



Gemeinde Altstadt
Ortsteil Altstadt

Bebauungsplan Nr. 73 "Frankfurter Straße"

und

FNP-Änderung "Frankfurter Straße"

Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB <i>(als Konzeptentwurf)</i>
----------------	---

Konzeptentwurf

<p>Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB, und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p>
--

Mai 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung.....	2
2.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	3
2.1.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	3
2.1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	4
2.2	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele	4
2.2.1	Übergeordnete Planwerke	4
2.2.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich	5
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.....	6
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	6
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	6
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11
3.4	Planung	11
3.5	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	12
3.5.1	Grünordnungskonzept.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.5.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.5.3	Überwachungsmaßnahmen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.6	Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung...	12
3.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12
3.8	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall	12
4	Zusätzliche Angaben	12
5	Referenzliste.....	12

Abbildungen

Abbildung 1: Lage - Ausschnitt OpenTopoMap	3
Abbildung 2: Plangebiet - Ausschnitt DOP, HVBG	3
Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Ausschnitt Bodenviewer Hessen	6

Tabellen

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.	1
Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets.....	3
Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan ...	4
Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)	5
Tabelle 5: Bodenfunktionsbewertung nach Bodenviewer Hessen.....	7
Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.	10

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

- wird noch ergänzt -

Hinweis:

Folgende umweltbezogene Informationen wurden bislang bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt:

- Begehungen zur Art- und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets,
- Regionalplanerischer Abweichungsantrag,
- Sichtung frei zugänglicher Umweltinformationen (z.B. Natureg, Gruschu, Bodenviewer, Geodaten Hessen).

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Schutzgut:	Spezifische Anforderungen zu beachten:	Erheblichkeit/ Kompensationsanforderung:
Biologische Vielfalt		
Boden		
Klima und Luft		
Kultur- und Sachgüter		
Landschaft		
Mensch		
Wasser		
Wechselbeziehungen		
Verm. von Emissionen/ Entsorgung		
Erneuerbare Energien		

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

X	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (<u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (<u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

2 Einleitung

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. **Anlage 1 zum Baugesetzbuch** (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen, Licht- und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des lokalen und regionalen Klimas sind zu vermeiden, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien sind auszuschöpfen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß **§ 1 BauGB** darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.1.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

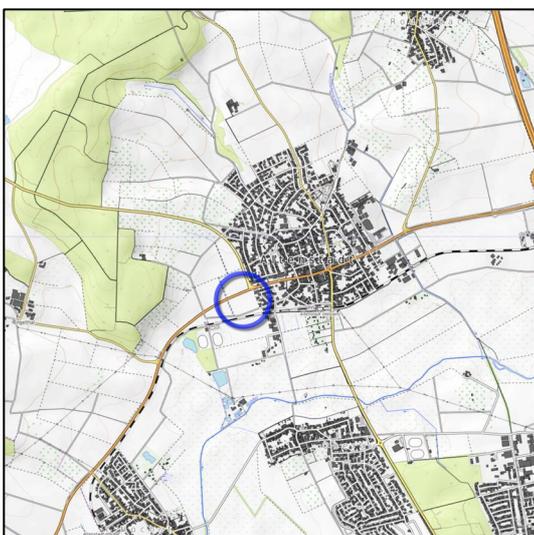


Abbildung 1: Lage - Ausschnitt OpenTopoMap



Abbildung 2: Plangebiet - Ausschnitt DOP, HVBG

Es sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines hybriden Standortes aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen auf einer rd. 3 ha großen Fläche am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt geschaffen werden.

Das Plangebiet wurde ehemals homogen intensivackerbaulich genutzt, zwischenzeitlich erfolgten bereits flächige Grabungen seitens des Denkmalschutzes im Gebiet. Im Norden wird das künftige Baugebiet durch die B 521 und im Süden durch einen breiten, asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt (*Frankfurter Straße*), jenseits dessen eine Bahnlinie verläuft (Nebentalbahn zwischen Bad Vilbel und Glauburg-Stockheim, "Nidertalbahn"). Entlang der Ost- und Westflanken verlaufen unbefestigte Wirtschaftswegen, zwischen den beiden Wegen im Westen auch ein Graben.

Im Kontext zu dieser Planungsabsicht stehen die konkreten Planungen zur Ortsumfahrung sowie die Überlegungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Wohnsiedlungsentwicklung, die vorrangig in westlicher Richtung, also unmittelbar in nördlicher Gegenlage zum Plangebiet erfolgen soll. Daher soll bereits im Zuge dieser Planung auch der Knotenpunkt L 3189 / B 521 zu einem Kreisverkehrsplatz, als erster Baustein der Gesamtentwicklung am westlichen Siedlungsrand, umgestaltet werden.

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Wetteraukreis
Kommune:	Gemeinde Altenstadt
Gemarkung:	Altenstadt
Flur/ Flurstück:	Flur 2: 71/34 tlw., 134/2 tlw., 244/2 tlw., Flur 3: 35, 36, 39, 40, 77, 89, 90 tlw., 91, 92, 93, 94, 95 tlw.
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	495550, 5570190
Exposition/ Höhe m ü. NHN:	flach südost geneigt gem. Vermessung: 123-126 m ü. NHN
Größe:	rd. 3,4 ha.

2.1.2 Ziel und Zweck der Planung¹

Die Gemeinde Altstadt beabsichtigt, ein Gebiet im Westen der Kernstadt als Standort für Wohnen, Lebensmittelversorgung, Pflege und Gesundheitsversorgung / medizinische Versorgung durch ein Ärztehaus städtebaulich zu entwickeln.

Ein zentraler Baustein der Konzeption ist die von der Fa. REWE beabsichtigte Verlagerung ihres bisherigen Marktes in der Fritz-Kreiß-Straße mit rd. 850 m² Verkaufsfläche (VK) in das vorliegende Plangebiet und einer Vergrößerung auf künftig rd. 1.600 m² VK. Weitere Bestandteile der Plangebietskonzeption sind ein Ärztehaus, mehrere Wohngebäude sowie ein Parkhaus und ein Seniorenwohnheim / Pflegeeinrichtung in den Obergeschossen des Lebensmittelmarktes.

Insofern wird das gesamte Baugebiet als „Urbanes Mischgebiet“ (MU) festgesetzt, eine Form des Mischgebiets, in der die Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen nicht mehr gleichgewichtet sein muss.

Die Bauverbotszone (gem. § 9 Abs.1 Fernstraßengesetz (FStrG): 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand) entlang der freien Strecke der B 521 wird durch Zurücksetzen der Baugrenze berücksichtigt, der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen entlang des Grabens in einer Breite von 10 m durch das Festsetzen einer "Privaten Grünfläche". Zur Sammlung des Oberflächenwassers wird am Tiefpunkt der Fläche ein "Regenrückhaltebecken" planungsrechtlich gesichert.

Die B 521 wird inkl. geplanten Kreisverkehrsplatzes als "Straßenverkehrsfläche", die Wege als "Wirtschaftswege" festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altstadt stellt das Plangebiet aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Insofern erfolgt parallel zur Aufstellung des Bauungsplans eine entsprechende FNP-Änderung.

Die konkreten Festsetzungen sind der "Planzeichnung" sowie den "Textlichen Festsetzungen" zum Bauungsplan zu entnehmen, die Begründung enthält eine genaue Flächenbilanz sowie Erläuterungen zu den einzelnen Regelungen (siehe dort).

2.2 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.2.1 Übergeordnete Planwerke

Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan Südhessen (RPS 2010):	Die Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen wurde i.R. eines regionalplanerischen Abweichungsantrags ² hergestellt.
Flächennutzungsplan (FNP 2006):	„Fläche für die Landwirtschaft“ --> FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren
Bauungsplan:	-

Die Festlegungen der übergeordneten Planwerke fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

¹ Detailbeschreibung, Flächenbeanspruchung sowie Festsetzungen/ Darstellungen vgl. Begründung zum Bauleitplan.

² Die Regionalversammlung Südhessen hat auf der Sitzung am 14.07.2023 der Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ohne Maßgaben zugestimmt (Az.: III 31.1 - 93 b 10/01).

2.2.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

(Quellen: Bestandsaufnahme, Natureviewer Hessen, Bodenvviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchuViewer Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt ³	--> vgl. unten Schutzgut "Biologische Vielfalt"
Boden	Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope, Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. (Lage nahe „Kastell Altenstadt“: vgl. Kultur- und Sachgüter)
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. --> vgl. unten Schutzgut "Klima und Luft"
Kultur- und Sachgüter	<i>„Bereits im Jahr 2018 seien die Planungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Siedlungsentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt mit Vertreterinnen und Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetteraukreises diskutiert worden. Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege sei klargestellt worden, dass hinsichtlich der geplanten Gebietsentwicklung keine grundsätzlichen Bedenken bestünden. Da das Plangebiet im 300 m Radius zur Fundstelle Kastell Altenstadt liege, sei jedoch im weiteren Verfahren eine geomagnetische Prospektion durchzuführen, sofern dies die anstehenden Bodenverhältnisse erlaubten. Anderenfalls wären Grabungen erforderlich.“</i> Grabung und Dokumentation wurden zwischenzeitlich beendet. (Auszug: Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen, 14.07.2023 - S. 17)
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach RPS 2010 nicht betroffen.
Mensch	Die Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen bzgl. landwirtschaftlicher Belange wurde i.R. eines regionalplanerischen Abweichungsantrags hergestellt.
Wasser	Nach dem RPS 2010 sind besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten, da das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz liegt: <i>„Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass die Flächen in Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes lägen. Hierin</i>

³ Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
	<p><i>bedürfen Eingriffe über 20 m Tiefe einer Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 WHG“ (Auszug: Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen, 14.07.2023 - S. 30).</i></p> <p>Zur Einhaltung der Anforderungen an den Oberflächengewässerschutz wird der 10 m Gewässerrandstreifens als solcher festgesetzt und dauerhaft gesichert.</p>

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

3.1.1.1 *Biologische Vielfalt*

In den Jahren 2022 und 2023 wurden mehrere Begehungen durchgeführt - spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren sind demnach ableitbar, die ehemals intensiv genutzten Ackerflächen bieten nach den flächigen Grabungen durch den Denkmalschutz aktuell kein Standortangebot mehr.

3.1.1.2 *Boden*

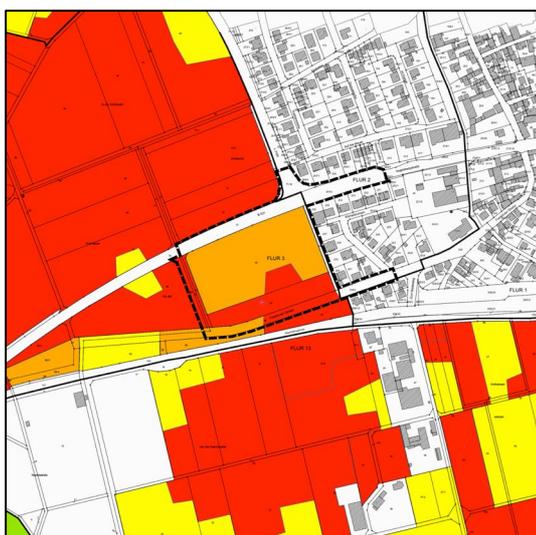


Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Ausschnitt Bodenviewer Hessen

Geologisch wird der Raum dem Paläozoischen Gebirge zugeordnet, prägend für die Böden innerhalb der Wetterau sind die mächtigen pleistozänen Lössablagerungen. Das Plangebiet selbst liegt am Hangfuß des *Gräbenbergs*, am Rand des *Nidder-Tals*. Die Böden hier haben sich entsprechend aus lösshaltigem Kolluvium gebildet - vorherrschend sind Kolluvisole mit Gley-Kolluvisolen (*Geologieviewer* und *Bodenviewer Hessen*).

Die hohe Bedeutung der Böden für die Produktion wird bei der Bewertung der Bodenfunktion deutlich - nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung gem. *Bodenviewer Hessen* handelt es sich durchweg um *hoch bis sehr hoch* eingestufte Flächen (vgl. Abb.):

- Hinsichtlich *Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen* werden die Flächen mit *mittel* bis hoch eingestuft.
- Das *Ertragspotential* wird mit *sehr hoch* angegeben, die Grünland-/ Ackerzahlen liegen bei $> 70 \leq 85$.
- Die Standorttypisierung (biotische Lebensraumfunktion⁴) wird durchgängig mit *mittel* bewertet.

Tabelle 5: Bodenfunktionsbewertung nach Bodenviewer Hessen

Bodenfunktionen:	Funktionsbewertung der Teilflächen:	
Gesamtbewertung	hoch	sehr hoch
Standorttypisierung	mittel	mittel
Ertragspotenzial	sehr hoch	sehr hoch
Feldkapazität	mittel	hoch
Nitratrückhaltevermögen	mittel	hoch

Die natürliche Erosionsgefährdung ist im nördlichen als auch im östlichen Teil des Plangebiets als *extrem hoch* bis *hoch* ausgeprägt und geht im südwestlichen Teil auf eine *geringe* Erosionsneigung zurück (*Bodenviewer Hessen*).

Auf Grund der intensiven agrarischen Vornutzung der Fläche ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen⁵ durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob eingestuft werden. Zusätzlich ist durch die bereits erfolgten Grabungen seitens des Denkmalschutzes bereits von zusätzlichen, deutlichen Veränderungen des Bodengefüges auszugehen.

3.1.1.3 Klima und Luft

Die Lage ist subatlantisch getönt, sie profitiert innerhalb der noch vorherrschenden Westwinddrift vom Regenschatten des Rothaargebirges - dadurch weist das Plangebiet eher geringere Niederschlagswerte und milde Temperaturen auf. Das *Nidder-Tal* als überregional bedeutsame Luftleitbahn wie auch die die Siedlungslangen umgebenden Hänge und Täler haben eine besonders hohe klimatische Ausgleichsfunktion, v.a. für die Ortslagen - die bewaldeten Höhenlagen sind wertvolle Frischluft-, die landwirtschaftlichen Flächen wertvolle Kaltluftproduktionsgebiete.

Das Plangebiet liegt innerhalb der großräumigen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen des *Gräbenbergs*, klimagünstig an einem flach süd-geneigtem Hang. Bioklimatisch ist das Gebiet demnach als Gunstlage für Wohngebiete einzustufen.

Wichtige Luftleitbahnen oder klimarelevante Abflusshindernisse sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet schließt sich an die vorhandene Ortslage am Talrand im Unterhangbereich längs der Talrichtung an. Besondere klimaschützende Funktionen

⁴ „Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“ (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviewer Hessen)

⁵ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

sind der insofern nicht zuzuweisen. Die in Anspruch genommenen Agrarflächen weisen aber grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche auf.

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden, keine kulturellen oder sachlichen Werte bekannt.

Die Gemeinde Altstadt liegt allerdings an der Limeslinie und das Plangebiet selbst in einem 300 m-Radius zur Fundstelle *Kastell Altstadt* - weshalb im vorliegenden Fall eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit für Bodenfunden vorliegt.

Insofern wurden bereits im Vorfeld 2018 die Planungen zur Siedlungsentwicklungen der Gemeinde Altstadt am westlichen Siedlungsrand mit Vertreterinnen und Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetterauskreises vorabgestimmt. Dabei wurde seitens der archäologischen Denkmalpflege die Vorgabe gemacht, dass zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Siedlungsentwicklungen bestünden, aufgrund der Lage zur Fundstelle *Kastell Altstadt* aber im weiteren Verfahren eine geomagnetische Prospektion oder archäologische Grabungen durchzuführen sind. Letztere wurden zwischenzeitlich beendet.

3.1.1.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe "Rhein-Main-Tiefland" innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit "Heldenbergener Wetterau" - eine flachwellige Lösslandschaft (bis zu 20 m mächtige Lössauflagen), was sich u.a. in der Ertragsfunktion des Bodens und damit in der verbreitet intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zeigt.

Das Plangebiet ordnet sich am westlichen Ortsrand an und wird bereits durch die Randbebauung geprägt. Weiträumige Sichtbezüge ergeben sich aufgrund der umgebenden Hänge und Siedlungslage nicht, auf der Mesoebene liegen jenseits der *Nidder* die Ortsteile Höchst und Oberau innerhalb der Sichtachse. Der Streuobstgürtel von Altstadt sowie die *Nidder-Aue* als landschaftsprägende Einheiten werden jedoch nicht überplant oder verstellt. Die Fläche liegt dem Übergang zwischen der Siedlungslage im Osten und der klassisch-artifiziellen⁶ landwirtschaftlich geprägten Hang- und Tallagen im Westen.

Aufgrund der Lage innerhalb der hier gut strukturierten Agrar- und Waldlandschaft sowie der *Nidder-Aue* ist das Potential für das Landschafts- und Naturerleben der Umgebung groß, das Plangebiet selbst weist mit seiner ehemals intensiven Ackernutzung allerdings keine herausragenden Qualitäten auf. Als erhebliche Vorbelastung für das landschaftliche Erleben sind die B 521 sowie die Regionalbahnlinie zu werten.

⁶ Die „klassisch-artifizielle“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

Als „abstrakt-funktional“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Eine „romantische Eigenart“ entsteht durch ungeordnete bis chaotische „Formen und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen“, deren Raumqualitäten sich mit „räumliche Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle“ umschreiben lassen.

3.1.1.6 Mensch

- Landnutzungsverteilung:

Das Plangebiet wurde ehemals als Ackerfläche intensiv genutzt. Die Acker-/ Grünlandzahlen der Teilflächen lagen vor den Grabungen durch den Denkmalschutz im nördlichen Teil bei > 70 und ≤ 75 und > 80 ≤ 85 im südlichen Teil des Plangebiets (vgl. Abb. oben).

Demnach entsprechen sie großräumig den Erwartungen an die Dellentäler der Lössgebiete - derart hohe Ertragszahlen finden sich in weiten Flächen des Gemeindegebiets bzw. der Wetterau, eine herausragende Bedeutung für die regionale Agrarstruktur ist demnach nicht ableitbar.

Der östlich des Grabens verlaufende Wirtschaftsweg wird mit Umsetzung der vorliegenden Planung nicht mehr benötigt und in den Gewässerrandstreifen des Grabens einbezogen.

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Das Plangebiet schließt an die bestehenden Wohngebiete im Osten an, nach Norden, Westen und Süden hin erstreckt sich die freie Agrarflur.

- Freizeit und Erholung:

Fernradwege oder zertifizierte Wanderwege sind im Plangebiet nicht vorhanden, im unmittelbaren Umfeld verlaufen diese erst entlang des nördlich liegenden Streuobstgürtels (z.B. Hessenweg Nr. 9) bzw. jenseits der Bahnlinie im Süden (Vulkanradweg).

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge - das Flurwegesystem in der Umgebung des Plangebiets stellt eine Verbindung zu den Auen-, Offenland- und Waldflächen der Umgebung dar.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz.

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in der angrenzenden Siedlung vorhanden, Details werden i.R. der folgenden Erschließungsplanung geklärt - bislang ist im Südosten der Fläche ein Regenrückhaltebecken geplant.

3.1.1.7 Wasser

Überschwemmungsgebiete inkl. HQ_{extrem} und Trinkwasserschutzgebiete werden nicht überplant.

Durch die Lage innerhalb eines Heilquellenschutzgebiets sind diesbezügliche Schutzanforderungen jederzeit zu beachten (vgl. Tab. oben "Fachgesetze (schutzgutbezogen)").

Entlang der Westflanke des geplanten Baugebiets verläuft ein Graben, flankiert von zwei Wirtschaftswegen. Der östliche 10 m breite Gewässerrandstreifen wird durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB also solcher festgesetzt und dauerhaft gesichert/ entwickelt (hierin eingezogen wird auch der hier verlaufende, nicht mehr benötigte Wirtschaftsweg).

Die Fläche liegt hydrogeologisch im silikatisch/ karbonatischen Sedimentgestein, welche in diesem Bereich zu den Kluff-/ Porengrundwasserleitern *geringer* Durchlässigkeit zählen (*Gruschuvierer Hessen*). Die Grundwasserergiebigkeit der Planfläche wird als

sehr gering eingestuft, die Verschmutzungsempfindlichkeit wird mit *mittel* angegeben (Hydrogeologische Karte Hessen).

Der Geltungsbereich liegt nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit *erhöhtem* Starkregen-Index und *nicht erhöhter* Vulnerabilität.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird wieder als Acker bewirtschaftet und bleibt als solcher für die Tier- und Pflanzenwelt der Umgebung vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Vorbelastungen durch die bestehende Ackernutzung weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Die Fläche würde wieder landwirtschaftlich genutzt werden.	±
Landschaft	Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette des Ortsrands wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche dient wieder als Landwirtschaftsfläche.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±

Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung:

x	Verschärfung der Bestandssituation
±	keine relevanten Auswirkungen erwartbar
+	Aufwertung der Bestandssituation

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.4 Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB „soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“. Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang beurteilt.

Skala der resultierenden Erheblichkeit bei Durchführung

- x starke Konfliktsituation, schwierig/ nicht auflösbar
- ± überschaubare Konfliktsituation, mit einfachen Maßnahmen auflösbar
- + kein Konflikt bzw. Verbesserung gegenüber Vorbelastungen

Das Kapitel wird zum zweiten Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

3.5 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- noch zu ergänzen -

Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand:

- vgl. grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB und
- „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen.

3.6 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung

- noch zu ergänzen -

3.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- noch zu ergänzen -

3.8 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

- noch zu ergänzen -

4 Zusätzliche Angaben

- noch zu ergänzen -

5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2024): Floraweb. - www.floraweb.de.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2024): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – www.wisia.org.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenstadt.

Geologische Karte von Hessen. – 1 : 50.000.

Geoportal Hessen (2024): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.

HA - Hessen Agentur GmbH (2024): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de

HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2024): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2024): Die Naturräume Hessens und ihre Haupteinheiten. - <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>.

- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2024): Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen. – www.gruschu.hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2024): Geotope in Hessen. - www.geotope.hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2024): Umweltatlas Hessen. - www.atlas.umwelt.hessen.de/atlas/.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2024): Die Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in Hessen – Natura 2000-Verordnung. – www.natura2000-verordnung.hessen.de.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2024): Naturschutz-Informationssystem Hessen (Natureg). – www.natureg.hessen.de.
- HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2024): Bodenviewer Hessen. - <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>.
- HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2024): Windrosenatlas Hessen. - <http://windrosen.hessen.de/viewer.htm>.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2024): Solarkataster Hessen. - https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index_ext.php?gui_id=hessen_02.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1974): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden.
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2024): Kulturdenkmäler in Hessen. – www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de.
- Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.
- Regionalplan Südhessen (RPS 2010).
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.