einsichtnahme im Juni 2019

- Stellungnahme zu wasserwirtschaftlichen Belangen (Krimmelbein, E., März 2019, um eine Email ergänzt im April 2021)
- Skizze zur Parkgestaltung mit Stand November 2019 (Beckenhaup + Hohm, Bad König).

### 15.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten traten nicht auf.

### 15.4 Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Der Stadt Oberzent obliegt nach § 4 c BauGB die Pflicht zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung von Bauleitplänen. Die Umsetzung der Ausgleichs- und der Kompensationsmaßnahme sollte direkt nach der Umsetzung der Maßnahmen und dann nochmals nach 2 Jahren durchgeführt werden. Danach erfolgt eine Kontrolle des Anwuchses und der Pflege im Abstand von 5 Jahren. Ein Nachweis dieser Überwachung wird durch Protokollierung geführt.

## 16. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Oberzent beabsichtigt, im Bereich westlich der B45 und südlich des Krähberger Weges eine Wohnbaufläche für die Weiterentwicklung der bereits bestehenden „Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl“ auszuweisen, da sich seit der Eröffnung der Stationären Pflegeeinrichtung in der Seniorenresidenz im Oktober 2013 eine erhebliche Nachfrage nach Pflegeplätzen und seniorenge rechten Wohnungen ergeben hat. Eigentümerin der Seniorenresidenz ist die als gemeinnützig anerkannte Pflegestiftung Odenwald, deren satzungsmäßiger Zweck es ist, im Odenwaldkreis die ambulante sowie die stationäre Kranken-, Alten- und Kinderkrankenpflege durch den Zweckverband Zentrum Gemeinschaftshilfe im Odenwaldkreis und der Pflegezentrum Odenwald GmbH zum Wohle der Bevölkerung zu unterstützen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 4,12 ha.

Auf dem Gelände der Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl ist zusätzlich zur vorhandenen Bebauung folgendes geplant

- ein Erweiterungsgebäude für zusätzliche Pflegeplätze (Gebäude G)
- weitere seniorenge rechte Wohnungen (Gebäude L)
- eine Lagerhalle (Gebäude J)
- ein Streichelzoo mit Stallanlage und Festmistlagerstätte (60 m<sup>2</sup>)
- ein Mehrgenerationenspielplatz
- weitere Stellplätze
- eine Parkanlage auf Flurstück 504/10 mit den in der Begründung im Kapitel 6.1 aufgeführten Anlagen.

Als zweiter Teilgeltungsbereich wurde 2024 das Flurstück 339/5 (Flur 2) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier befand sich das Wohnhaus Krähberger Weg 42. Auf dem Flurstück soll eine Stellplatzfläche für die Wohnnutzung innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich ist zum Teil bereits bebaut. Zusätzliche Bebauung ist in Bereichen vorgesehen, die aktuell als Weiden, Grünflächen, zwei Hausgärten mit Wohnhäusern und Nebengebäuden (bereits abgerissen) und als Lagerplatz genutzt werden.

Das Flurstück 504/10 dient teilweise als Ausgleich für bereits durchgeführte Eingriffe. Es wurde die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Auch die Fläche im Süden des Gebäudekomplexes ist gemäß der landschaftsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung vom 26. September 2000 (Az. V-50-325/02/041/00) und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Krähberger Weg“ zu gestalten (Schreiben des Kreisausschusses des Odenwaldkreises vom 17. Februar 2009 (Az. V-50-350/02/003/06)). Diese Streuobstwiesen wurden in der Bestandskarte zum Umweltbericht als Bestand dargestellt.

Gefährdete oder streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der ausgeglichenen Standortverhältnisse nicht zu erwarten. Biotope nach § 30 BNatSchG liegen nicht vor. Lebensraumtypen nach Anhang II der FFH-Richtlinie treten ebenfalls nicht auf. Schutzgebiete auf der Basis des Naturschutzgesetzes oder des Wasserrechts sind nicht betroffen.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens (BfL April 2024) wurde untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Randbereichen verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern.

Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahme tritt keiner der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ein. Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich insbesondere um Vorgaben hinsichtlich der zeitlichen Durchführung von Rodungsmaßnahmen. Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) besteht nicht.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich geringe oder mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild infolge von Überbauung.

In die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung geht die Planung einer Parkanlage auf dem Flurstück Nr. 504/10 ein.

Diese Planung stellt in Teilen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit 2.660 m<sup>2</sup> für die voraussichtlich versiegelten Flächen eingeflossen ist.

Auf folgenden Flurstücken, über die die PflGESTIFTUNG Odenwald verfügen kann, sollen Streuobstwiesen oder Baumhaine angelegt werden:

1. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstück 495/1, 495/2, 495/3, 6.852 m<sup>2</sup>, Acker
2. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstück 497/1 - 497/4, 7.910 m<sup>2</sup>, Wiese
3. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstücke 498/1 und 498/2, 3.017 m<sup>2</sup>, Wiese.

Die Grünlandflächen werden aktuell als Wiesen und/oder Weiden genutzt. Die Flächen sind als 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen oder durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Odenwald dauerhaft zu sichern.

Der Eingriff kann durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und die externen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Das Defizit soll durch eine Ersatzzahlung gemäß § 15 (6) BNatSchG kompensiert werden. Die Höhe der Ersatzzahlung beträgt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 33.470,40 €.



Entwurf



## Stadt Oberzent

Bebauungsplan „Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl“ in Beerfelden

### Textliche Festsetzungen

**Entwurf Stand September 2024**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Anke Heuer

BfL Büro für Landschaftsökologie (GbR)  
Anke Heuer & Gerd Döring  
Mainzer Straße 25  
65185 Wiesbaden  
Tel.: (0611) 36 00 76 55  
info@BfL-odw.de  
www.BfL-odw.de

# I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

## 1. Flächenfestsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzungen

- Der Teilgeltungsbereich 1 wird als Allgemeines Wohngebiet für ein Senioren-Wohn-/Pflegeheim und betreutes Wohnen (§ 9 (1) Ziffer 8 BauGB)

Zulässig sind Einrichtungen für

stationäre und ambulante Pflegeeinrichtungen, seniorengerechtes Wohnen und Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Weiterhin sind alle Einrichtungen im Zusammenhang mit Gesundheit und Pflege zulässig.

- Grünfläche – Parkanlage (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)

zulässig sind

- ein Wegesystem mit einer Länge von ca. 550 m (1.100 m<sup>2</sup>)
- ein Stillgewässer
- eine Streuobstwiese und eine Lindenallee
- ein Streichelzoo mit Stallanlage und Festmistlagerstätte (60 m<sup>2</sup>)
- Kleingärten für Obst und Gemüse – ohne Gebäude
- ein Veranstaltungsbereich mit Bühne von 500 m<sup>2</sup>
- ein Versorgungsgebäude mit 200 m<sup>2</sup>
- ein Außenbereich zum Versorgungsgebäude mit 400 m<sup>2</sup>
- ein Mehrgenerationenspielplatz

- Im Teilgeltungsbereich 2 wird eine Stellplatzfläche für die Wohnanlage im Teilgeltungsbereich 1 festgesetzt. Die Fläche wird geschottert.

- Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)  
Die nicht überbaubaren und nicht der inneren Erschließung dienenden Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und deren Nutzungen (§ 9 (1) Ziffer 11 BauGB) als
  - Zufahrtswege
  - Fußwege
  - Stellplatzflächen

- Festmistlagerstätte (§ 9 (1) Ziffer 14 BauGB)

Im Zusammenhang mit der Tierhaltung der Wohnanlage ist eine Festmistlagerstätte vorzusehen.

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Ziffer 16 b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist für die geplanten Baumaßnahmen über das vorhandene Rückhaltevolumen hinaus ein zusätzliches Regenwasserrückhaltevolumen von 450 m<sup>3</sup> vorzusehen.

- Die Stadt Oberzent kann durch Satzung regeln, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen (§ 34 (4) HWG).

Das innerhalb der Parkanlage anfallende Niederschlagswasser ist überwiegend innerhalb des Parks einer Versickerung zuzuführen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

### 2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen liegt östlich des Gebäudes K. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO)

Für das Baugebiet wird im nördlichen Teil eine Bebauung mit 1- bis 5-geschossigen Gebäuden festgesetzt. Dies geschieht in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Der gesamte Gebäudekomplex wird somit als 5-geschossig eingestuft.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt östlich des Gebäudes K bis zum höchsten Punkt eines Gebäudes. Dies ist das geplante Gebäude G mit einer Höhe von 17 m über dem Höhenbezugspunkt.

Gebäude	Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt	Maß der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse
B	WA Pflege und Betreuung	Bestand	I
K	WA Pflege und Betreuung	Bestand	I
E	WA Pflege und Betreuung	Bestand	III
F	WA Pflege und Betreuung	Bestand	II
J	WA Lagerhalle	14	III
C, D	WA Pflege und Betreuung	Bestand	III
A	WA Pflege und Betreuung	Bestand	V
A1	WA Pflege und Betreuung	Bestand	IV
A2	WA Pflege und Betreuung	Bestand	IV
G	WA Pflege und Betreuung	17	V
H	WA Pflege und Betreuung	Bestand	I
L	WA Pflege und Betreuung	5	III

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

#### 3.1 Kompensationsmaßnahmen

Auf folgenden Flurstücken, über die die Pflegestiftung Odenwald verfügen kann, werden Streuobstwiesen oder Baumhaine angelegt:

1. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstück 495/1, 495/2, 495/3, 6.852 m<sup>2</sup>, Acker
2. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstück 497/1 – 497/4, 7.910 m<sup>2</sup>, Wiese
3. Gemarkung Beerfelden, Flur 2, Flurstücke 498/1 und 498/2, 3.017 m<sup>2</sup>, Wiese.

Die Flächen sind durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Odenwald dauerhaft zu sichern.

Es sind hochstämmige Obstbäume und Walnüsse zu pflanzen. Möglich ist auch die Pflanzung von Wildobstbäumen wie Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*) in Verbindung mit heimischen Laubbäumen wie Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*).

Der Pflanzabstand sollte nicht unter 12 m liegen, so dass ein hainartiger Charakter entsteht.

Pflanzqualität: mindestens 3 x v mit Drahtballierung, Breite 150 – 200, Höhe 250 – 300.

Die Bäume sind durch Pflegeschnitte im Abstand von 2 Jahren zu entwickeln. Nach 6 Jahren kann der Schnittintervall auf 5 Jahre verlängert werden.

Die Wiese unter den Obstbäumen wird einmal jährlich ab Juli gemäht. Das Mähgut ist abzufahren. Dünger und Pestizide werden nicht eingesetzt.

### 3.2 Ersatzzahlung

Der Eingriff kann durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und die externen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Das Defizit soll durch eine Ersatzzahlung gemäß § 15 (6) BNatSchG kompensiert werden. Die Höhe der Ersatzzahlung beträgt gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 33.470,40 €.

### 3.3 Baumerhalt

Im Geltungsbereich wird ein Solitärbaum südöstlich des geplanten Gebäudes G (Säulen-Amberbaum) als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgängigkeit des Baumes ist er durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

### 3.4 Gehölzpflanzungen

Im Bereich der Grünflächen (ohne Parkanlage) sind mindestens 24 Solitärlaubebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hochstämme haben einen Mindeststammdurchmesser in ein Meter Höhe von 16 - 20 cm. Von diesem Ansatz wurde in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgegangen. Bei Abgängigkeit von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird zum westlich angrenzenden Baugrundstück hin auf einem 3 m breiten Grünstreifen eine immergrüne Sichtschutzhecke gepflanzt, dauerhaft erhalten und gepflegt.

### 3.5 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG

- Rodungsarbeiten erfolgen zwischen Oktober und Ende Februar
- Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen, die während der Vegetationsperiode beeinträchtigt werden könnten.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen)
  - die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen
  - zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt
  - die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten
  - die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

## 4. Immissionsschutz (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Die Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten wird auf maximal einen Lkw und einen Sprinter pro Tag begrenzt.

An Werktagen sind die folgenden Ruhezeiten zu berücksichtigen:

06:00 – 07:00 Uhr

20:00 – 22:00 Uhr

An Sonn- und Feiertagen sind folgende Ruhezeiten zu berücksichtigen:

06:00 – 09:00 Uhr

13:00 – 15:00 Uhr

20:00 – 22:00 Uhr.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 9 HBO

### 5. Dachneigungen

Die Dachneigung wird auf einen zulässigen Bereich zwischen 0° bis 30° festgelegt. Als zulässige Dachformen werden Flach-, Sattel- und Pultdächer festgesetzt. Dächer mit Pyramidenform sind nur für untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte usw.) zulässig.

### III. Hinweise und Empfehlungen

#### 6. Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### 7. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

#### 8. Anzeichen von Bergbau

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Fundpunkte ehemaliger Bergbauberechtigungen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, in dem genannten Bereich bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

#### 9. Artenschutz - Empfehlungen

- Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
- Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.





## Bebauungsplan ‚Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl‘ in Oberzent Stadtteil Beerfelden



### Artenschutzgutachten

BfL Heuer & Döring Büro für Landschaftsökologie

Mainzer Straße 25, 65185 Wiesbaden

Tel. 0611 / 36 00 76 55, [www.BfL-odw.de](http://www.BfL-odw.de)

September 2024

## Inhalt

1. Beschreibung des Eingriffsvorhabens und Aufgabenstellung.....	3
2. Rechtliche Grundlagen und Methodik.....	5
3. Beschreibung des Eingriffsbereichs.....	7
4. Wirkungen des Vorhabens.....	7
5. Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen .....	11
5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	11
5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie .....	11
6. Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	13
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung .....	13
6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	13
7. Zusammenfassung .....	14
Quellen und Literatur .....	16

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich des Bebauungsplans und Bestand.....	4
Abbildung 2	Bebauungsplan-Entwurf .....	10

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Potenzielle Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten	12
Tabelle 2	Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten.....	13

### Verzeichnis der Fotos

Foto 1	Grünland am Krähberger Weg.....	8
Foto 2	Abgetrennter Lagerbereich, Grünland und Blick auf die Seniorenwohnanlage .....	8
Foto 3	Pflanzung im Bereich der geplanten Parkanlage .....	9

## 1. Beschreibung des Eingriffsvorhabens und Aufgabenstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl‘ am Krähberger Weg in Oberzent befindet sich bereits ein Seniorenheim, das um mehrere Gebäude und um Stellplätze erweitert werden soll. Außerdem soll auf der Grünlandfläche im Osten der Seniorenwohnanlage ein Park gestaltet werden. Mit den Pflanzarbeiten wurde im Herbst 2020 begonnen.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

BfL wurde im März 2018 von Pflegestiftung Odenwald mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt.

Im Jahr 2024 wurde der Bebauungsplan um einen zweiten Teilgeltungsbereich ergänzt. Dieser umfasst in der Flur 2 das Flurstück Nr. 339/5 am Krähberger Weg. Auf dem Flurstück stand ein Wohnhaus mit der Nr. 42. Dieses wurde bereits abgerissen. Auf dem Flurstück soll eine geschotterte Stellplatzfläche für die Wohnnutzung innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 festgesetzt werden.

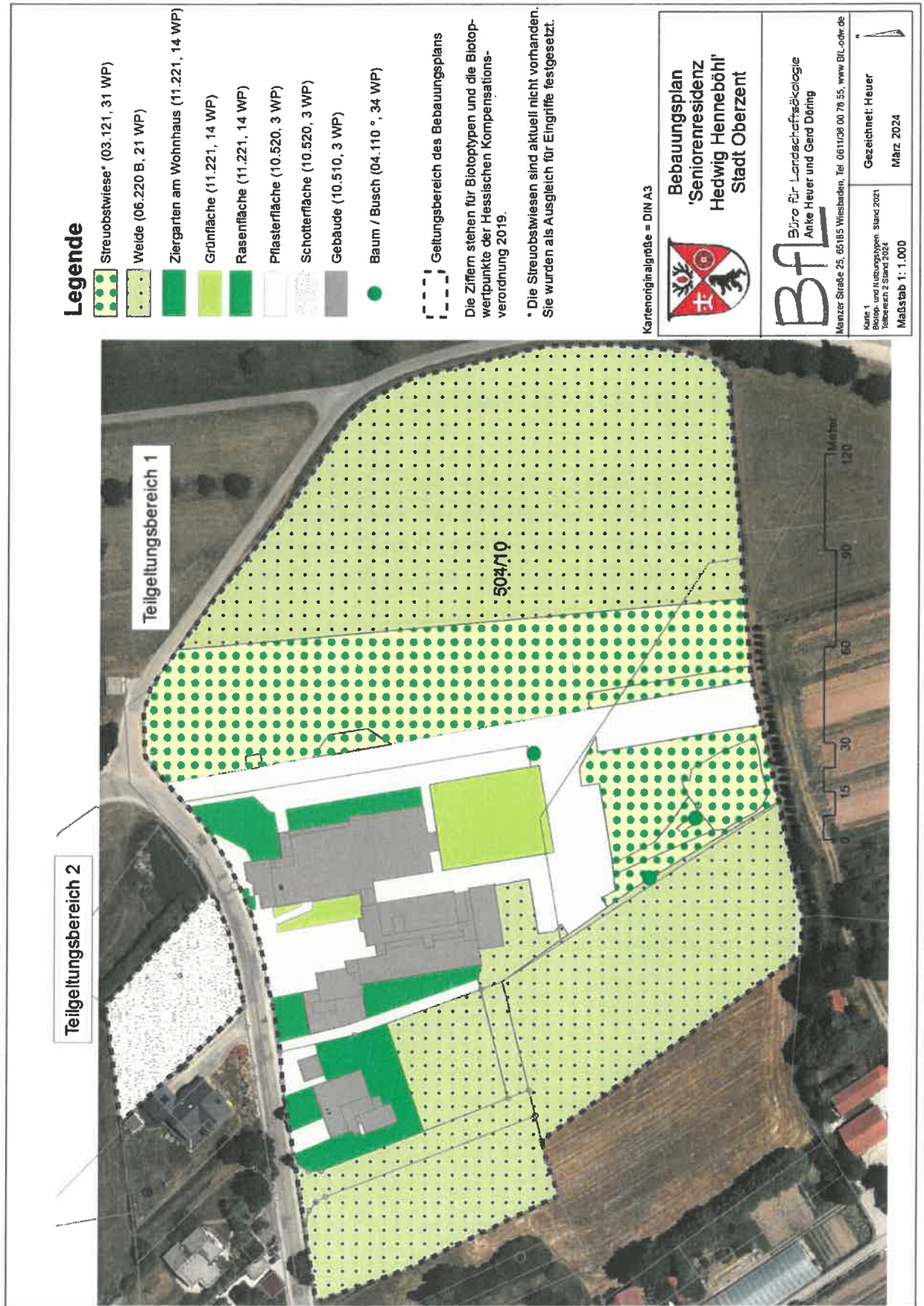


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Bestand an Biotop- und Nutzungstypen

## 2. Rechtliche Grundlagen und Methodik

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

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

Die streng und besonders geschützten Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG definiert.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gemäß **§ 44 Abs. 5 BNatSchG** die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur eingeschränkt:

- so sind in diesen Fällen die Verbotstatbestände lediglich für die wild lebenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten und sonstige in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführte Verantwortungsarten zu betrachten (die Verordnung liegt nicht vor).
- Werden diese durch ein Vorhaben betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Gemäß **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder

5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der FFH-Richtlinie und Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie sind zu beachten. Danach darf eine Ausnahme nur erteilt werden, wenn für die Art weiterhin ein günstiger Erhaltungszustand besteht. Ist das nicht der Fall, kann eine Ausnahme nur erteilt werden, wenn hinreichend nachgewiesen ist, dass die Ausnahme den ungünstigen Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern kann.

### Methodik der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Vorgehensweise richtet sich nach dem aktuellen ‚Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen‘ (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2015), wonach sich die folgenden Arbeitsschritte ergeben:

- Bestandserfassung und Beschreibung
- Projektbeschreibung und Konfliktanalyse
- Maßnahmenplanung und
- ggf. Klärung der Ausnahmeveraussetzungen.

### 3. Beschreibung des Eingriffsbereichs

Am 27. März 2018 fand eine Ortsbegehung zur Ermittlung des Habitatpotenzials für Vögel, Fledermäuse und Reptilien innerhalb des Geltungsbereichs statt. Aufgrund einer Erweiterung des Geltungsbereichs um das Grundstück mit Wohnhaus Krähberger Weg 47 sowie die umliegenden Grünlandflächen wurde eine erneute Ortsbegehung erforderlich, die am 26. Februar 2021 durchgeführt wurde.

Die Abrissgenehmigung für das Wohnhaus Krähberger Weg 47, Flur 2, Flurstück 304/3, vom 16. Mai 2023 trägt das Aktenzeichen B/IV20/00572/23-10.

Als zweiter Teilgeltungsbereich wurde 2024 das Flurstück 339/5 (Flur 2) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier befand sich das Wohnhaus Krähberger Weg 42. Die Abrissgenehmigung für das Haus vom 20. Mai 2022 trägt das Az. B/IV20/00635/22-10.

Da für den Abriss der Wohnhäuser jeweils Abrissgenehmigungen vorliegen, müssen die artenschutzrechtlichen Belange, die mit dem Abriss verbunden sind, im Artenschutzgutachten nicht betrachtet werden.

Ein Teil des Flurstückes 339/5 im 2. Teilgeltungsbereich wurde als Grünland genutzt (ca. 130 m<sup>2</sup> von 1.584 m<sup>2</sup>). Der Eingriff in diese Teilfläche wird im Artenschutzgutachten berücksichtigt.

Die Planungen sind in Bereichen vorgesehen, die folgende Biotoptypen aufweisen

- Grünland
- Grünanlage im Bereich der Gebäude der Seniorenwohnanlage
- Schotterfläche
- Ziergehölze und Sträucher
- Rasenflächen
- Lagerfläche.

Bäume mit Höhlen und/oder Spalten sind von der Planung nicht betroffen.

### 4. Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Randbereichen verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern.

Das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen (z.B. Stein- und Schutthaufen, blütenreiche Säume und Ruderalfluren) sowie aufgrund der Nutzungs- und Pflegeintensität der begrüneten Flächen nicht erwartet.



Foto 1 Grünland am Kräbberger Weg



Foto 2 Abgetrennter Lagerbereich, Grünland und Blick auf die Seniorenwohnanlage





Foto 3 Pflanzung im Bereich der geplanten Parkanlage



## 5. Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen

Anhand der Ortsbegehung am 27. März 2018 und am 26. Februar 2021 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen

- Flora
- Fische
- Amphibien
- Fledermäuse
- Insekten (einschl. Libellen)
- Reptilien
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Spinnen und
- Weichtiere

mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumsprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden

- Gehölzbrüter.

### 5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wird nicht erwartet.

### 5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

Für die innerhalb des Geltungsbereichs zu erwartenden Vogelarten werden Angaben in der nachfolgenden ‚Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten‘ (HMUELV 2015) gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste).

Brutvogelarten mit ungünstigem/unzureichendem oder mit ungünstigem/schlechtem Erhaltungszustand werden nicht erwartet.

**Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten**

Für die hier aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden – soweit keine größere Anzahl von Individuen/Brutpaaren betroffen ist.

**fett** Art im Eingriffsbereich als Brutvogel zu erwarten

**halbfett** Art ist als Nahrungsgast zu erwarten

Artname	Wiss. Name	V	§	S	Bestand in HE*	pot. betroffen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1			Erläuterung zur Betroffenheit	Hinweise auf Vermeidungs- / Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung
						Nr. 1 <sup>1</sup>	Nr. 2	Nr. 3 <sup>2</sup>		
<b>Amsel</b>	<b>Turdus merula</b>	<b>BV</b>	<b>b</b>	<b>I</b>	> 6.000	x		x	<b>Verlust von mind. einem Brutplatz</b>	<b>zeitliche Einschränkungen für Rodung</b>
Blaumeise	Parus caeruleus	NG	b	I	> 6.000					
<b>Buchfink</b>	<b>Fringilla coeleps</b>	<b>BV</b>	<b>b</b>	<b>I</b>	> 6.000	x		x	<b>Verlust von mind. einem Brutplatz</b>	<b>zeitliche Einschränkungen für Rodung</b>
Elster	Pica pica	NG	b	I	> 6.000					
Kohlmeise	Parus major	NG	b	I	> 6.000					
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	NG	b	I	> 6.000					
<b>Mönchsgrasmücke</b>	<b>Sylvia atricapilla</b>	<b>BV</b>	<b>b</b>	<b>I</b>	> 6.000	x		x	<b>Verlust von mind. einem Brutplatz</b>	<b>zeitliche Einschränkungen für Rodung</b>
Ringeltaube	Columba palumbus	NG	b	I	> 6.000					
<b>Rotkehlchen</b>	<b>Erithacus rubecula</b>	<b>BV</b>	<b>b</b>	<b>I</b>	> 6.000	x		x	<b>Verlust von mind. einem Brutplatz</b>	<b>zeitliche Einschränkungen für Rodung</b>
<b>Zaunkönig</b>	<b>Troglodytes troglodytes</b>	<b>BV</b>	<b>b</b>	<b>I</b>	> 6.000	x		x	<b>Verlust von mind. einem Brutplatz</b>	<b>zeitliche Einschränkungen für Rodung</b>

Tabelle 1 Potenzielle Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten

§	Schutzstatus nach § 7 BNatSchG
b	besonders geschützte Art
sg	streng geschützte Art
V	potenzielles Vorkommen
BV	Brutvogel
NG	Nahrungsgast
S	Status der Art in Hessen
I	regelmäßiger Brutvogel
*	HLNUG 2023

<sup>1</sup> Verbotstatbestand im Regelfall nicht von Relevanz, da durch Bauzeitenregelung etc. eine Vermeidung möglich ist.

<sup>2</sup> Verbotstatbestand trifft nur für regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten zu

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	<p>Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.</p> <p>Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen, die während der Vegetationsperiode beeinträchtigt werden könnten.</p>	Vögel
V 2	<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen</li> <li>• zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt</li> <li>• die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten</li> <li>• die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung</li> </ul>	<p>Fledermäuse</p> <p>Vögel</p>

Tabelle 2 Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

### 6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) besteht nicht.

## 7. Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Seniorenresidenz Hedwig Henneböhl‘ am Kräberger Weg in Oberzent befindet sich bereits ein Seniorenheim, das um mehrere Gebäude und um Stellplätze erweitert werden soll. Außerdem soll auf der Grünlandfläche im Osten der Seniorenwohnanlage ein Park gestaltet werden. Mit den Pflanzarbeiten wurde im Herbst 2020 begonnen.

Im Jahr 2024 wurde der Bebauungsplan um einen zweiten Teilgeltungsbereich ergänzt. Dieser umfasst in der Flur 2 das Flurstück Nr. 339/5 am Kräberger Weg. Auf dem Flurstück stand ein Wohnhaus mit der Nr. 42. Dieses wurde bereits abgerissen. Auf dem Flurstück soll eine Stellplatzfläche für die Wohnnutzung innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 festgesetzt werden.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Am 27. März 2018 fand eine Ortsbegehung zur Ermittlung des Habitatpotenzials für Vögel, Fledermäuse und Reptilien innerhalb des Geltungsbereichs statt. Aufgrund einer Erweiterung des Geltungsbereichs um das Grundstück mit Wohnhaus Kräberger Weg 47 sowie die umliegenden Grünlandflächen wurde eine erneute Ortsbegehung erforderlich, die am 26. Februar 2021 durchgeführt wurde.

Die Abrissgenehmigung für das Wohnhaus Kräberger Weg 47, Flur 2, Flurstück 304/3, vom 16. Mai 2023 trägt das Aktenzeichen B/IV20/00572/23-10.

Als zweiter Teilgeltungsbereich wurde 2024 das Flurstück 339/5 (Flur 2) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier befand sich das Wohnhaus Kräberger Weg 42. Die Abrissgenehmigung für das Haus vom 20. Mai 2022 trägt das Az. B/IV20/00635/22-10.

Da für den Abriss der Wohnhäuser jeweils Abrissgenehmigungen vorliegen, müssen die artenschutzrechtlichen Belange, die mit dem Abriss verbunden sind, im Artenschutzgutachten nicht betrachtet werden.

Ein Teil des Flurstückes 339/5 im 2. Teilgeltungsbereich wurde als Grünland genutzt (ca. 350 m<sup>2</sup> von 1.584 m<sup>2</sup>). Der Eingriff in diese Teilfläche wird im Artenschutzgutachten berücksichtigt.

Die Planungen sind in Bereichen vorgesehen, die folgende Biotoptypen aufweisen

- Grünland
- Grünanlage im Bereich der Gebäude der Seniorenwohnanlage
- Schotterfläche
- Ziergehölze und Sträucher
- Rasenflächen
- Lagerfläche.

Bäume mit Höhlen und/oder Spalten sind von der Planung nicht betroffen.

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Randbereichen verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern.

Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wird nicht erwartet.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs zu erwartenden Vogelarten werden Angaben in der ‚Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten‘ (HMUELV 2015) gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste). Brutvogelarten mit ungünstigem/unzureichendem oder mit ungünstigem/schlechtem Erhaltungszustand werden nicht erwartet.

Ergebnis ist, dass unter Beachtung der in Kapitel 6.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen keiner der Verbotstatbestände eintritt.

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.

Vorschläge für artenschutzrechtliche Empfehlungen im Bebauungsplan:

- Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
- Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

Aufgestellt

Wiesbaden, den 09. September 2024

## Quellen und Literatur

- Bauer, H.-G., E. Bezzel & W. Fiedler (2005):** Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Band 1-3. 2. Auflage. Aula-Verlag. Wiesbaden.
- Bird Life International 2015:** European Red List of Birds. Office for Official Publications of the European Community. Luxembourg.
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) 2018:** Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV. Bonn. Interneteinsicht.
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896),** zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) Hg. 2010:** Indikatorenbericht 2010 zur Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt. Berlin.
- Dietz, M., L. Höcker, J. Lang & O. Simon 2023:** Rote Liste der Säugetiere Hessens, 4. Fassung; Wiesbaden (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie).
- Dietz, C., v. Helversen, O. & Nill, D. 2007:** Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos Verlag.
- Gedeon, K. et al. 2014:** Atlas Deutscher Brutvogelarten. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband deutscher Avifaunisten. Münster.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542),** zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 8.12.2022 I 2240.
- Glutz von Blotzheim, Urs N. (Hrsg.) 2004:** Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Vogelzug-Verlag. Wiebelsheim.
- Grüneberg, C., S. R. Sudmann, J. Weiss, M. Jöbges, H. König, V. Laske, M. Schmitz & A. Skibbe 2013:** Die Brutvögel Nordrhein-Westfalens. NWO & LANUV (Hrsg.) LWL-Museum für Naturkunde. Münster.
- Hess. Min. für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2015:** Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Wiesbaden.
- Hessen-Forst (FENA) 2013:** Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie: Erhaltungszustand der Arten - Gesamtbewertung. Vergleich Hessen - Deutschland - EU.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) 1993:** Avifauna von Hessen. Band 1: Echzell.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON) 2010:** Vögel in Hessen – Brutvogelatlas. Echzell.
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) vom 25.05.2023,** GVBl. 2023, 379, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2023:** Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 11. Fassung. Stand Dezember 2021. Wiesbaden.
- Meinig, H., P. Boye, M. Dähne, R. Hutterer & J. Lang 2020:** Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (*Mammalia*) Deutschlands. – In Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Biologische Vielfalt, Bonn-Bad Godesberg. Heft 170 (2): 73 Seiten.
- Ryslavy, T., H.-G. Bauer, B. Gerlach, O. Hüppop, J. Stahmer, P. Südbeck & C. Sudfeldt 2020:** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. Ber. Vogelschutz 57: S. 13-112.
- Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2014:** Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungsstatus sowie Erhaltungszustand.
- Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (Hrsg.) 2005:** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – Radolfzell: 166–167.
- Sudfeldt et al. 2013:** Vögel in Deutschland. Statusbericht. Münster.