

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wächtersbach für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle“

Umweltbericht

Stand: 27. Mai 2024



Bearbeitung:

Jakob Starke, (B. Sc.)
Paulina Höfner (M. Sc.)
Felina Richter (B. Sc.)

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl

Am Boden 25 | 35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0 | info@ibu-ruehl.de

Inhalt

1 Bestand	3
1.1 Lage und Nutzungsstruktur	3
1.2 Rechtliche und planerische Vorgaben mit landschaftspflegerischem Inhalt	4
1.3 Boden und Wasserhaushalt.....	6
1.4 Klima-, Luft- und Lärmverhältnisse und Erholungswert.....	7
1.5 Arten- und Biotopschutz.....	8
1.6 Landschafts-, Denkmalschutz und Ortsbild	10
2 Vorhaben.....	12
2.1 Auswirkungsprognose	12
2.2 Kompensation von Eingriffen	12
3 Zusammenfassung	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, der Bereich des Plangebietes ist in schwarz dargestellt.....	4
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Wächtersbach und der Darstellung im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung.	5
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Wächtersbach und der geplanten Darstellung durch die Flächennutzungsplanänderung.	5
Abbildung 5: Bodenhauptgruppen, die Lage des Plangebiets ist rot dargestellt. (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 13.10.2023).	6
Abbildung 6: Lärmkartierung des Tageslärmpegels (LDEN) in Wächtersbach, die ungefähre Lage des Plangebiets ist rot dargestellt (Quelle: Lärmviewer HLNUG, Abfrage vom 24.01.2024).	7
Abbildung 7: Lage des Plangebietes (schwarz), gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen nach § 30 BNatSchG, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete und Kompensations- sowie Ökokontoflächen. (Quelle: Natureg Viewer Hessen (HLNUG), Abgerufen am 21.09.2023).	9
Abbildung 8: Ungefähre Lage des Bereichs der FNP-Änderung (rot) zu den Kulturdenkmalen, Quelle: https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/129131/ , abgerufen am 24.01.24.	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vermeidungsmaßnahmen für Boden und Wasser	13
Tabelle 2: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	14
Tabelle 3: CEF-Maßnahmen	15
Tabelle 4: Empfohlene Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes.....	15
Tabelle 5: Zusammenfassung der Umweltwirkungen.....	17

1 Bestand

1.1 Lage und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im nordwestlichen Siedlungsrand von Wächtersbach und betrifft überwiegend die Flurstücke 375/17 und 370/13 der Flur 5 in der Gemarkung Wächtersbach. Im Nordosten angrenzend an das Gebiet befindet sich der Schlosspark und der Schlosswald. Das Wächtersbacher Schloss, das in staufischer Zeit als Sicherungsburg genutzt wurde, befindet sich rd. 100 m südöstlich. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Wittgenborner Straße, welche nach Nordwesten als L3194 nach Wittgenborn führt.

Zurzeit wird das ehemalige Brauereigelände zum Teil als Parkplatz und Lagerfläche genutzt. Die Bestandsgebäude südlich der Fläche werden derzeit unter anderem als Arztpraxen genutzt. In der näheren Umgebung grenzen Wohngebiete an das Plangebiet. Im Westen befinden sich vereinzelte Wohnhäuser umgeben von Kleingartenstrukturen, gefolgt vom Neuen Friedhof Wächtersbach. Wie in Abbildung 1 zu erkennen bildet der nordwestliche Teil Wächtersbach eine Siedlungszunge, die in den hessischen Spessart über geht.

Das ehemalige Forsthaus befindet sich in einem zunehmend dem Verfall unterliegenden Zustand. Durch die Lage unmittelbar am Waldrand unterliegt der Außenbereich des Geländes bereits deutlich der Sukzession. Südlich des Gebäudes befinden sich im Übergang zum Waldbestand parkähnliche Strukturen mit Fußgängerwegen und einem Bachlauf.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets¹.

¹) © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2023>, © OpenStreetMap

1.2 Rechtliche und planerische Vorgaben mit landschaftspflegerischem Inhalt

Regionalplan 2021	Darstellung von <i>Bestand Siedlung</i>
Flächennutzungsplan	Darstellung einer Fläche für Gewerbegebiet „G“ und Grünflächen „Parkanlage“
Naturschutzrecht	Die Eingriffsregelung ist abzuarbeiten; Keine Flächenkollision mit Ausweisungen zum Flächenschutz. Belange des Artenschutzes sind zu prüfen.
Wasserrecht	Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes Bad Orb
Denkmalrecht	Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG Im Umkreis von rd. 300 sind drei Bodendenkmäler (§ 2 Abs. 2 HDSchG) bekannt

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt für den Bereich „Bestand Siedlung“ dar. Der Regionalplan entspricht damit den Planungsanforderungen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wächtersbach stellt den Bereich um den Parkplatz als Gewerbegebiet, den Bereich um das Forsthaus als Grünfläche dar.

Da hier eine erkennbare Abweichung zur Darstellung des Flächennutzungsplanes vorliegt ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplans steht dabei eine Gesamtfläche von rd. 2,84 ha. Planziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Darstellung einer Mischbaufläche sowie die Darstellung einer Fläche für einen besonderen Nutzungszweck zu Lasten der Gewerblichen Baufläche-Bestand und einer Grünfläche (vgl. Abb. 3 und 4).

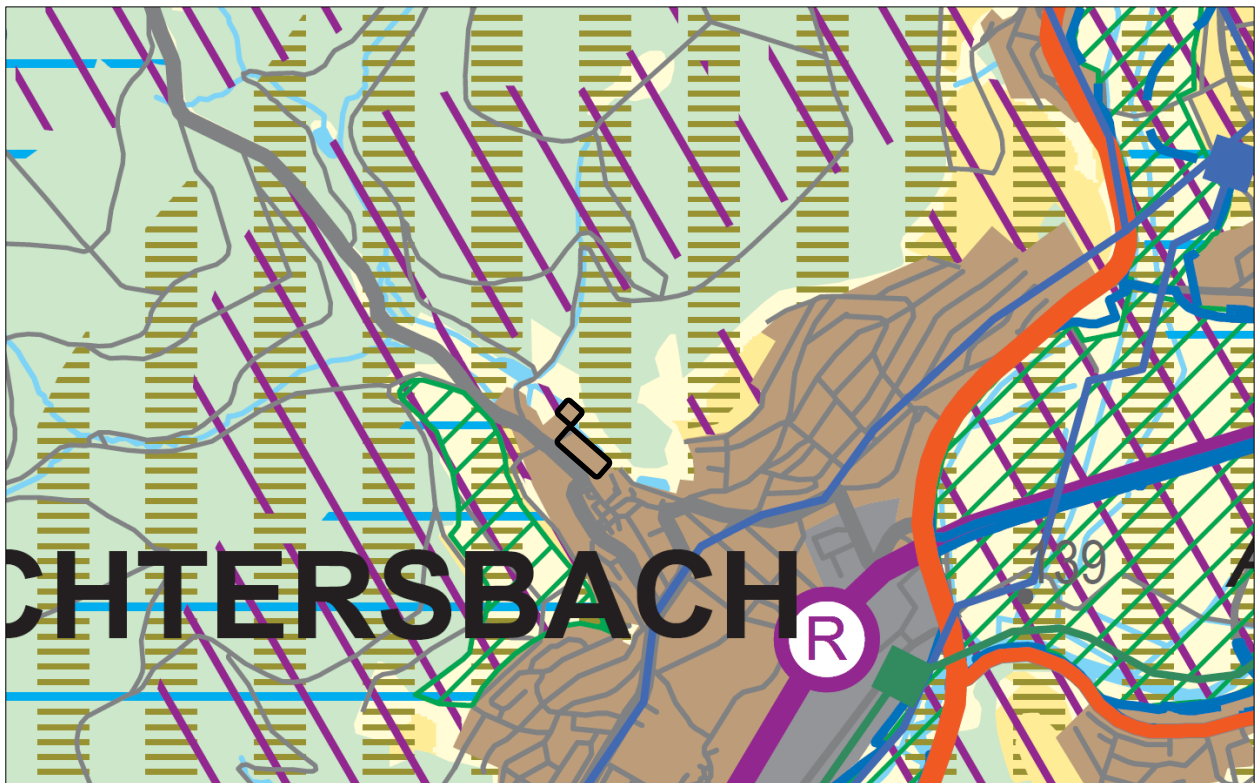


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, der Bereich des Plangebietes ist in schwarz dargestellt.

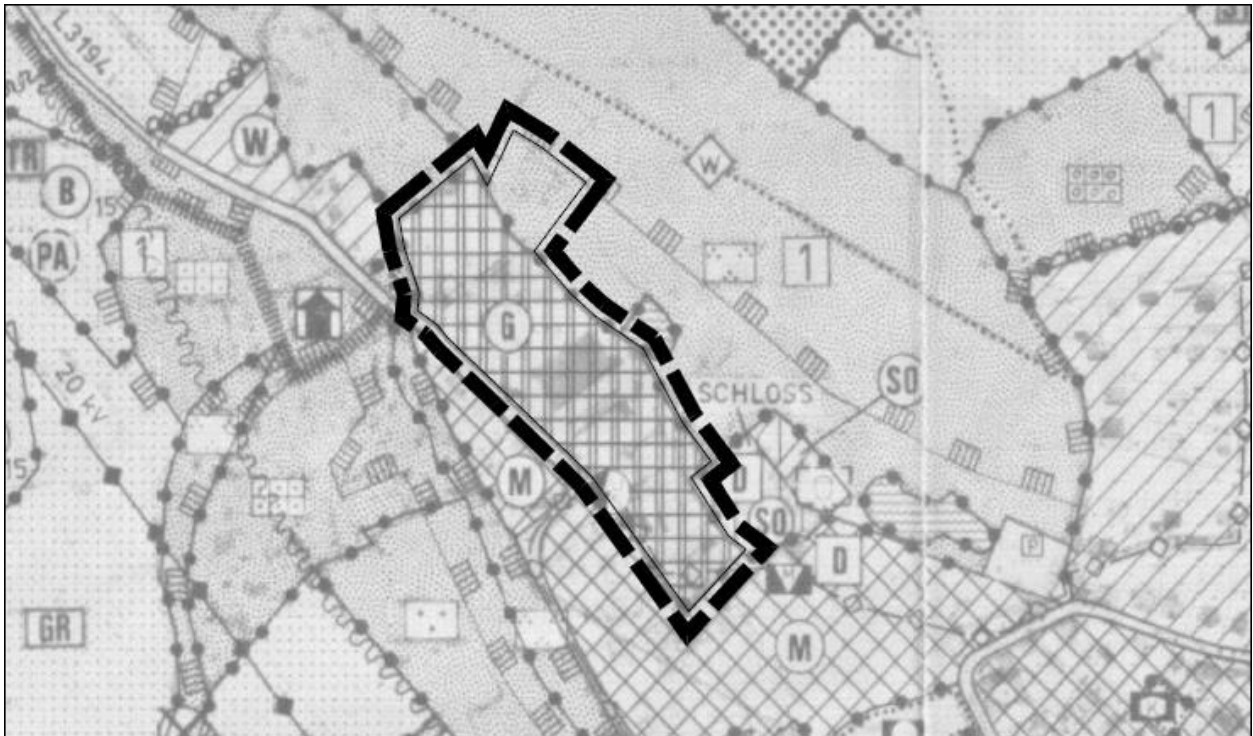


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Wächtersbach und der Darstellung im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung, Quelle: PlanES.

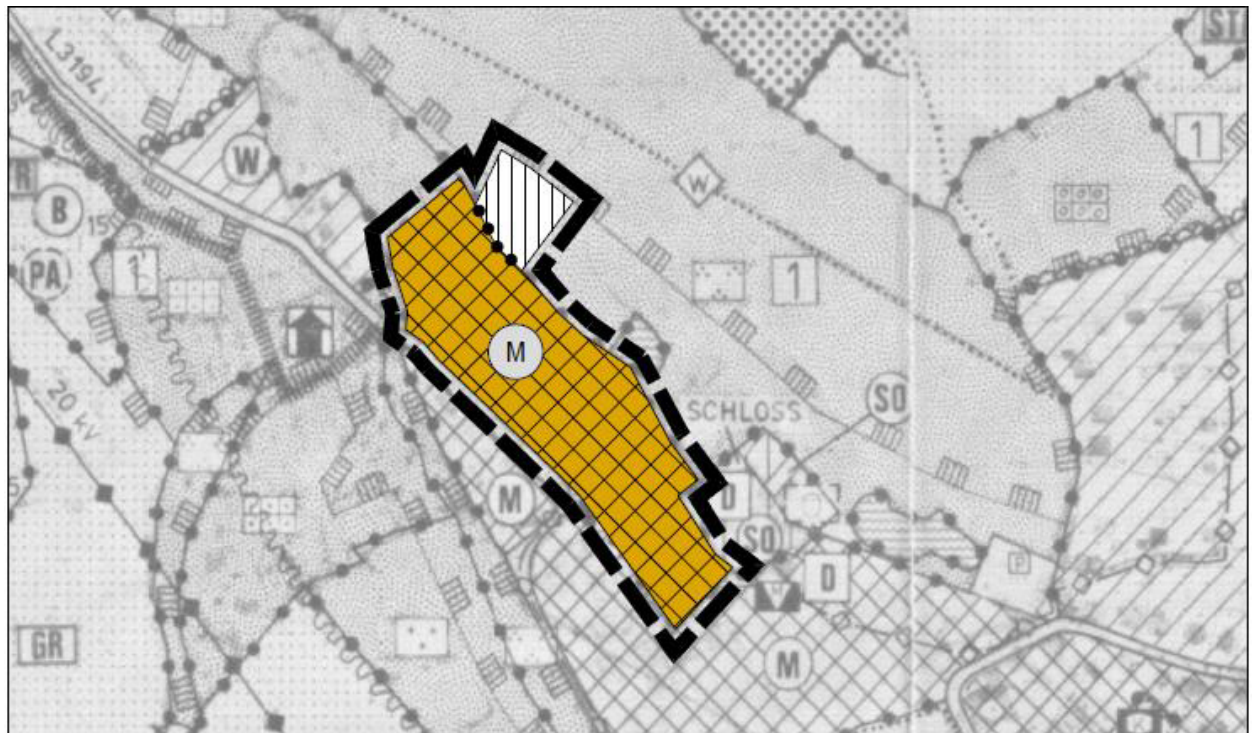


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Wächtersbach und der geplanten Darstellung durch die Flächennutzungsplanänderung, Quelle: PlanES.

1.3 Boden und Wasserhaushalt

Boden

Das Plangebiet ist Teil der Haupteinheitengruppe Hessisch-Fränkisches Bergland (14) in der Haupteinheit Büdinger Wald (143) (nach KLAUSING 1988)² und befindet sich auf einer Höhe von ca. 175 m ü NN. Die Böden um Wächtersbach werden teilweise ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet ist überwiegend von Wald umgeben. Die Böden in der näheren Umgebung werden unterschiedlichen Haupteinheiten zugeordnet. Westlich der Ortslage befinden sich Pseudogleye mit Braunerde-Pseudogleyen während im Osten kleinräumig Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden vorherrschen. Im Bereich der Bachaue sind Auengleye zu finden. Im Plangebiet sind ursprünglich Böden aus Auensedimenten anzutreffen (2.1.4).

Die Böden um Wächtersbach weisen überwiegend einen geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad auf. Insbesondere die Böden im Bereich der ehemaligen Brauerei unterliegen einer deutlichen anthropogenen Vorbelastung. Ein Großteil der Flächen ist bereits versiegelt. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Betriebsgeländes ist von einer deutlichen Verdichtung des Unterbodens auszugehen. Unter diesen Umständen kann geschlussfolgert werden, dass die Bodenfunktionen innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes bereits überwiegend verloren sind.

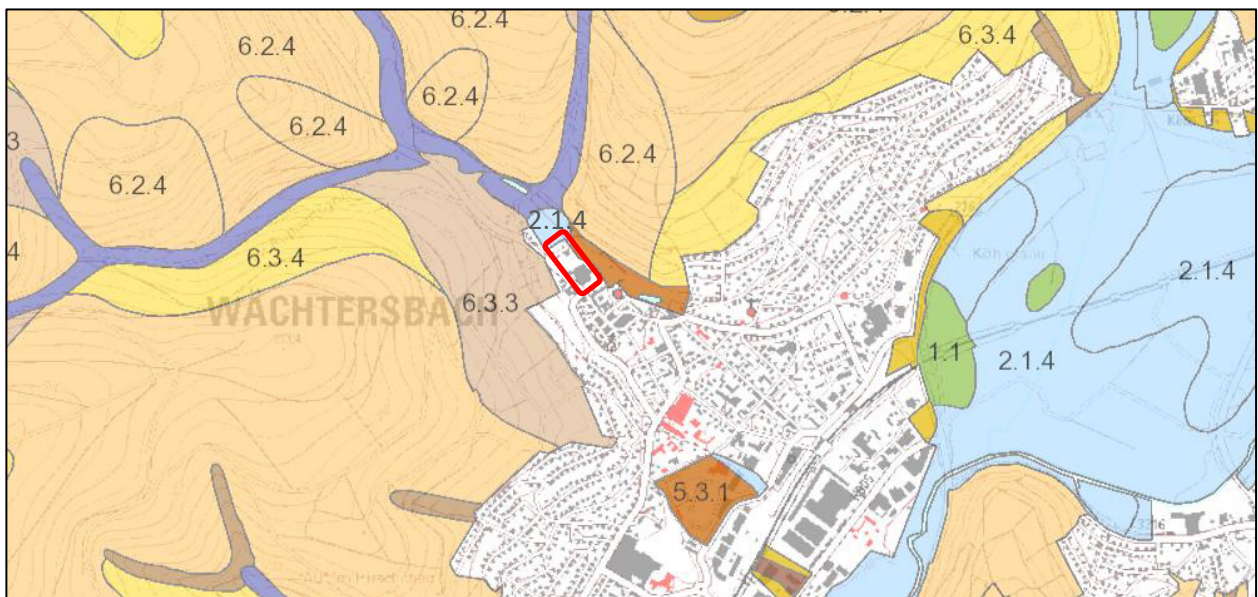


Abbildung 5: Bodenmaingruppen, die Lage des Plangebiets ist rot dargestellt. (Quelle: BodenViewer Hessen, Abfrage vom 13.10.2023).

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III befindet sich als WSG Wächtersbach, Brunnen Mittbach (WSG-ID 435-133) rd. 200 m westlich des Plangebiets. Das Plangebiet befindet sich zudem in Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID 435-136).

Rund 30 m westlich des Plangebietes verläuft als Fließgewässer der Teufelsgraben. Im Bereich des Schlossparks am Forsthaus verläuft ein kleiner Bach (Mühlgraben) welcher in einen Teich rd. 10 m nordöstlich vom Plangebiet mündet.

²⁾ Klausing, O. (1988). Die Naturräume Hessens: mit e. Kt. d. räuml. Gliederung 1: 200.000. Hess. Landesanst. für Umwelt.

1.4 Klima-, Luft- und Lärmverhältnisse sowie Erholungswert

Klima

Wächtersbach liegt südöstlich der nördlichen Ausläufer des hessischen Spessarts. Die Landschaft um den Ortskern wird durch die umgebenden Wälder geprägt.

Die großen Waldflächen und ackerbaulichen Schneisen stellen große Frischluftentstehungsgebiete dar. Gesteuert durch die Hauptwindrichtung wird diese Frischluft von Nordwesten in Richtung der Ortslage von Wächtersbach transportiert. In kühlen Nächten fließt die Frischluft zusammen mit den Kaltluftströmen in die Tallagen und dann entlang der Wittgenborner Straße nach Südosten in die Siedlungslage.

Das Plangebiet selbst befindet sich am nordwestlichen Rand von Wächtersbach im Anschluss an die bestehende Ortslage. Im Plangebiet selbst befinden sich nur vereinzelt Sträucher. Jedoch grenzt das Grundstück direkt an den Schlosswald. Bäume beeinflussen das urbane Mikroklima positiv, da sie zur Verschattung sowie zur erhöhten Verdunstungsleistung beitragen. Darüber hinaus produzieren sie Sauerstoff und filtern Fein- und Grobstäube. Im Umfeld von Hecken und Sträuchern entsteht im Tagesverlauf ein ausgeglichener Temperatur- und Feuchtehaushalt. Die überwiegend versiegelte und asphaltierte Parkfläche ist entfernt als Strahlungsfläche zu bewerten, welche bei klaren Nächten klimawirksamkeit entfalten könnte. Diese Funktion ist jedoch aufgrund der überwiegenden Asphaltierung nicht mehr gegeben. Die Fläche speichert Hitze und ist klimatisch als sehr ungünstig zu bewerten.

Luft und Lärm

Im Plangebiet liegen Tageslärmpegel zwischen 40 bis 69 dB(A) vor (s. Abb. 6).

Ausgehend von der Annahme, dass die Lärmausdehnung durch Straßenverkehr grundsätzlich mit der Ausbreitung von stofflichen Emissionen – Stickoxiden und Feinstaub – korreliert, ist für den Bereich des geplanten Wohngebiets aktuell mit einer geringen Belastung zu rechnen.

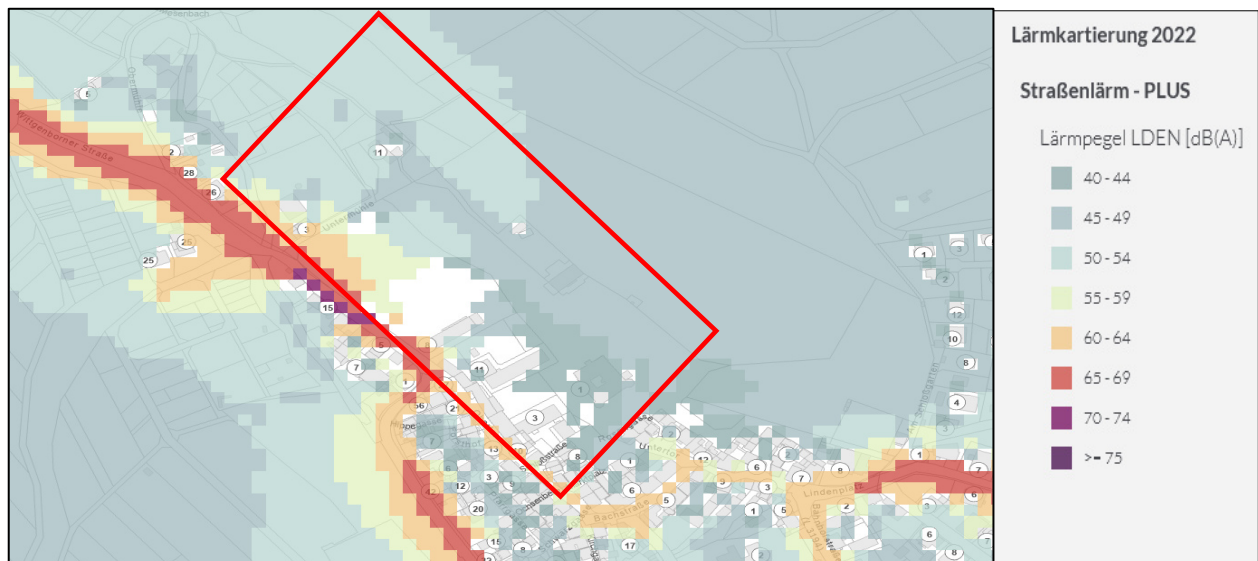


Abbildung 6: Lärmkartierung des Tageslärmpegels (LDEN) in Wächtersbach, die ungefähre Lage des Plangebiets ist rot dargestellt (Quelle: Lärmviewer HLNUG, Abfrage vom 24.01.2024).

Erholungswert

Hinsichtlich der Erholung ist das Plangebiet, welches überwiegend eine Parkplatzfläche darstellt, relativ ungeeignet.

Der Erholungswert der Fläche ist damit als gering zu bewerten, lediglich einige Nutzer des Schlossparks nutzen die Fläche als Parkplatz. Durch eine entsprechende Durch- und Eingrünung kann der Erholungswert der Fläche aufgewertet werden. Zwar macht auch ein kleiner Teil des Schlossparks das Plangebiet aus, allerdings ist diese Fläche aufgrund der geringen Größe hinsichtlich des Erholungswertes zu vernachlässigen.

1.5 Arten- und Biotopschutz

Grundstruktur und Standortverhältnisse

Begrenzt wird das Gebiet nach Westen durch die Wittgenborner Straße und nach Osten durch den Schlosswald. In Richtung Norden und Süden endet der Geltungsbereich an der angrenzenden Siedlungsbebauung.

Das Plangebiet ist zum größtenteils versiegelt und dient als Parkplatz für den Schlosspark und als Lagerfläche. In den Randbereichen und unversiegelten Flächen findet sich hier typische Ruderalvegetation. Der östliche angrenzende Teil zeichnet sich durch den Schlosswald und seine verschiedenen Gehölze aus. Die Umgebung westlicher Richtung zeichnet sich aus durch einige Wohngebäude gefolgt von strukturreichen Kleingärten aus.

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Es befindet sich jedoch im Naturpark „Hessischer Spessart“. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverband Kinzig“ (Nr. 2435005) befindet sich rd. 1,2 km östlich des Plangebiets.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Rund 31 m südwestlich des Plangebiets befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, dabei handelt es sich um einen kleinen Mittelgebirgsbach mit dem Schlüssel 5721B0275 Namens „Teufelsgraben am nordwestlichen Ortsrand von Wächtersbach“. Zudem befinden sich einige Streuobstbestände 150 m nordwestlich des Plangebiets mit dem Namen „Streuobstrest nordwestlich Wächtersbach“ und den Schlüsseln 5721B0285, 5721B0284 und 5721B0277.

Kompensationsflächen befinden sich im Plangebiet keine. 550 m nördlich des Plangebiets befindet sich eine Ökokontofläche der Stadt Wächtersbach, dabei handelt es sich um eine Neuanlage eines Auenwaldes (Nr. 2103). Südlich in rd. 520 m Entfernung liegen zwei Kompensationsmaßnahmen, eine Wald Umbaumaßnahme (Nr. 36493) und ein sich in Planung befindlicher Nutzungsverzicht des Waldes (Nr. 36493).

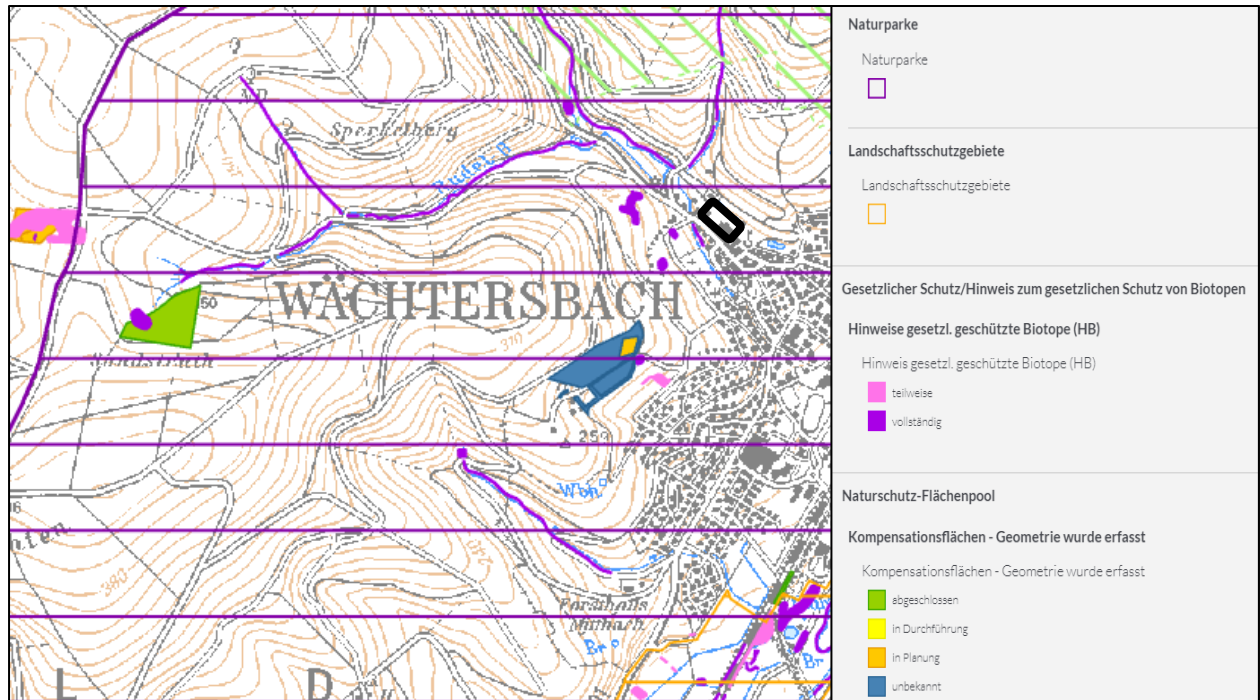


Abbildung 7: Lage des Plangebietes (schwarz), gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen nach § 30 BNatSchG, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete und Kompensations- sowie Ökokontoflächen. (Quelle: Natureg Viewer Hessen (HLNUG), Abgerufen am 21.09.2023).

Artenschutz

Sowohl die Kleingartenanlagen als auch die Gehölze des Waldes und des Parks bieten zahlreichen Arten, wie Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und der Haselmaus aber auch verschiedenen Insektenarten wertvolle potentielle Habitattmöglichkeiten. Das Plangebiet selbst ist durch seine größtenteils versiegelte Fläche, mit Ausnahme des Bereichs um das Forsthaus, als Lebensraum nicht attraktiv.

Der Bereich um die Forsthütte zeichnet sich durch Gehölzstrukturen aus, welche sowohl Wald- als auch Siedlungsrandarten einen adäquaten Lebensraum bieten können. Aufgrund der Habitatbedingungen gibt es keinen Anlass zur Annahme, dass neben der Haselmaus, weitere streng geschützte Säugetiere im Plangebiet vorkommen könnten.

Geeignete Gewässer, welche einen (Teil-)Lebensraum für Amphibien bieten könnten, sind von der Planung nicht betroffen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken, welches einen potentiellen Lebensraum für Amphibien und Libellen darstellt. Häufige Arten wie Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Erdkröte (*Bufo bufo*), finden beide grundsätzlich auch in mehr oder weniger naturnahen Strukturen im Siedlungsbereich geeignete Sommerlebensräume und Überwinterungsmöglichkeiten. Aufgrund der Habitatstrukturen im Bereich des Forsthauses ist auch das Vorkommen des Feuersalamanders (*Salamandra salamandra*) möglich.

Die Gewässer in der näheren Umgebung wie bspw. der Weiher oder Waldbäche sind potentiell besiedelt von einigen Fischarten. Im Plangebiet sind keine geeigneten Gewässer vorhanden. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Im direkten Planungsgebiet befinden sich keine geeigneten Nahrungsquellen für planungsrelevante Tagfalter. Der Bereich um das Forsthaus bietet allgemein häufigen Arten einen Teillebensraum. Ein Vorkommen seltener oder geschützter Falterarten ist aufgrund der Artausstattung und Lage auszuschließen.

Aufgrund des Fehlens von Totholz im Bereich des Parkplatzes ist hier nicht von totholzbesiedelnden Käfern auszugehen. Im Parkbereich und rund um das Forsthaus können jedoch planungsrelevante Käfer vorkommen, da hier Totholzbestände vorzufinden sind.

In der Umgebung des Plangebiets muss mit einer großen Artenspanne der Avifauna gerechnet werden. Entsprechend des Lebensraums handelt es sich um typische Arten der Siedlungsrandlagen, des gehölzdurchsetzten Offenlandes und des Waldes. Besonders die strukturreichen Kleingärten und der Stadtwald bieten verschiedenen Arten einen passenden Lebensraum. Der Bereich des Parkplatzes stellt keinen geeigneten Lebensraum dar. Anders gestaltet sich dies im Bereich des Forsthauses und in direkter Randlage zum Schlosspark. Hier finden sich zahlreiche Strukturen welche Nistpotenzial aufweisen.

Aufgrund der Siedlungsrandlagen, dem umliegenden Wald und des alten Forsthauses kann in der Umgebung des Plangebiets auch von einem breiten Artenspektrum der Fledermäuse ausgegangen werden. Die vielfältigen Leitstrukturen im und um das Plangebiet bieten Fledermäusen ein geeignetes Jagdhabitat. Dabei können waldbesiedelnde Arten wie der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) angetroffen werden. Auch Arten der Siedlungsrande wie das Große Mausohr (*Myotis myotis*) oder die Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des angrenzenden Gewässers liegt es nahe, dass auch die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) das Plangebiet aufsuchen könnte.

Aufgrund der Nähe zum Wald können Reptilien wie die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) nicht ausgeschlossen werden. Zudem finden sich vereinzelt im Bereich des Parkplatzes Schotter- und offene Ruderalstrukturen welche der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) einen potenziellen Lebensraum bieten.

1.6 Landschafts-, Denkmalschutz und Ortsbild

Wächtersbach wurde etwa 1236 erstmals urkundlich erwähnt. Der Ortskern ergab sich rund um das heute noch erhaltene Schloss mit dem dazugehörigen Weiher im Schlosspark. Sie diente der Wetterau damals als Sicherungsanlage. Das Schloss wechselte mehrmals den Eigentümer, bis 1520 ein Graf die Modernisierung des Gebäudes vornahm. Landschaftlich zeichnet sich die Umgebung durch sanfte, bewaldete Hügel und offene Landschaften mit einzelnen Siedlungsstrukturen aus.

Der Ortskern von Wächtersbach ist als Gesamtlage geschützt. Der Kern des Ortes erweiterte sich zu Beginn des 19. Jahrhunderts nach Nordosten und nach Süden hin. Das Schloss, weitere umliegende Gebäude sowie der Schlosspark und seine Wasserflächen sind Kulturdenkmäler und damit nach HDSchG geschützt. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Schlosspark, sowie zur Schlossanlage. Der Südliche Bereich der FNP-Änderung umfasst dabei Bereiche der nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützten Gesamtanlage. Im Umkreis von 300 m zum Planvorhaben befinden sich drei Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG³.

³⁾ Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, www.Geoportal.Hessen.de, abgerufen am 25.01.2024

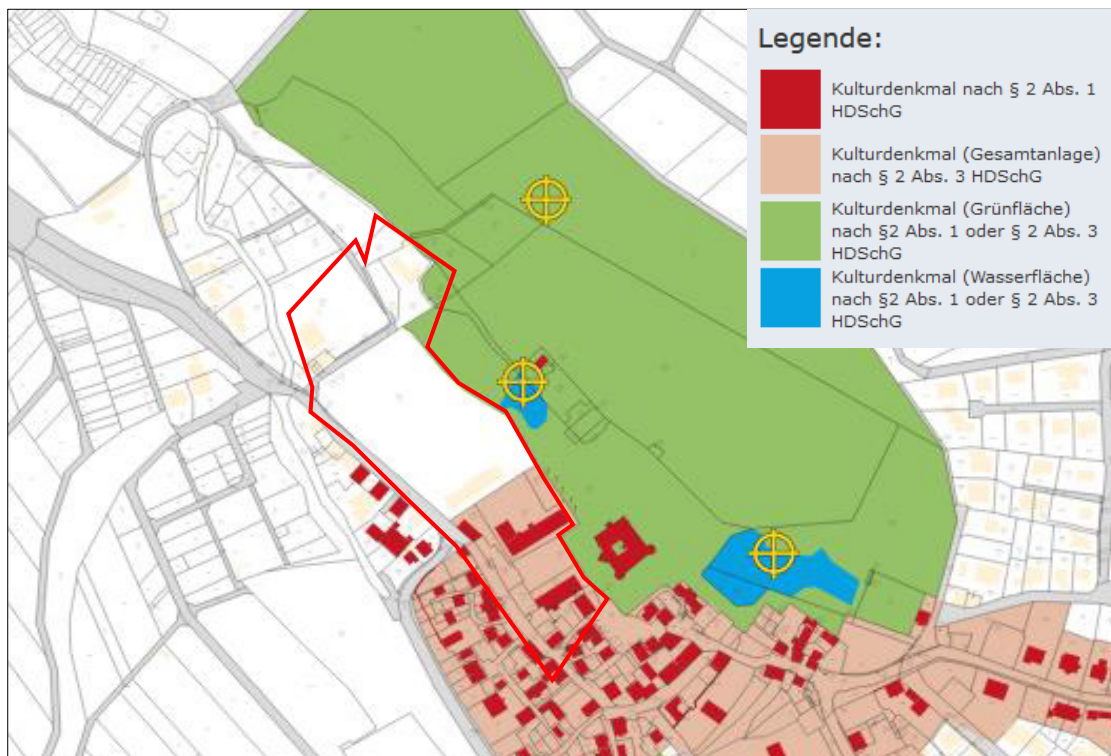


Abbildung 8: Ungefähre Lage des Bereichs der FNP-Änderung (rot) zu den Kulturdenkmalen, Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/129131/>, abgerufen am 24.01.24.

2 Vorhaben

Es ist vorgesehen das ehemalige Brauereigelände in eine wohnungswirtschaftliche Nutzung umzugestalten. Die Maßnahmen betreffen überwiegend Flurstück 375/17. Hierfür sind mehrere Wohngebäude in offener Bauweise auf einem ehemaligen Parkplatzgelände geplant. Auf Flurstück 370/13 soll das angrenzende Forsthaus mit einbezogen werden. Hier soll zukünftig in Zusammenarbeit mit dem Behindertenwerk eine Wohn- und Arbeitsstätte für Behinderte entstehen, deren Hauptaufgabe die Pflege des Parks sein soll. Das Plangebiet wird dabei über die Wittgenborner Straße erschlossen. Aufgrund des geplanten Vorhabens ist daher eine FNP-Änderung einer Gewerblichen Baufläche im Bereich des Parkplatzgeländes zu einer Mischbaufläche erforderlich. Im Bereich des Forsthauses ist eine Änderung von Grünfläche zu einer Fläche für einen besonderen Nutzungszweck erforderlich.

2.1 Auswirkungsprognose

Allgemein sind die nachfolgend aufgeführten Wirkungen des Vorhabens zu erwarten und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Baubedingte Auswirkungen

- Beseitigung von Vegetation, Bodenbewegungen und Baubetrieb
- Verlust pot. Lebensräume von Reptilien, Fledermäusen u. Insekten.
- Verlust u. Störung pot. Brut- und Nistplätze von Vögeln
- Pot. Verlust von Bodendenkmälern

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Veränderung von Bodenfunktionen
- Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhte Lichtverschmutzung
- Zunahme Verkehr (An- und Abfahrt) und damit verbundene Emissionen

2.2 Kompensation von Eingriffen

Kompensation von Eingriffen in Böden und Wasserhaushalt

Die vom Vorhaben betroffenen Böden sind stark anthropogen vorbelastet und es sind Verdichtungserscheinungen bis in tiefere Schichten zu erwarten. Es ist daher nur mit einem geringen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Durch eine entsprechende Freiflächen- und Gebäudegestaltung (z.B. begrünte Dächer) und einem damit verbundenen Entwässerungskonzept kann das Gebiet mit Blick auf die Bodenfunktionen insbesondere im Wasserhaushalt ggf. sogar aufgewertet werden.

Es wird trotzdem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes während der Bauphase durchzuführen sind. Dies gilt insbesondere für Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Forsthauses. So sollten keine Bodenarbeiten bei zu nassen Böden durchgeführt

werden. Generell sind Ober- und Unterboden sowie Untergrund getrennt auszuheben und zwischenzulagern. Bei der Lagerung des Bodens in Mieten ist darauf zu achten, dass er nicht verdichtet wird, nicht vernässt und stets durchlüftet bleibt. Nach Bauabschluss sind die Baueinrichtungsflächen und Baustraßen zurückzubauen und die Böden sind fachgerecht wiederherzustellen.⁴

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Heilquellenschutzgebiet, ist die entsprechenden Verordnungen bei der Planungsdurchführung zu beachten. Das Fließgewässer im Schlosspark ist möglicherweise durch die geplanten Bauarbeiten am Forsthaus betroffen. Im Zuge weiterer Planung ist daher ggf. die zuständige Wasserbehörde einzubeziehen. Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass keine gefährdenden Stoffe über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

Im Sinne des vorbeugenden Boden- und Wasserschutzes, sind nach aktueller Planung die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

Tabelle 1: Vermeidungsmaßnahmen für Boden und Wasser

VB 1	<p>Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden</p> <p>Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.</p> <p>Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).</p>
VB 2	<p>Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte</p> <p>Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.</p>
VB 3	<p>Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.</p>
VB 4	<p>Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase</p> <p>Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.</p>
VB 5	<p>Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)</p> <p>Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).</p>
VB 6	<p>Vermeidung von Erosionsschäden</p> <p>Es sind sowohl Onsite- als auch Offsite-Schäden zu vermeiden. Daher sind während der Bauphase freiliegende Rohbodenflächen vor Starkregenereignissen abzudecken. Um Bodenerosion nach Abschluss der Arbeiten effektiv vorzubeugen, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Selbstbegrünung aus bodenbürtigem Samenmaterial ist nur bei ebenen Flächen zu befürworten.</p>
VB 7	<p>Verringerung baubedingter Staubentwicklung</p>

⁴⁾ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUKLV 2018, Hrsg.): Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende.

	Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Wohngebiete durch Befeuchtung des Bodenmaterials und der Baustraßen geringgehalten wird.
VB 8	Lage im Heilquellenschutzgebiet Bei den Bauarbeiten sind die aktuellen Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung zu berücksichtigen.

Kompensation von Eingriffen in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Wie Kap. 1.5 entnommen werden kann, sind von den Eingriffen insbesondere Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen betroffen. Aufgrund der Habitatstrukturen können auch planungsrelevante Reptilien (z.B. Zauneidechse u. Schlingnatter) und Totholzkäfer im Plangebiet vorkommen.

Um einen Konflikt mit den Brutzeiten der Avifauna zu vermeiden ist während der gesetzlich geschützten Brutzeit eine Baufeldräumung unzulässig (V 01).

Um eine Gefährdung von Fledermäusen im Zusammenhang mit dem Abriss bzw. Renovierung von Gebäuden zu verhindern, ist hier im Winterhalbjahr eine Kontrolle der entsprechenden Gebäude vorzusehen (V 02).

Um eine Gefährdung im Plangebiet lebender seltener und/ oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Feuersalamander, Grasfrosch) auszuschließen ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass bei der Baufeldräumung möglicherweise anwesende Individuen aus dem Gefahrenbereich entfernt werden (V 03). Gleiches gilt für im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Schlingnattern/Zauneidechsen (V 05), welche in ein geeignetes Ausgleichshabitat umzusiedeln sind (C 02).

Für die möglicherweise im Plangebiet vorkommenden Totholzkäfer ist der Totholzbestand zu erhalten oder in angrenzende Waldbereiche zu verbringen (V 04, C 01).

Durch die Entfernung der Planungsfläche zu den in Kap. 1.5 genannten Schutzgebieten und -objekten kann eine Beeinträchtigung dieser ausgeschlossen werden.

Um die Lichtverschmutzung gering zu halten wird die Maßnahme E 01 empfohlen.

Um einen Artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, sind daher folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Tabelle 2: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 01	Bauzeitenbeschränkung Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
V 02	Kontrolle bei Baumfällungen u. Abrissarbeiten Baumfäll- und Abrissarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten bzw. dem Abriss/Renovierung von Gebäuden, sind die Bäume bzw. Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.
V 03	Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Grasfrosch) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.
V 04	Erhalt von Totholzstrukturen Sollte im Bereich des Forsthauses stehendes oder liegendes Totholz vorgefunden werden, ist dieses zum Schutz von xylobionten Käferarten zu erhalten oder in angrenzende Waldbereiche zu verbringen.
V 05*	Reptilienumsiedlung*

	Zur Vermeidung des Tatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen und Schlingnattern während der Aktivitätsphase abgefangen und in einen bereitgestellten Ersatzlebensraum umgesiedelt.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Nur im Fall eines Nachweises erforderlich.

Erforderliche artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG:

Tabelle 3: CEF-Maßnahmen

C 01	Sicherung von Totholzstrukturen Wenn es innerhalb des Plangebiets zu einem Verlust von liegendem oder stehendem Totholz kommt, werden die betreffenden Totholzvorkommen gesichert und unter Anleitung einer fachkundigen Person behutsam auf eine vorher festgelegte Ausgleichfläche verbracht. Dabei wird der Boden in einem Radius von ca. 0,5 m um liegendes und stehendes Totholz herum möglichst schonend bis in eine Tiefe von ca. 30 cm entnommen und gemeinsam mit dem Totholz auf die Ausgleichfläche verbracht. Dort wird der Boden ausgebracht (ca. 35 cm mächtig) und das Totholz darauf abgelegt. Die Umsetzung der Maßnahme ist fachlich zu begleiten.
C 02*	Anlage von Ersatzlebensräumen für Reptilien* In räumlicher Nähe werden Optimierungsmaßnahmen für die Zauneidechse/Schlingnatter durchgeführt, so dass zwei strukturreiche Habitats für Reptilien entstehen. Die Größe sollte sich nach der Anzahl der nachgewiesenen Individuen richten. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen und in Form eines Ergebnisberichtes der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

*Nur im Fall eines Nachweises erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

Tabelle 4: Empfohlene Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes

E 01	Vermeidung von Lichtimmissionen Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.
E 02	Regionales Saatgut Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

Kompensation von Eingriffen in Landschafts- und Ortsbild und Bodendenkmäler

Eine zukünftige Planung sollte die Ein- und Durchgrünung des geplanten Wohngebietes vorsehen. Hierdurch können sich die Gebäude gut an den anliegenden Park einfügen. Auch das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, wenn auf eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes geachtet wird, kann ein sanfter Übergang zwischen Siedlungsraum und angrenzenden Wald- und Siedlungsrand geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die zukünftige Wohnbebauung zur bestehenden Siedlungsbebauung auf der südlichen Seite der Wittgenborner Straße harmonisch einfügt. Die Planung sollte sich dahingehend an der Siedlungsstruktur des Umfeldes orientieren. Es werden daher keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Landschaft- und des Ortsbildes als erforderlich angesehen.

Im Umkreis von 300 m zum Planvorhaben befinden sich drei Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG.

Es ist daher zu erwarten, dass durch Bauarbeiten Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden könnten. Ab der Planungsphase ist daher bereits die zuständige Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde gem. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG). Durch die zu erwartenden Maßnahmen ist nicht mit einem Verlust von kulturellem Erbe zu rechnen.

Kompensation von Lärm- und Luftemissionen

Da der Waldanteil um Wächtersbach vergleichsweise großräumig ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ortslage von Wächtersbach auch nach Umsetzung der Planung weiterhin ausreichend durch den Hauptluftstrom mit Frischluft versorgt wird.

Eine bei der Planung berücksichtigte Durchgrünung kann sich deutlich positiv auf die kleinklimatische Situation vor Ort auswirken. Es ist des Weiteren zu erwarten, dass die geplante Bebauung bei keine Barrierewirkung entwickeln wird sofern keine großen Reihenhäuser vorgesehen sind.

Durch die Bebauung werden sich für die bestehenden Wohngebiete vermutlich keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Die Haupteinschließung erfolgt über die Wittgenborner Straße und das Bauvorhaben tangiert die Frischluftzufuhr der umgebenden Wälder nicht, ein Umfließen der Bebauung ist zudem durch die offene Bauweise gegeben. Durch die Planung ist mit einer sehr geringen Zunahme der Lärmpegel im Bereich der Wittgenborner Straße zu rechnen. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung ist nicht zu erwarten, da eine entsprechende Ein- und Durchgrünung als Kompensationsmaßnahme ausreicht und die offene Bauweise für eine Verteilung der Emissionen sorgt.

3 Zusammenfassung

Tabelle 5: Zusammenfassung der Umweltwirkungen

Stadt Wächtersbach, geplante Nutzungsänderung für den Bereich des ehemaligen Brauereigeländes und angrenzenden Forsthaus - Zusammenfassung der Umweltwirkungen		
Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Umweltwirkungen, Ausgleichsmaßnahmen, verbleibende Beeinträchtigung
Boden	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Mittlerer Funktionserfüllungsgrad -Verdichtungserscheinungen bis in den Unterboden -Boden aus Auensedimenten <p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -teilweise starke Vorbelastung (Parkplatznutzung) -Keine Altlasten bekannt <p><u>Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Die Funktionen im Naturhaushalt sind mit Blick auf die Ertrags-, Filter und Pufferfunktion weitestgehend gestört 	<p><u>Wirkungsprognose:</u></p> <p>Geringfügige Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodenfunktionen</p> <p><u>Kompensationsmaßnahmen:</u></p> <p>Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für den Boden</p> <p><u>Verbleibende Beeinträchtigung:</u></p> <p>Es ist keine zusätzliche verbleibende Beeinträchtigung zu erwarten</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes -Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen -Nächstes Oberflächengewässer ist das Fließgewässer am Forsthaus, bzw. der Teich im Schlosspark <p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -teilweise starke Vorbelastung (Parkplatznutzung) <p><u>Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten und gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, sowie negative Auswirkungen auf umliegende Gewässer ist nicht zu erkennen 	<p><u>Wirkungsprognose:</u></p> <p>Ggf. Einsickerung von Schadstoffen ins Grundwasser während der Bauphase</p> <p>Ggf. Konflikt mit Heilquellenschutzverordnung</p> <p><u>Kompensationsmaßnahmen:</u></p> <p>Siehe VB 03 und VB 08. Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen</p> <p><u>Verbleibende Beeinträchtigung:</u></p> <p>Es werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen</p>

<p>Klima/Luft und Mensch (Lärm)</p>	<p><u>Bestand:</u> -Das Plangebiet erfüllt weitestgehend keine Klimafunktion -Es ist keine Lärmbelastung gegeben -Gute Luftqualität</p> <p><u>Vorbelastung:</u> -teils starke Vorbelastung (Parkplatznutzung) -Straßenverkehr</p> <p><u>Bewertung:</u> -Der Eingriff hat keine negativen klimatischen Effekte, durch eine Ein- und Durchgrünung kann die Fläche ggf. sogar aufgewertet werden.</p>	<p><u>Wirkungsprognose:</u> Es ist insgesamt auch nach Abschluss der Baumaßnahmen im Plangebiet mit zufriedenstellenden kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnissen zu rechnen. Durch Zunahme des Verkehrs kann es geringfügig zu einer Zunahme an Emissionen kommen.</p> <p><u>Kompensationsmaßnahmen:</u> Sollte es zu einer Staubbelastung während der Bauphase kommen, sind Maßnahmen zur Vermeidung (Befeuchtung) vorzunehmen. Die geplante Durch- und Eingrünung zusammen mit der offenen Bauweise reicht um negative Effekte zu kompensieren.</p> <p><u>Verbleibende Beeinträchtigung:</u> Es werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.</p>
<p>Biotope, Pflanzen, Tiere</p>	<p><u>Bestand:</u> -Überwiegend Ruderalvegetation im Parkplatzbereich -Gehölzstrukturen im Bereich des Schlossparks -Altes Forsthaus bietet Nist- und Quartierspotenzial</p> <p><u>Vorbelastung:</u> -Teils starke Vorbelastung (Parkplatznutzung).</p> <p><u>Bewertung:</u> -Vor allem Vögel und Fledermäuse sind vom Vorhaben betroffen. -Plangebiet bietet auch Reptilien und Totholzkäfern einen Lebensraum. -Es befinden sich nach NatureViewer im Plangebiet keine betroffenen Biotope/Biotopkomplexe, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete und Vogelschutzgebiete. Das Plangebiet liegt im Naturpark Hessischer Spessart. Naturdenkmale sind nicht betroffen.</p>	<p><u>Wirkungsprognose:</u> Ein Verlust von (Teil-)Lebensräumen für planungsrelevante Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer und Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Kompensationsmaßnahmen:</u> Siehe Tabelle 2 u.3.</p> <p><u>Verbleibende Beeinträchtigung:</u> Die zu erwartenden Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt werden sich durch Maßnahmen vermutlich vollständig kompensieren lassen.</p>

<p>Landschafts-, Denkmalschutz und Ortsbild</p>	<p><u>Bestand:</u> -Im Plangebiet befindet sich die nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützte Gesamtanlage</p> <p><u>Vorbelastung:</u> -Starke Vorbelastung (Parkplatznutzung)</p> <p><u>Bewertung:</u> -Die Fläche grenzt an den historisch geschützten Ortskern, der Bereich der FNP-Änderung inkludiert den historisch geschützten Teil im Süden. -Im Umfeld von 300 m befinden sich drei Bodendenkmäler. -Ein Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden</p>	<p><u>Wirkungsprognose:</u> Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt. Die Zerstörung von im Boden befindlichen geschützten Bodendenkmälern ist möglich. Der historische Ortskern bleibt erhalten.</p> <p><u>Kompensationsmaßnahmen:</u> Frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde gem. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).</p> <p><u>Verbleibende Beeinträchtigung:</u> Es sind keine verbleibenden Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------