



VOERENTWURF

Stadt Eppstein

**Bebauungsplan N 101
„Campingplatz Niederjosbach“**

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

bearbeitet von

GPM

Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf
MA Geogr. Andrea Brenker

Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	6
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	6
1.2	BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN	7
1.3	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (STANDORTALTERNATIVEN)	8
1.4	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN	9
1.5	UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG	16
2	BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG	21
2.1	LAGE UND NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG	21
2.2	SCHUTZGUT FLÄCHE	22
2.3	SCHUTZGUT BODEN	23
2.4	SCHUTZGUT FAUNA, FLORA UND BIOLOGISCHE VIELFALT	33
2.5	SCHUTZGUT WASSER	45
2.6	SCHUTZGUT KLIMA	46
2.7	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	49
2.8	SCHUTZGUT MENSCH, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG	51
2.9	SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER	52
2.10	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTE SCHUTZGÜTERN	52
2.11	PROGNOSE ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)	53
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG	54
3.1	SCHUTZGUT BIOTOPE	54
4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH VORHABENBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	61
4.1	MAßNAHMENPLANUNG	61

4.2	MAßNAHMEN ZUM BODENSCHUTZ	63
4.3	MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ	63
4.4	ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7J BAUGB	65
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	66
5.1	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND	66
5.2	AUSWIRKUNGEN BAUPHASE, BETRIEBSPHASE, ABRISSARBEITEN, ABFÄLLE, EINGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFE	66
5.3	ERNEUERBARE ENERGIEN UND EFFIZIENTE ENERGIE NUTZUNG	68
5.4	STÖRFALLRISIKEN	68
5.5	KUMULATION UND WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTE N SCHUTZGÜTERN	69
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	70
7	QUELLENANGABEN	71

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	BEBAUUNGSPLAN N 101 „CAMPINGPLATZ NIEDERJOSBACH“ (ROB, MÄRZ 2025)	7
ABB. 2:	AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 (UNMAßSTÄBLICH) MIT LAGE DES GELTUNGSBEREICHES - LILA STRICHLINIE (ABRUF MÄRZ 2025)	11
ABB. 3:	AUSSCHNITT AUS DEM LANDSCHAFTSPAN 2001 (UNMAßSTÄBLICH) MIT LAGE DES GELTUNGSBEREICHES (LILA STRICHLINIE) (REGIOMAP: ABRUF MÄRZ 2025)	13
ABB. 4:	AUSSCHNITT AUS DEM B-PAN NR. 4 „CAMPINGPLATZ FÜR DAS GEBIET HOF HUBERTUS“ (1970) (UNMAßSTÄBLICH, ROB)	14
ABB. 5:	GESCHÜTZTE BIOTOPE UND BIOTOPKOMPLEXE IM PLANGEBIET (UNMAßSTÄBLICH, HLNUG ABRUF OKT. 2024)	15
ABB. 6:	LAGE DES PLANGEBIETS (HESS. LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION, 2022)	21
ABB. 7:	BODENEINHEITEN IN DEN PLANGEBIETEN, AUSSCHNITT AUS DER BFD50, (EIGENDARSTELLUNG, UNMAßSTÄBLICH, HTTP://BODENVIEWER.HESSEN.DE)	25
ABB. 8:	BODENARTENGRUPPE, AUSSCHNITT BFD5L, 1:5.000, (EIGENDARSTELLUNG, UNMAßSTÄBLICH; HTTP://BODENVIEWER.HESSEN.DE)	27
ABB. 9:	ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL - ROTER KREIS (UNMAßSTÄBLICH; GEOPORTAL HESSEN (WMS-GEODIENST, ABRUF: OKT. 2024)	29
ABB. 10:	AUSSCHNITT AUS DER THEMENKARTE „BODENFUNKTIONSBEWERTUNG FÜR DIE RAUM- UND BAULEITPLANUNG“, 1:5.000, (EIGENDARSTELLUNG, UNMAßSTÄBLICH; HTTP://BODENVIEWER.HESSEN.DE)	30
ABB. 11:	SCHEMA DER GESAMTBEWERTUNG DER BODENFUNKTIONEN (NACH R. MILLER, 2012)	31
ABB. 12:	STARKREGENHINWEISKARTE FÜR HESSEN (UNMAßSTÄBLICH; HLNUG, ABRUF AUG. 2024)	48
ABB. 13:	ÜBERBLICK DES PLANGEBIETSTEILBEREICHES IN DER LANDSCHAFT (UNMAßSTÄBLICH; NATUREG-VIEWER, ABRUF MÄRZ 2025)	50

TABELLENVERZEICHNIS

TAB. 1:	MAXIMAL ZULÄSSIGE BAUFLÄCHE JE BAUFENSTER (ROB, MÄRZ 2025)	8
TAB. 2:	BERÜCKSICHTIGUNG DER IN FACHGESETZEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	10
TAB. 3:	UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG	20
TAB. 4:	AGGREGIERTE BEWERTUNG DER BODENFUNKTIONEN DES PLANGEBIETS (BODEN-VIEWER, HLNUG)	30
TAB. 5:	BEWERTUNGSSCHEMA DER BODENFUNKTIONEN (HLNUG, 2019).....	32
TAB. 6:	FLÄCHENANTEILE GEMÄß BESTANDSPLAN.....	54
TAB. 7:	MAXIMAL ZULÄSSIGE BAUFL. UND ANZAHL D. VOLLGESCHOSSE JE BAUFENSTER (ROB, MÄRZ 2025)	55
TAB. 8:	ANTEIL DER ZULÄSSIGE BAUFLÄCHE JE BAUFENSTER (ROB, MÄRZ 2025).....	56
TAB. 9:	MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER „ZELTPLATZ“ (ROB, MÄRZ 2025)	57
TAB. 10:	MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER „NATURBILDUNGSSTÄTTE“ (ROB, MÄRZ 2025)	57
TAB. 11:	PLANUNG - NUTZUNGSTYPEN IM PLANGEBIET (ROB, MÄRZ 2025).....	60

ANLAGEN

- ANL. 1: BESTANDSPLAN, AUG. 2024/ FEBRUAR 2025
- ANL. 2: MAßNAHMENPLAN - *WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS ERGÄNZT*
- ANL. 3: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG, HIER: FAUNISTISCHE KARTIERUNG, DEZ. 2024

1 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan „Niederjosbach Campingplatz“, Stadt Eppstein wird im zweistufigen Vollverfahren aufgestellt. Daher wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel 1.5). Der vorliegende Umweltbericht entspricht der durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 erfolgten Änderung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dient insbesondere zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die derzeitigen Betreiber des Campingplatzes planen Umbauten und Ergänzungen im Bereich des bestehenden Campingplatzes, die teilweise auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig sind. Zudem existieren bereits teilweise bauliche Anlagen, die vom vorherigen Besitzer des Campingplatzes errichtet wurden, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig sind. Zielsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen sowie die planungsrechtliche Ermöglichung der geplanten baulichen Veränderungen auf dem Gelände im Sinne eines naturnahen Campingerlebnisses.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 65.889 m² (65,89 ha).

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich östlich von Eppstein, Niederjosbach. Südlich befindet sich, getrennt durch die Bezirksstraße L 3026, die Daisbachau. Westlich und östlich grenzen Waldflächen an. Nördlich bzw. nordöstlich befinden sich ebenfalls Waldflächen getrennt durch Landwirtschaftsflächen und einer Radroute. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich im Wesentlichen aus der Abgrenzung des bestehenden Campingplatzes.

Die Größe des Plangebietes beträgt 65.889 m². Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Flur 10 der Gemarkung Niederjosbach und umfasst die Flurstücke 2 (teilweise), 3, 8/4, 55/1, 63, 91/1, 96/1, 170, 171, 216/4 (teilweise) (vgl. die folgende Abbildung).

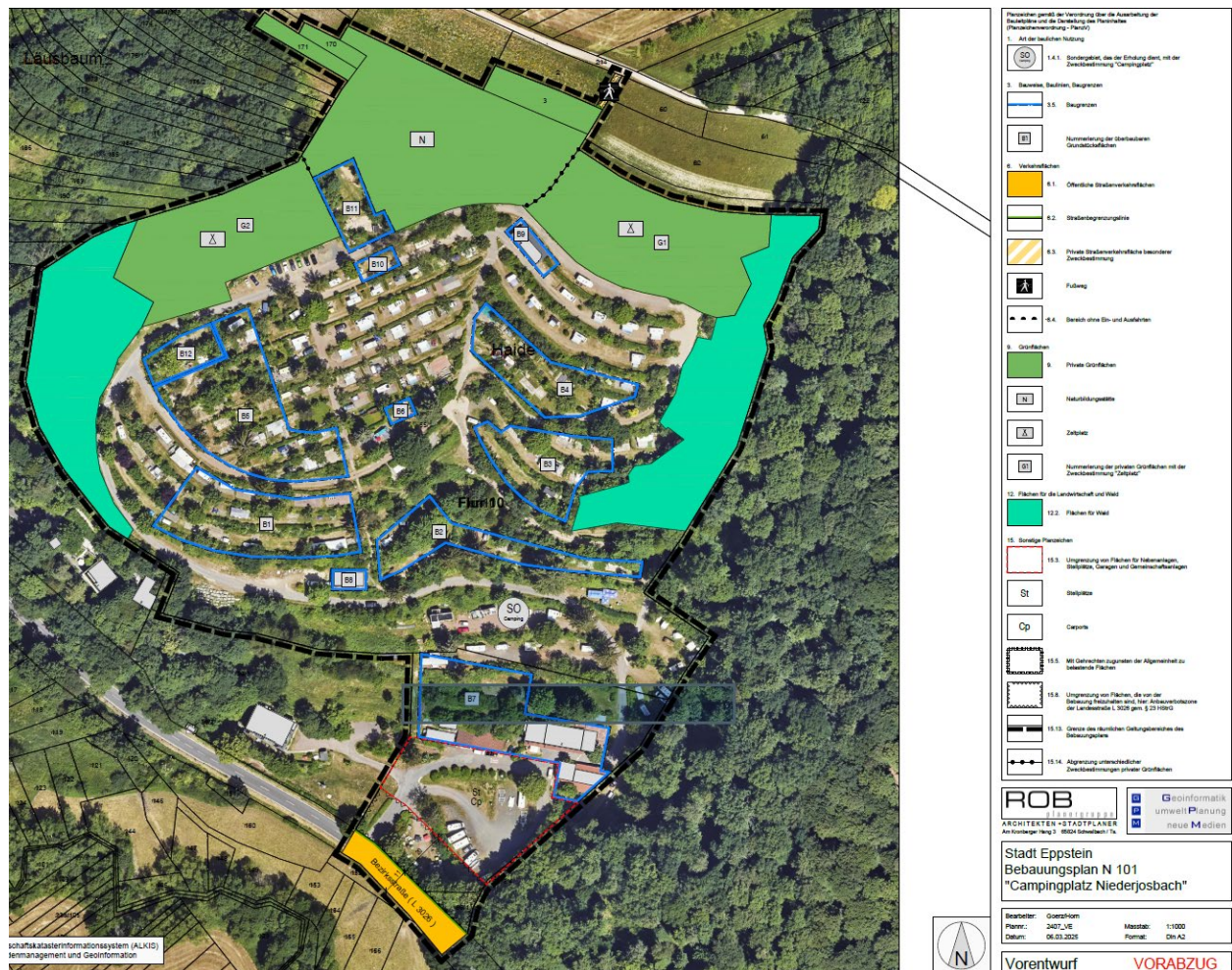


Abb. 1: Bebauungsplan N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ (ROB, März 2025)

1.2 BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 65,89 ha, wobei es sich hier um einen bestehenden Campingplatz mit zwei Sanitärgebäuden, Wohnhaus mit Rezeption sowie Aufenthalts- und Werkstätten handelt. Durch die ansteigende Topographie liegen die Standflächen für die Camper auf Terrassen, getrennt durch mit Gehölzen bewachsenen Grünflächen (Böschungen). Nur die im nordöstlichen Bereich des Campingplatzes befindliche Zeltwiese ist relativ eben.

Die maximal zulässige Grundfläche je Baufenster wird gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt (vgl. textl. Festsetzungen, ROB 06.03.2025):

Baufenster	Zulässige Grundfläche
B1	360 m ²
B2	250 m ²
B3	250 m ²
B4	250 m ²
B5	300 m ²
B6	40 m ²
B7	1000 m ²
B8	100 m ²
B9	150 m ²
B10	150 m ²
B11	300 m ²
B12	150 m ²

Tab. 1: Maximal zulässige Baufläche je Baufenster (ROB, März 2025)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

In den überbaubaren Grundstücksflächen B1 bis B5 ist eine Grundfläche von max. 30 m² pro baulicher Anlage zulässig. Dabei sind mindestens 60 % der überschirmten Grundfläche luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden.

1.3 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (STANDORTALTERNATIVEN)

Da es sich hier um die planungsrechtliche Sicherung von Grundstücken eines bestehenden Campingplatzes handelt, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht relevant. Eine Alternativenprüfung entfällt damit.

1.4 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze stellen dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

dar.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Fachgutachten zum Artenschutz
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Baurechtliche Sicherung bestehender Bebauung und nur geringer neuer Flächenverbrauch.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen - Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Umweltprüfung

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist	- Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung - Fachgutachten zum Artenschutz
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräumen	- Artenschutzrechtliche Prüfung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima, Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen	- Im Rahmen der Umweltprüfung.

Tab. 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010)

Im Regionalplan Südhessen 2010 stellt sich der Geltungsbereich überwiegend als eine *Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil* mit der Zweckbestimmung *Camping* dar. Weitere Teilbereiche des Plangebietes sind als *Vorranggebiet Landwirtschaft* und *Fläche für die Landbewirtschaftung*, *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* sowie *Wald (Bestand)* ausgewiesen. Überlagert wird der Geltungsbereich teilweise von einem *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Südlich entlang der Bezirksstraße L 3026 verlaufend, befindet sich zudem die Grenze des zum Daisbach gehörenden *Vorbehaltsgebiet für den vorsorgenden Hochwasserschutz*.

Die Darstellung von Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil dient dazu, die Entwicklung von

nicht vereinbarenden Nutzungen aus dieser Bodennutzungsart zu unterbinden. Aus dieser Bodennutzungskategorie können z.B. Campingplatzgebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete entwickelt werden. Die landschaftsgerechte und ökologisch verträgliche Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen mit baulichen Einrichtungen im Sinne der Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (z.B. Campingplätze und Freizeitparks) hat Vorrang vor der Neuanlage (vgl. ROB, 2024).

Der Grund der Ausweisung eines *Vorranggebiet Landwirtschaft* im Plangebiet konnte bisher im Rahmen des Scoping-Termines (09.07.2024) mit dem Regierungspräsidiums Darmstadt und des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main nicht geklärt werden.

Aus regionalplanerischer Sicht ist kein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die Erforderlichkeit des Ausgleichs des Regionalen Grünzugs gilt es zu prüfen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans durchzuführen.

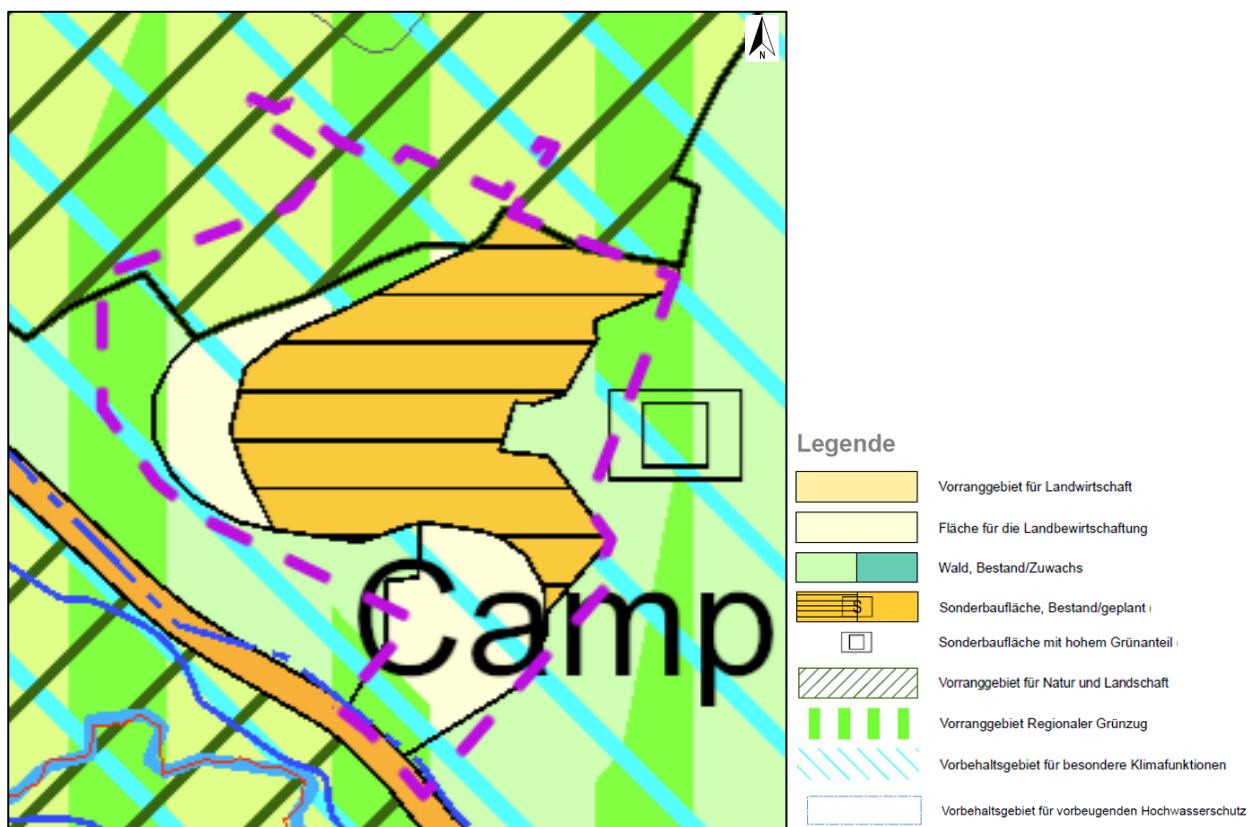


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (unmaßstäblich) mit Lage des Geltungsbereichs - lila Strichlinie (Abruf März 2025)

Landschaftsplan (LP, 2001)

In dem seit 2001 wirksamen Landschaftsplan (LP) des Umlandverbandes Frankfurt ist das Vorhabengebiet überwiegend als *Siedlungsfläche* überlagert mit der tatsächlichen Nutzung *Grünfläche (allgemein)* dargestellt. Neben dem ist das Vorhabengebiet im östlichen, südlichen und westlichen Plangebiet als Fläche für *Wald*, hier überlagert mit der Signatur für *Laubwald* und *Grünflächen (allgemein)* gekennzeichnet. Im nordwestlichen bzw. nördlichen Plangebiet sind Flächen, bei denen *besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind* (§3(2) Ziff. 4 i.V. mit Ziff. 9 HeNatG), hier *Streuobst* und *ökologisch bedeutsames Grünland* dargestellt. Diese Flächen sind gemäß dem Landschaftsplan (LP 2001) im Plangebiet mit den Entwicklungszielen 60, 61 und 64, teilweise 51 belegt. Wobei die Entwicklungsziele 60, 61 und 64 sich auf *Streuobst* beziehen und das Entwicklungsziel 51 *Frischwiesen und -weiden* (mesophil) umfassen. Zusätzlich sind die Bereiche der Ziffern 61, 64 und 51 mit der Signatur *Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen* überlagert.

Die Flächen mit den Entwicklungszielnummern 60 und 64 werden zusätzlich umrandet von der Signatur *Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HeNatG (die Darstellung unterliegt im Einzelfall der Prüfung durch die Naturschutzbehörden)*.

Im nördlichen bzw. nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich zudem noch die Darstellung einer *Fläche für die Landbewirtschaftung*, hier *Acker*.

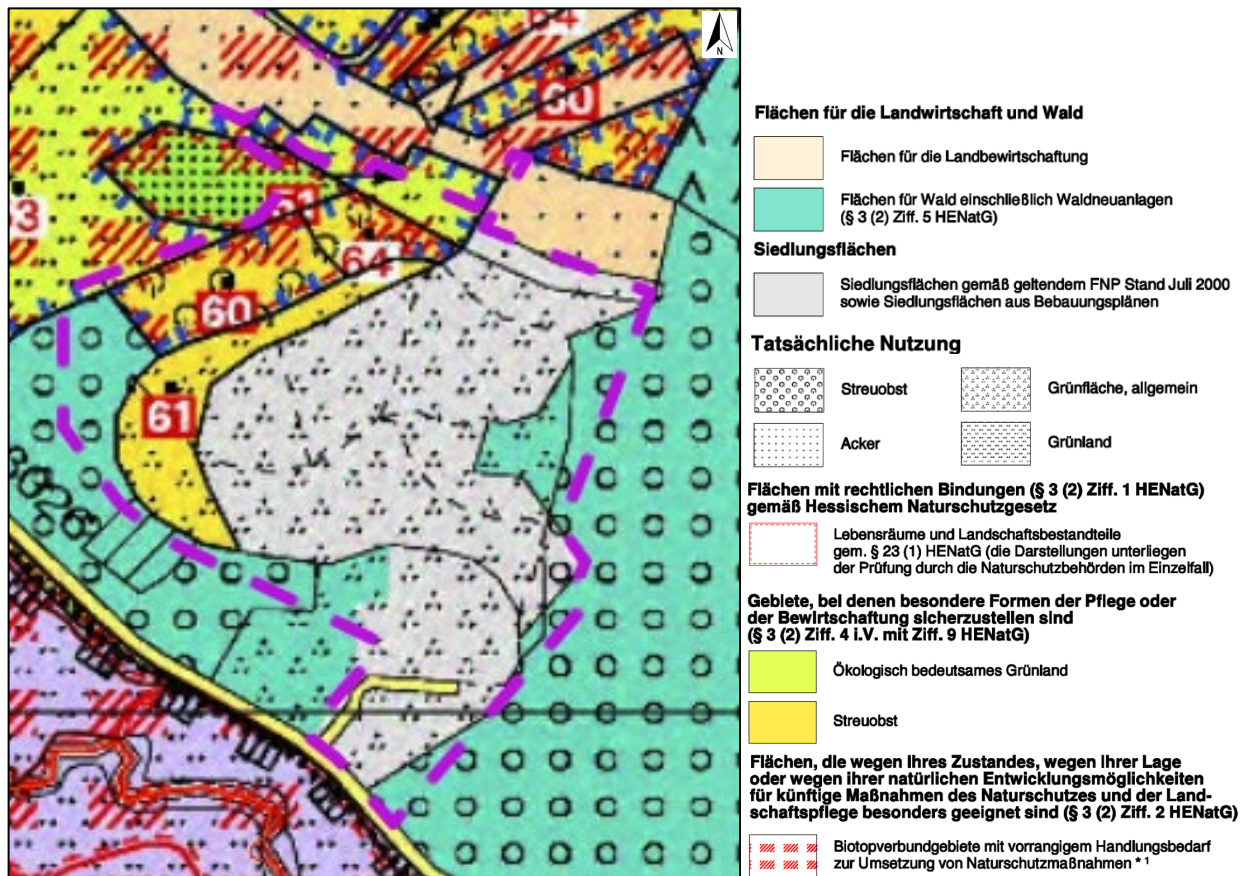


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2001 (unmaßstäblich) mit Lage des Geltungsbereichs (lila Strichlinie) (RegioMap: Abruf März 2025)

Rechtsverbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Campingplatz für das Gebiet Hof Hubertus“ aus dem Jahr 1970. Die westlich rot umrandete Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 4 wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt nicht genehmigt, so dass nur der übrige Bereich rechtskräftig wurde. Die Gründe hierfür sind nicht bekannt. Der Vorbesitzer des Campingplatzes hat innerhalb des nicht genehmigten Teilbereiches Hangterrassen für Zelte angelegt.

Für den in Kraft getretenen Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 sind für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campinggebiet“ und eine Parkplatzfläche festgesetzt. Weiterhin sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Ausführung einer Toilettenanlage sowie zur Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes und der Eingrünung der einzelnen Einstellplätze mit Hecken und Sträuchern getroffen worden.

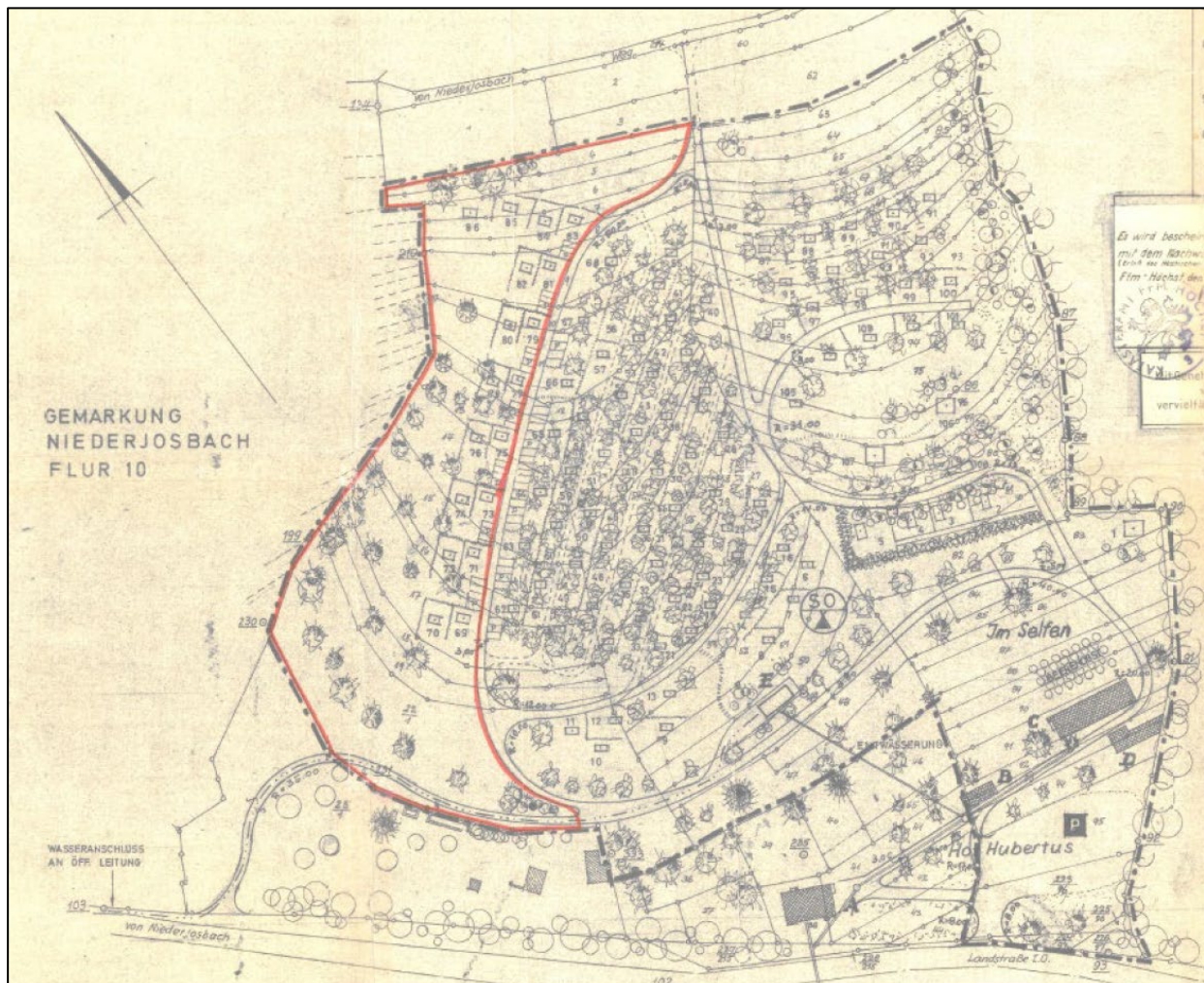


Abb. 4: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 4 „Campingplatz für das Gebiet Hof Hubertus“ (1970) (unmaßstäblich, ROB)

Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Das nächst gelegene FFH-Gebiet „NSG Daisbachwiesen bei Bremthal“ (Nr.: 5816-307) befindet sich südlich, in einer Entfernung von ca. 30 m. Es wird eine FFH-Vorprüfung für das Vorhaben durchgeführt.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Daisbachwiesen bei Bremthal“ (Nr.: 1436003) befindet sich südlich, in einer Entfernung von ca. 30 m.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich nach der Darstellung des Natureg-Viewer (HLNUG, Abruf Okt. 2024) zwei Flächen, die dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegen (vgl. folgende Abb.).

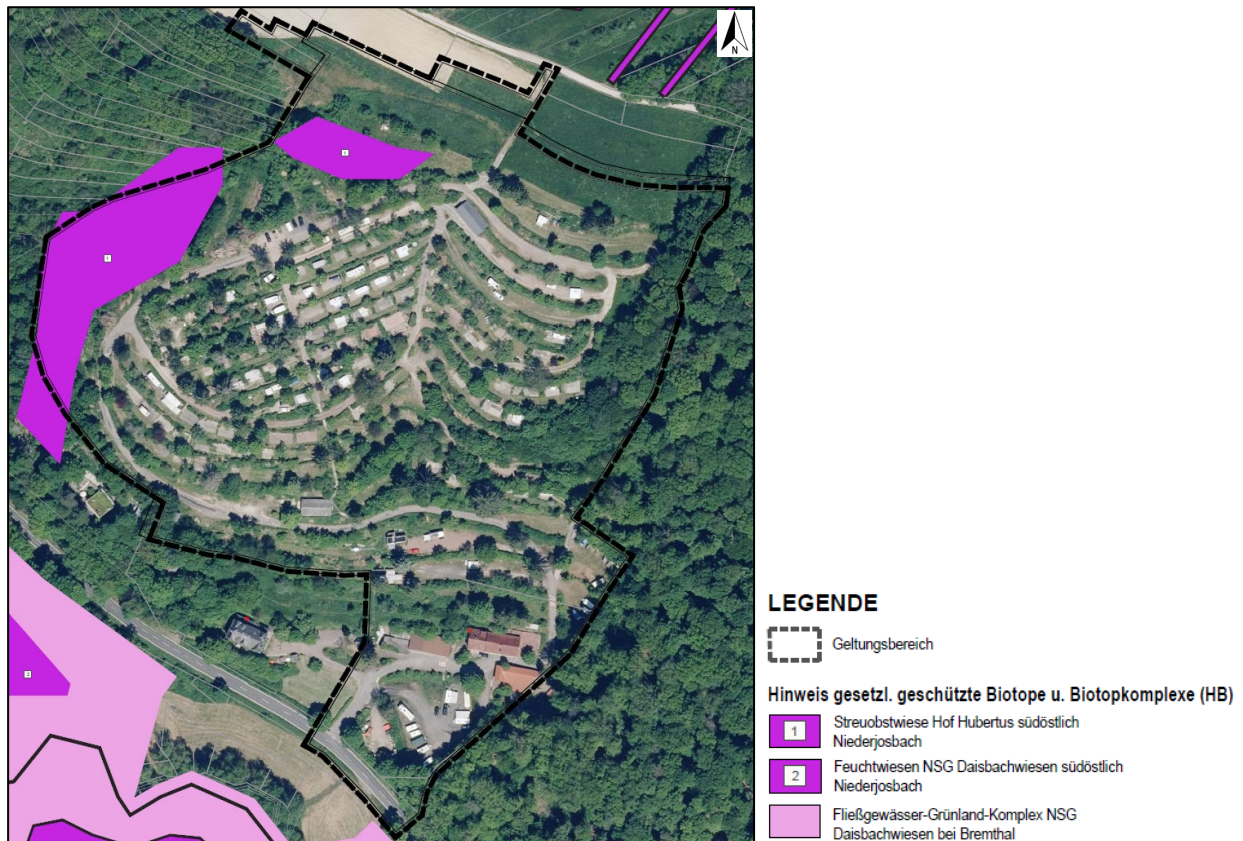


Abb. 5: Geschützte Biotope und Biotopkomplexe im Plangebiet (unmaßstäblich, HLNUG Abruf Okt. 2024)

Bei diesen handelt es sich um einen „Hinweis gesetzl. geschützte Biotope und Biotopkomplexe (HB): Streuobstwiese Hof Hubertus südöstlich Niederjosbach“ (Schlüssel: 5816B1178) aus dem Jahr 1996.

Während der Begehung konnten zwar noch vereinzelt Obstbäume in den Gehölzen auf den Böschungen zwischen den Rasenflächen der Campingplatzterrassen oder am Rande der Schafweide gefunden werden, Streuobstwiesen wurden jedoch nicht nachgewiesen. Die hier befindlichen Obstbäume erscheinen teilweise abgängig, von anderen Pflanzen überwuchert oder/und weisen einen großen Totholzanteil auf. Eine Pflege der Bäume scheint bereits seit längerem ausgeblieben zu sein.

Ökokonto- und Kompensationsflächen

Ökokonto- und Kompensationsflächen werden nicht tangiert.

Überschwemmungsgebiete

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächst gelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Daisbaches liegt südlich etwa 30 m entfernt. Durch die vorliegende Topographie ist hier eine Beeinflussung nicht zu erwarten.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Das nächst gelegene Trinkwasserschutzgebiet TWS_TK: WSG Br. I-III Vockenhausen, u.a., Eppstein (WSG-ID 436-006) befindet sich etwa 300 m nordöstlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Lage und Topographie des Plangebietes können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

1.5 UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei dient die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen **erheblichen** Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind. Ergebnisse von bereits im Rahmen anderer Planungen durchgeführter Umweltprüfungen liegen nicht vor. Die Tabelle wird im Laufe des Verfahrens ggf. weiter ergänzt.

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Fauna		☒	Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein bereits durch einen Campingplatz in Anspruch genommenes, überwiegend anthropogen überprägtes Gebiet im Außenbereich von Eppstein, Niederjosbach geschaffen werden.
Flora		☒	Der Campingplatz existiert bereits in seiner charakteristischen Erscheinung. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen. Geplante zusätzliche Gebäude sind nur geringfügig und mit geringem Flächenverbrauch vorgesehen.
Fläche		☒	Es handelt sich um die baurechtliche Sicherung eines bestehenden Campingplatzes mit Wohnhaus, 2 Sanitärgebäuden, diversen Aufenthalts- und Werkstätten sowie versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen. Geplante zusätzliche Gebäude sind nur geringfügig und mit geringem Flächenverbrauch vorgesehen. Im Gegensatz zum Bestand wird sich die Flächenversiegelung nur geringfügig erhöhen.
Boden		☒	Im Bereich der bestehenden Bebauung und Verkehrsflächen ist es bereits zur Versiegelung/ Teilversiegelung gekommen. Durch den Vorhabenplan wird es zu geringfügigen und kleinflächigen Neuversiegelungen kommen.
Wasser		☒	Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten WSG und/ oder Überschwemmungsbereich HQ 100 nach HWG. Es werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser bzw. wasserdurch-

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
			lässigen Oberflächen getroffen und empfohlen.
Luft / Klima		☒	Die klimatischen Bedingungen werden durch das hier vorliegende Vorhaben nicht anders betroffen, als sie bisher vorliegen. Dem Bereich des Campingplatzes kann eine klimatische Ausgleichsfunktion zugesprochen werden, die jedoch keinem Siedlungsgebiet zugutekommt. Aufgrund der Topographie fließt die Luft zur Daisbachaue ab. Durch die geringfügig geplante Bebauung wird sich diese klimatische Situation nicht signifikant verändern.
Landschaft		☒	Landschaftsbildprägende Veränderungen können durch die Schaffung eines weiteren Sanitärgebäudes oder der Aufstellung von Tiny-Häusern nicht gesehen werden.
Biologische Vielfalt		☒	Eine negative Beeinflussung der biologischen Vielfalt ist im Plangebiet voraussichtlich nicht zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		☒	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht betroffen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		☒	Vorbelastungen durch Verkehrslärm bestehen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung durch die südlich am Fuße des Campingplatzes verlaufende Bezirksstraße L 3026. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Campingplatz-Areals wird sich hier die Betroffenheit jedoch nicht signifikant anders auswirken als zuvor. Durch die Planung sind gegenüber dem Bestand keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen z.B. in Form von Erschütterungen, Licht, oder Strahlung zu erwarten.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		☒	Kultur und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		☒	Die Planung setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient, fest. Gegenüber dem Bestand ist nicht von wesentlich abweichenden Emissionen aus dem Gebiet auszugehen. Das Gebiet ist bereits erschlossen und die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle (Hausmüll) und Abwässer (Kanal) gewährleistet.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		☒	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		☒	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planungen zum B-Plan N 101 „Campingplatz Niederjosbach“, insgesamt den Erhalt, auf jeden Fall keine Verschlechterung, der Luftqualität herbeiführen wird.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		☒	Es liegt der Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt vor (siehe Kapitel 1.4). Sonstige Pläne (z.B. wasser-, abfall- und immissionsschutzrechtliche Pläne) liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		☒	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere		☒	Von der geplanten Nutzung des Vorhabens mit der Festsetzung als <i>Sondergebiet das der Erholung dient</i> , gehen keine besonderen Risiken, weder

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind			für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder der Umwelt aus. Ebenso existieren in der angrenzenden Nachbarschaft des Plangebietes keine Planungen, bei denen ein mögliches Risiko zu erwarten wäre. Für das Plangebiet sind daher weder Unfälle, noch Katastrophen, die über das normale Lebensrisiko hinausgesehen, wahrscheinlich.

Tab. 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

2 BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG

2.1 LAGE UND NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 65.527 m² (6,55 ha). Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich östlich von Eppstein, Niederjosbach an einem steil ansteigenden südexponierten Hang. Südlich befindet sich, getrennt durch die Bezirksstraße L 3026, die Daisbachau. Westlich und östlich grenzen Waldflächen an. Nördlich bzw. nordöstlich befinden sich ebenfalls Waldflächen, getrennt durch Landwirtschaftsflächen und einer Radroute.



Abb. 6: Lage des Plangebiets (Hess. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, 2022)

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um einen bestehenden Campingplatz mit Wohn- und Betriebsgebäuden, Nebengebäuden, 2 Sanitärgebäuden, mehreren Tiny-Häusern sowie versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Taunus und hier im „Naturpark Hochtaunus“. Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich im Taunus (30), in der Haupteinheit Vortaunus (300) und im Naturraum Kronberger Taunusfuß (300.21).

2.2 SCHUTZGUT FLÄCHE

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Fläche soll einen Schwerpunkt auf den Flächenverbrauch legen, was automatisch eine enge Verzahnung zum Schutzgut Boden aber auch zu den Schutzgütern Flora und Fauna sowie dem Landschaftsbild mit sich bringt. Im Gegensatz zum Schutzgut Boden, wo vor allem bodenfunktionale Aspekte betrachtet werden, bildet das Schutzgut Fläche einen Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung (Flächenverbrauch).

Bestand

Die Flächen des Plangebietes sind durch bestehende Gebäude und Verkehrsflächen kleinflächig versiegelt und teilversiegelt.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut *Fläche* sind insbesondere die Bestimmungen des §1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten. Bei der hier vorliegenden Planung geht es vor allem um die baurechtliche Sicherung bestehender baulicher Anlagen. Eine Neugestaltung der Campingplatzanlage sowie der Bau großflächiger Gebäude ist nicht vorgesehen. Geplant sind ein weiteres Sanitärgebäude und die Aufstellung von weiteren Tiny-Häusern, mit denen allerdings allesamt kein großer Flächenverbrauch einhergeht. Der Campingplatz mit seiner naturnahen Ausprägung soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Beeinträchtigungen im Rahmen der Planungen sind geringfügig zu erwarten, da diese eine kleinflächige Flächenversiegelung mit sich bringt. Durch die Ausweisung von Baufenstern mit einer maximal zulässige Grundfläche sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse je Baufenster wird gewährleistet, dass mit dem Flächenverbrauch sparsam umgegangen wird.

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts „Fläche“ sind nicht zu erwarten.

2.3 SCHUTZGUT BODEN

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen (vor- und nachsorgender Bodenschutz).

Der Schutz der natürlichen und nutzungsbezogenen Bodenfunktionen ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG) verankert. Zudem wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden festgeschrieben, welches auch im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegeben ist. Die verbal-argumentative Ermittlung und Bewertung des Bestandes und der Eingriffswirkung erfolgt in Anlehnung der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, 2023).

Um die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Boden zu ermitteln, wird der bodenfunktionale Ist-Zustand vor und nach der Inanspruchnahme (bauzeitlich und betriebsbedingt) des Vorhabens verglichen. Die Unterschiede der Bodenfunktionsbewertungen stellen dabei die Auswirkungen der Planungsumsetzung bzw. den Kompensationsbedarf dar (HLNUG, 2023).

Bestand

Für das Plangebiet liegen teilweise keine Bodendaten zur funktionalen Gesamtbewertung und deren Einzeldarstellungen - bereitgestellt durch das HLNUG - vor. Um diese Datenlücke zu schließen, können im Bedarfsfall die Bodendaten der Nachbarflächen übertragen werden.

Geologie

Der geologische Untergrund des Plangebietes in der Gemarkung Niederjosbach zeichnet sich durch seine Lage im Rheinischen Schiefergebirge (Paläozoisches Gebirge) und hier im geologischen Strukturraum des „Vordertaunus“ aus. Diese ist durch den sogenannten Wiesbaden-Metarhyolith ("Serizitgneis") und den Rossert-Metaandesit ("Grünschiefer") charakterisiert.

Bodeneinheiten

Die im Vorhabenbereich vorkommenden Bodeneinheiten sind Braunerden, Pseudogleye und Pseudogley-Kolluvisole mit Hanggley-Kolluvisolen und Kolluvisolen.

Die im Plangebiet vorkommenden Pseudogleye bestehen aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 8 dm Fließerde (Mittellage) über Fließschutt (Basislage) mit Metabasalt (Paläozoikum, Präperm) oder Zersatz (Tertiär). Die im Plangebiet untergeordnet vorkommenden Pseudogley-

Kolluvisole mit Hanggley-Kolluvisolen und Kolluvisolen bestehen aus 6 bis >10 dm Kolluvialschluff (Holozän) über Fließerden (Hauptlage und/oder Mittellage) und/oder Fliebschutt (Basislage) mit schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein sowie Metamorphiten (Paläozoikum, Präperm). Als stauwasser- bzw. staunässebeeinflusster Bodentyp ist der Pseudogley zeitweilig vernässt und unterliegt häufig einem deutlichen Wechsel von Nass- und Trockenphasen. Während der Vernässungsphasen wird die Bodenentwicklung von Reduktionsvorgängen bestimmt. Charakteristisch für diesen Bodentyp ist das „marmorierte“ Profilbild, bei dem die allgemein rötliche oder rotbraune Färbung mit grauen Flecken und Streifen durchsetzt ist. Eine Zersetzung der organischen Substanz erfolgt hier relativ langsam, da während der Nassphasen infolge Luftmangels das Bodenleben stark eingeschränkt ist. Demzufolge sind diese Böden in der Regel für eine acker- und gartenbauliche Nutzung wenig geeignet. Hingegen stellen die Pseudogleye oft relativ günstige Grünlandstandorte dar. Kolluvisol-Böden werden auch terrestrische anthropogene Böden genannt, bestehend aus lehmigen Abschwemmmassen und umgelagerten Bodensedimenten. Ihre Entstehung ist auf die Erosion (Wasser, Mensch, Wind) und am Hangfuß in Runsen, Tälern wieder abgelagertes oder im Umfeld von Äckern und Wegebaumaßnahmen umgelagertes humoses Bodenmaterial zurückzuführen. Sie können eine Mächtigkeit von mehreren Metern erreichen. Bei ausreichendem Humusgehalt besitzen Kolluvisole ein gutes Wasserrückhaltungsvermögen, können Nährstoffe gut speichern und dienen als Puffer für Stofftransporte, da sie die Eigenschaften eines Zwischenspeichers haben.

Die im Plangebiet vorkommenden Braunerden bestehen aus 2 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fliebschutt (Basislage) mit Metarhyolith (Paläozoikum, Präperm). Braunerden entstehen aus kalkarmen und silikatischen Ausgangsgesteinen. Während der nur bis zu 20 cm tiefgründige A-Horizont infolge seines Humusgehaltes eine graubraune Farbe hat, ist der B-Horizont verlehmt und durch fein verteilte Eisenverbindungen mehr oder weniger stark ockerbraun gefärbt (Verbraunung). Die Braunerden sind tiefgründig und besitzen einen hinreichenden Luft-, Wasser- und Nährstoffhaushalt. Bodenzahlen zwischen 25 und 70 zeigen, dass der ackerbauliche Wert der Braunerden in einem weiten Bereich schwankt.

Die im Plangebiet vorkommenden Braunerden Pseudogleye und Pseudogley-Kolluvisole mit Hanggley-Kolluvisolen und Kolluvisolen können als regionaal weitverbreitet angesehen werden.

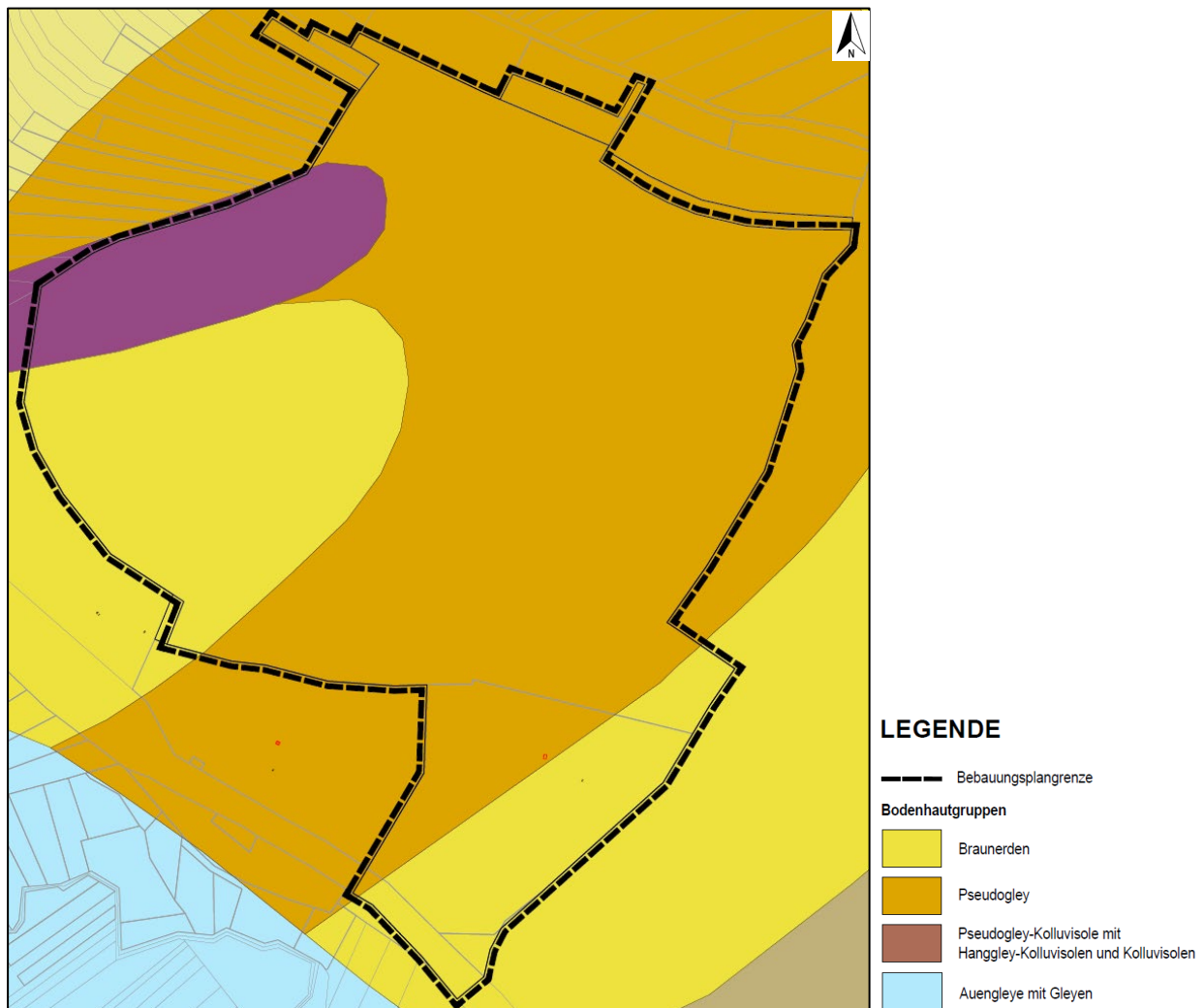


Abb. 7: Bodeneinheiten in den Plangebieten, Ausschnitt aus der BFD50, (Eigendarstellung, unmaßstäblich, <http://bodenviewer.hessen.de>)

Bodenart

Die Bodenart stellt den Feinboden als summarischen Ausdruck für das Mischungsverhältnis der drei Korngrößen Sand, Schluff und Ton (Feinbodenfraktionen) dar. Nach dem Vorherrschen der einzelnen Fraktionen werden Sande (S), Tone (T) und Schluffe (U) bzw. deren Dreikornmenge Lehm (L) unterschieden. Die Bodenart gibt Auskunft über den Nährstoff- und Wasserhaushalt des Bodens, der je nach Zusammensetzung und Mischungsverhältnis der drei Korngrößen sehr differenziert ist.

Die Bodenschätzung kennt neun Bodenarten für Acker und fünf Bodenarten für Grünland, die auch als geschichtete Bodenarten oder Misch- (z. B. S/Mo) bzw. Übergangsbodenarten (z. B. SMo) angegeben werden können.

Im Plangebiet kommen folgende Bodenarten vor:

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die Bodenart **Lehm (L)**, der als mittlerer Boden bezeichnet wird und mit einem optimalen Verhältnis von Ton, Schluff und Sand eine Zwischenstellung einnimmt. Er stellt ein Dreikorngemisch von Sand, Schluff und Ton in etwa gleichen Anteilen dar (ca. 8 bis 45 % Ton, 0 bis 50 % Schluff und 15 - 83 % Sand). Der Lehmboden ist gut bearbeitbar und hat eine gute Nährstoffspeicherung. Er besitzt die Eigenschaften Nährstoffe gut nachzuliefern, Schadstoffe zu akkumulieren und Wasser optimal zu halten. Durch die zuvor genannten Eigenschaften ist der Lehmboden gut landwirtschaftlich nutzbar.

Im Anschluss an diese Bodenart folgen die Bodenarten **sandiger Lehm (sL, sL/S)** und **lehmiger Sand (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo)**. Der **sandige Lehm** wird mit einem Feinanteil von > 23 - 35 und einem Tonanteil von > 17 – 25 zu den mittelschweren Böden gezählt. Der sandige Lehmboden ist meist ein fruchtbarer, nährstoffreicher Boden, der sich jedoch sehr schwer erwärmt und auf eine ausreichende Humuszufuhr angewiesen ist. Die wasserhaltende und wassersteigende Kraft ist mittel, die Durchlüftung ist ausreichend. Der **lehmiger Sand** wird ebenfalls als mittelschwerer Boden bezeichnet. Er besitzt i.d.R. eine gute Durchlüftung, erwärmt sich mittelschnell und weist ein geringes Wasserrückhaltevermögen auf.

Im Südwesten des Plangebietes tritt die Bodenart **stark lehmiger Sand (SL, SL/T)** hinzu. Diese Bodenart ist für fast alle Kulturen verwendbar. Die Durchlüftung ist gut, Mineraldünger halten sich besser als im Sandboden, auch der Stalldünger wird besser genutzt. Er erwärmt sich langsamer als humoser Sandboden, aber die Feuchtigkeit wird nicht sehr lange gehalten.

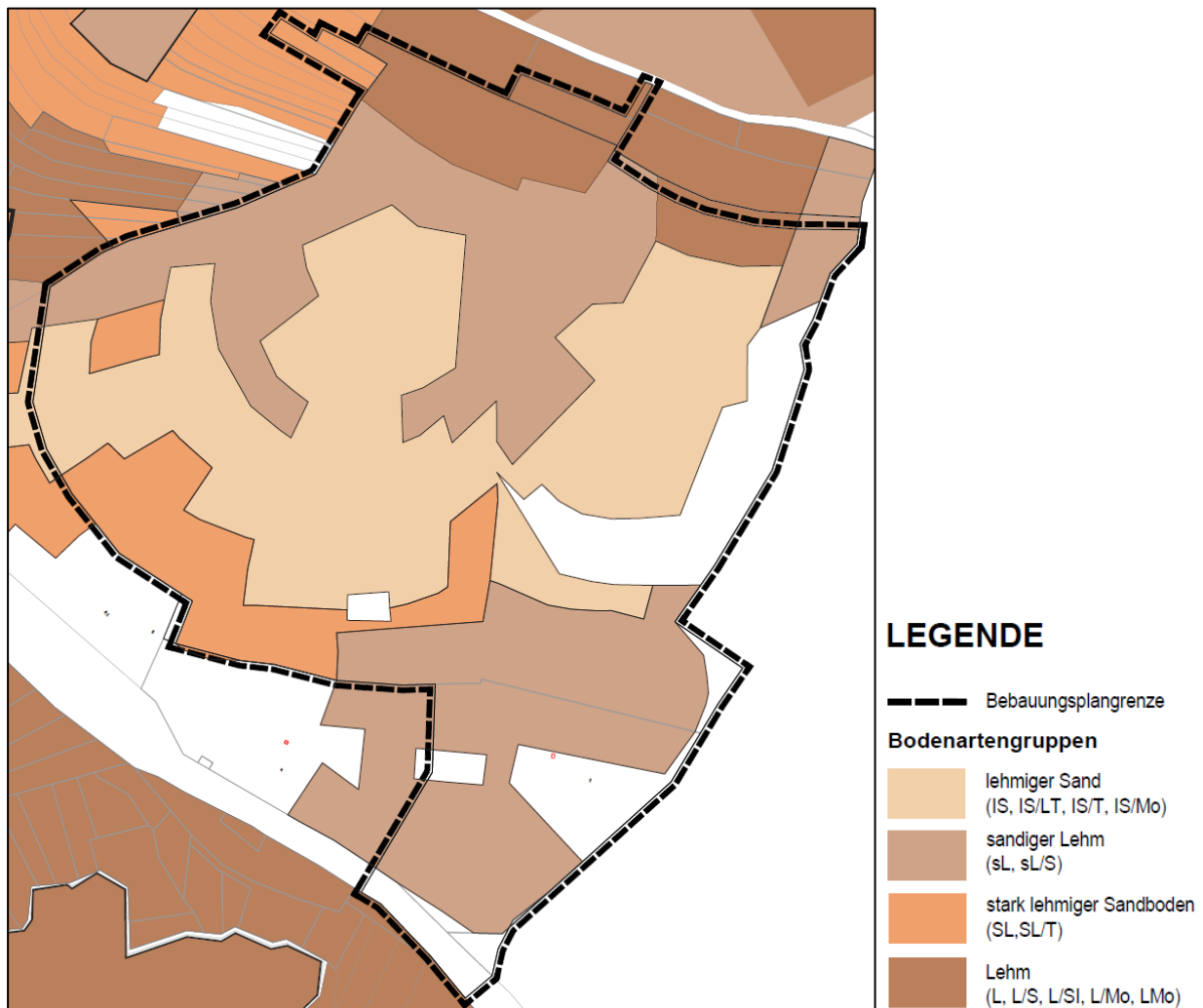


Abb. 8: Bodenartengruppe, Ausschnitt BFD5L, 1:5.000, (Eigendarstellung, unmaßstäblich; <http://bodenviewer.hessen.de>)

Achivfunktion

Böden erfüllen gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Sie enthalten gebietsweise oder punktuell besondere bzw. wertvolle Informationen, die bei Eingriffen z. B. durch Bebauung, Versiegelung, Abgrabung oder den Eintrag von Schadstoffen meist irreversibel zerstört werden. Um sie zu erhalten, ist es notwendig, Böden mit besonderer Erfüllung der Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (LABO, 2011). Den gesetzlichen Auftrag für den Schutz von Archivböden gibt das BBodSchG in § 1: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Für Böden mit Archivfunktion liegen bislang in Hessen noch keine abschließenden Datengrundlagen vor. Durch das HLNUG wird eine Flächendarstellung der Suchräume für Archivböden der Naturgeschichte zur Verfügung gestellt (Methode BFD50 Archivböden). Demgemäß werden die Böden des Plangebietes als „Böden ohne besondere Einstufung hinsichtlich ihrer Archivfunktion“ eingestuft.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG).

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des B-Planes N 101 „Campingplatz Niederjosbach“, Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach sind nach Kenntnisstand der Stadt Eppstein keine Kulturdenkmäler i.S des § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Im Geopotal Hessen (WMS-Geodienst) ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes im Wald ein Archäologisches Denkmal gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG verzeichnet (Abruf Okt. 2024).

Darüber hinaus bleibt zu beachten, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

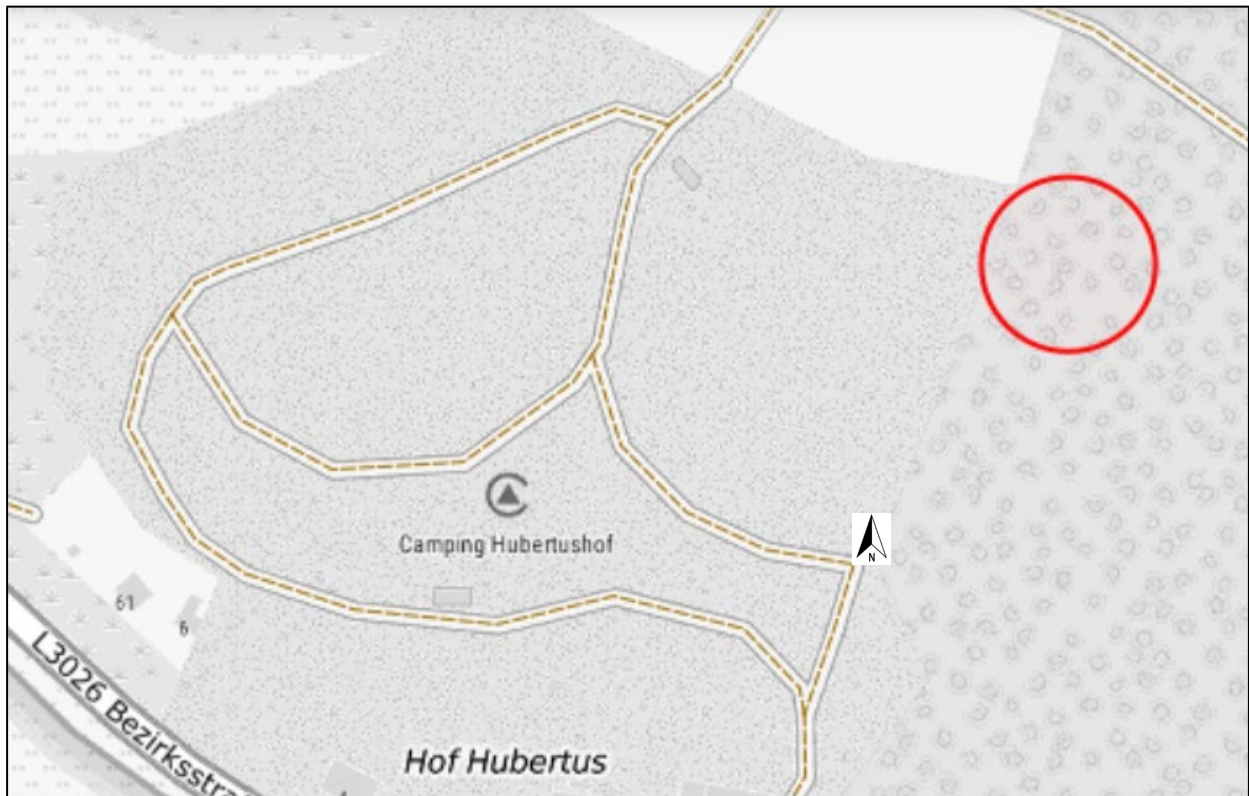


Abb. 9: Archäologisches Denkmal - roter Kreis (unmaßstäblich; Geoportal Hessen (WMS-Geodienst, Abruf: Okt. 2024)

Bodenfunktionale Gesamtbewertung

Im Bereich des Campingplatzes mit seinen Standflächen und Gebäuden sowie Verkehrswegen kann davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Bodenfunktionen durch die anthropogene Überformung und hier der Versiegelung/ Teilversiegelung bereits beeinträchtigt bzw. gänzlich verlorengegangen sind. Das steil ansteigende Gelände wurde ehemals für die Nutzung des Campingbetriebes terrassiert.

Die Beurteilung der Bodenfunktion als Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, Internetportal: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2019) beruht auf der Aggregation der Kriterien „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“, „Ertragspotenzial“, „Feldkapazität“ sowie „Nitratrückhalt“ und ordnet den daraus resultierenden Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1 bis 5 zu.

Die aggregierte Gesamtbewertung der Bodenfunktionen wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens im Sinne einer übersichtlichen Gesamtdarstellung der Bodenwertigkeiten dennoch dargestellt. Die Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen

Landesamtes für Umwelt und Geologie stuft die Bedeutung der Böden im Plangebiet gemäß folgender Abbildung als *gering* bis *sehr gering* ein.

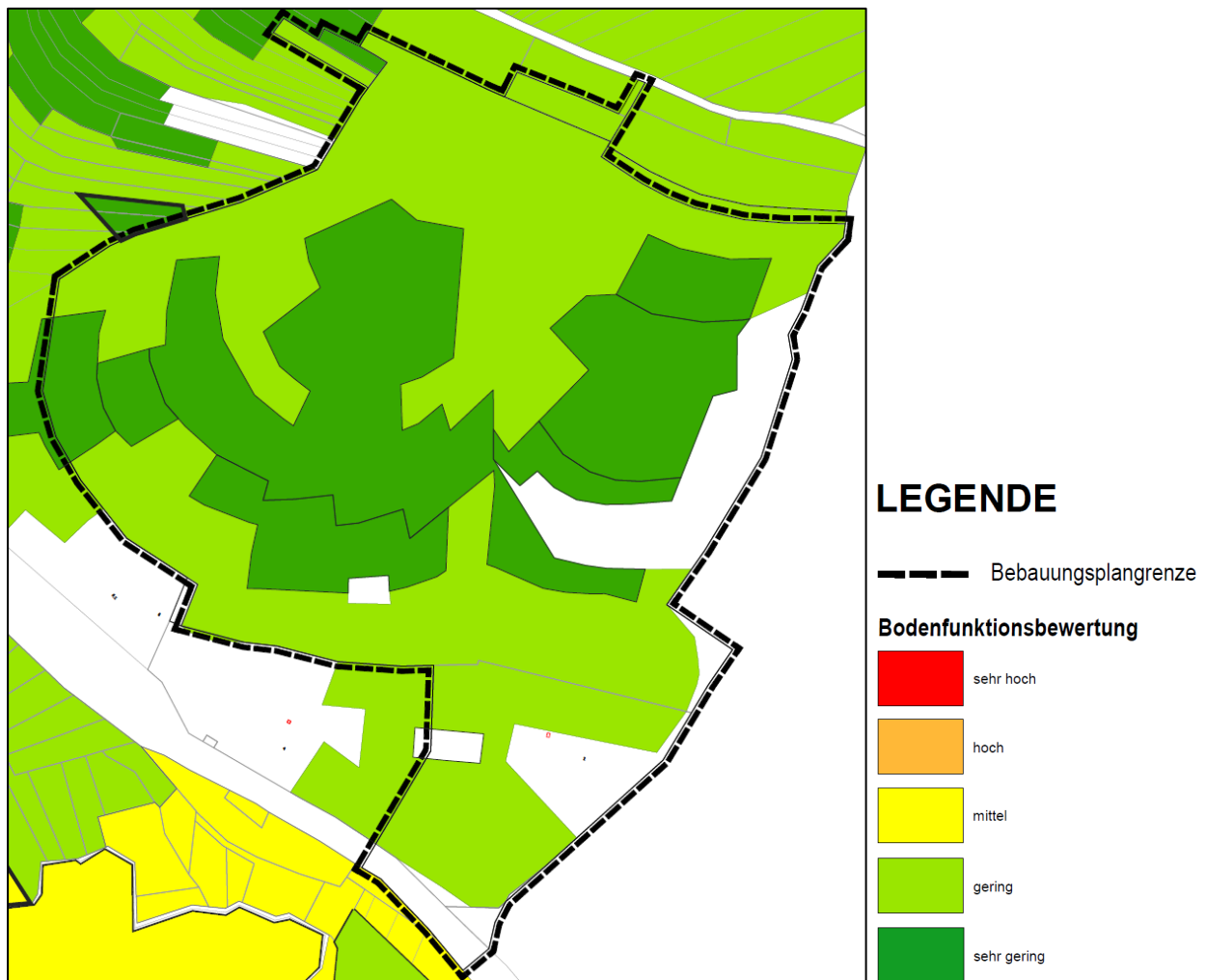


Abb. 10: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“, 1:5.000, (Eigendarstellung, unmaßstäblich; <http://bodenviewer.hessen.de>)

Die folgende Tabelle (2) zeigt im Einzelnen die Bewertungen der Bodenfunktionen.

Standort-typisierung	Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhalte-vermögen	Gesamt-bewertung
3 - mittel	3 - mittel	2 - gering	2 - gering	gering
3 - mittel	2 - gering	2 - gering	2 - gering	sehr gering

Tab. 4: Aggregierte Bewertung der Bodenfunktionen des Plangebiets (Boden-Viewer, HLNUG)

Die mathematische Ergebnisbildung verfolgt das Prinzip der Kombination aus arithmetischer Mittelwertbildung der vier Bodenteilfunktionen (Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial, Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium FK sowie Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhalt) mit einer Priorisierung von Böden mit hohen (*Stufe 4*) und sehr hohen (*Stufe 5*) Bodenerfüllungsgrad, wie im folgenden Schema erläutert:

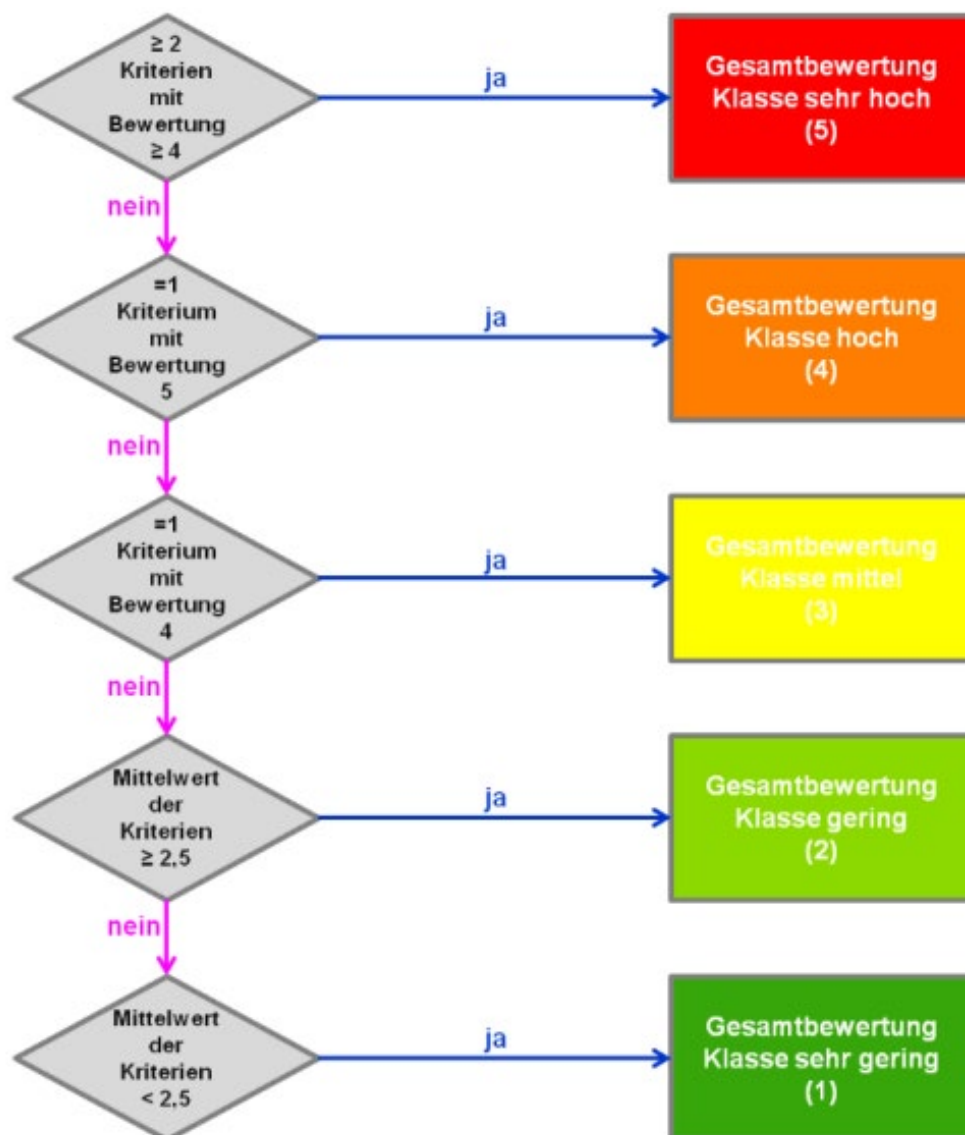


Abb. 11: Schema der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (nach R. Miller, 2012)

Folgt man dem Fließdiagramm in Abbildung 11 so kommt man zu folgender Gesamtbewertung:

Kriterium	Gesamtbewertung Klasse
≥ 2 Kriterien mit Bewertung ≥4	5 - sehr hoch
1 Kriterium mit Bewertung 5	4 - hoch
1 Kriterium mit Bewertung 4	3 - mittel
Mittelwert der Kriterien >0≥2,5	2 - gering
Mittelwert der Kriterien >0<2,5	1 – sehr gering

Tab. 5: Bewertungsschema der Bodenfunktionen (HLNUG, 2019)

Nach dem in Abb. 9 und Tabelle 4 aufgeführten Bewertungsschema ergibt die Gesamtbewertung des Bodenerfüllungsgrades für das Plangebiet *gering uns sehr gering*.

Vorbelastungen Boden (Nachsorgender Bodenschutz)

Vorbelastungen

Vorbelastungen beziehen sich auf die Recherche nach bereits erfassten chemischen (z.B. geogene Grundbelastung, anthropogener Schadstoffeintrag, Altlastensituation) und physikalischen Vorbelastungen (z.B. Versiegelung, Erosion, Verdichtung, großflächiger Bodenab- bzw. -auftrag). Vorbelastungen sind im Plangebiet B-Plan N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ bisher nicht bekannt.

Altlasten

Bisher sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt.

Erosionsgefährdung

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erarbeitet Grundlagen zur Bewertung der standortbezogenen Erosionsgefährdung, die im Bodenerosionsatlas 2023 (3. Auflage) dokumentiert sind und über den Bodenviewer Hessen abgerufen werden können. Für die Erosionsgefährdung im Plangebiet werden durch das HLNUG keine Daten zur Verfügung gestellt. Man könnte durch die hohe Reliefenergie durch die steile Topographie von einer hohen Erosionsgefährdung ausgehen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auf den bebauten Flächen und den Grünflächen durch die geschlossene Vegetationsdecke die Erosionsgefährdung gänzlich in den Hintergrund tritt.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Der Bebauungsplan betrifft teilweise bereits anthropogen genutzte Flächen, die durch den Bebauungsplan N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ überplant werden. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung der Böden im Plangebiet wird als *gering* bis *sehr gering* eingestuft. Wie bereits in Kapitel 2.2 Schutzgut Fläche erläutert, wird es durch den hier vorliegenden B-Plan nicht zu großflächigen Neuversiegelungen kommen, da es vor allem um die baurechtliche Sicherung der Bestandsgebäude geht. Geplant sind lediglich ein weiteres Sanitärgebäude und die Aufstellung von weiteren Tiny-Häusern, mit denen allerdings allesamt kein großer Flächenverbrauch einhergeht. Der Campingplatz mit seiner naturnahen Ausprägung soll erhalten und weiterentwickelt werden. Beeinträchtigungen im Rahmen der Planungen sind geringfügig zu erwarten, da diese eine kleinflächige Flächenversiegelung mit sich bringt. Durch die Ausweisung von Baufenstern mit einer maximal zulässigen Grundfläche sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse je Baufenster wird gewährleistet, dass mit dem Flächenverbrauch sparsam umgegangen wird.

Während der Bauphase können Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung im Rahmen des Baustellenbetriebs im gesamten Baustellenbereich auftreten.

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind nicht zu erwarten.

2.4 SCHUTZGUT FAUNA, FLORA UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Bestand

Flora

Die Begehung des Plangeltungsbereichs erfolgte am 24.09. und 25.09.2024 mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet zum überwiegenden Teil anthropogen überprägt ist. Es handelt sich um einen in Betrieb befindlichen Campingplatz mit Wohn-, Wirtschafts- und Sanitärgebäuden, Abstell- und Parkflächen, Stellflächen für die Campingnutzung als temporäre Standflächen und für Dauercamper, Tiny-Haus- Stellflächen, Biergarten sowie Hecken- und Gehölzstrukturen, Intensivrasenflächen und einer Weide für Schafe. Der Geltungsbereich grenzt östlich und westlich an bestehende Waldflächen sowie nördlich an Grünlandflächen und einen überregionalen geschooterten Fahrradweg an. Südlich wird das Plangebiet durch die Bezirksstraße L 3026 und ein privates Wohnhaus mit Grundstück begrenzt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt die Zufahrt des an einem südwestlich exponierten Hang liegenden Campingplatzes. Hier befindet sich, neben Parkflächen und einer Fläche für die

Müllverwertung, das Wohnhaus der Campingplatzbetreiber mit Büro (Rezeption) sowie angrenzenden Nebengebäuden. Der Campingplatz selber ist isohypsenparallel terrassiert und steigt stark gegen Nordosten an. Die Terrassen sind durch begrünte Böschungen voneinander getrennt. In der Regel stellen sich die Terrassen langezogen mit Intensivrasen, teilweise durch Pflaster, vereinzelt mit Schotter (wassergebundene Decke) befestigt dar. Eine dieser Intensivrasen-Terrassen mit Pflaster im mittleren Plangebietsbereich beinhaltet bereits 3 Tiny-Haus-Wagen zur Anmietung. Auf zwei weiteren Flächen im südwestlichen unteren Bereich befinden sich 2 bis 3 feststehende Tiny-Häuser auf geschotterten Terrassen. Die begrünten Böschungen bestehen im Allgemeinen aus heimischen Hecken mit überwiegend gepflegten Obstbäumen und Laubbäumen sowie vereinzelt Nadelbäumen.

Der Norden des Campingplatzes ist einerseits mit einer Schafwiese mit Bienenstöcken und Bauwagen (Schäferwagen) sowie angrenzenden mäßig intensiv genutzten Frischwiesen ausgestattet (westlicher Bereich) und andererseits besteht er aus einer großen fast ebenerdigen Zeltwiese (östlicher Bereich). Zwischen den beiden Arealen verläuft ein unbefestigter Feldweg zur nördlich, parallel zum Campingplatz, verlaufenden Radroute.

Ein überwiegend asphaltierter Verkehrsweg erschließt den Campingplatz vom südlich liegenden Eingangsbereich über den westlichen Randbereich des Plangebietes bis in den Norden. Von diesem gehen geschotterte Wege, die an Steilstücken gepflastert sind, zur Erschließung der Einzelterrassen ab. Ein etwa 1 m breiter Fußweg der gepflastert oder als Treppe ausgeführt ist, verbindet zusätzlich den unteren mit dem oberen Bereich des Campingplatzes.

Auf dem Campingplatzgelände selber befinden sich zwei sanierte Sanitärgebäude, die den nördlichen und den mittleren Bereich versorgen. Eine kleine Fläche mit zwei Außenduschen sowie im gegenüberliegenden Bereich mit einer Fassauna ergänzen das Angebot.

Ein Biergarten mit integriertem Spielplatz und Sitzbereich befindet sich unterhalb der Schafweide am westlichen Waldrand. Hier fällt das Gelände steil gegen Südwesten ab. Die unterhalb des Biergartens liegenden Campingterrassen (westliches Plangebiet) werden ebenfalls durch begrünte Böschungen getrennt, in denen sich vereinzelt Obstbäume befinden. Die Obstbäume erscheinen nicht gepflegt, mit großem Altholzanteil und teilweise abgängig.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zusätzlich im östlichen Randbereich 2 Flächen als Parkplätze/ Abstellplätze für Wohnwagen und eine kleine Lagerfläche für Baumaterial (Pflastersteine, etc.).

Ein bisher nicht hergerichteter ehemaliges Campingplatzareal im Westen des Geltungsbereichs stellt sich als ruderaler und zugewachsener Gartenbereich mit einheimischen und wenigen nicht

heimischen Gehölzen dar. Seine westliche Fläche wird derzeit als Lager für Baumaterial (Steine, Schotter, Gartenabfälle, etc.) genutzt.

Lebensraumtypen der nach Anhang I der FFH-Richtlinie oder nach §30 (2) Nr.3 BNatSchG und § 25 HeNatG gesetzlich geschützten Biotope konnten während der Begehung im Plangeltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Die durch den Natureg-Viewer dargestellten geschützten Biotope, hier Streuobstwiesen konnten so nicht nachgewiesen werden. Vereinzelt befinden sich Obstbäume auf der Schafweide oder in den Böschungen zwischen den Intensivrasenflächen der Stellplätze.

Die im Plangebiet in großer Zahl vorhanden Obstbäume (überwiegend Apfelbäume) treten verteilt über den Geltungsbereich auf. Ihr Vorkommen befindet sich meist entlang der Böschungen als Einzelbäume oder Reihen in vorhanden Gehölzstrukturen, wie Hecken. Die Obstbäume erscheinen unterschiedlich stark gepflegt. Die zwischen den Hecken befindlichen Bäume scheinen ab und zu einer Baumpflege unterzogen zu werden. Während der Begehung wurden von Campingplatzmitarbeitern die Äpfel eingesammelt und zur Kelterei gebracht. Die im westlichen Bereich entlang der Böschungen befindlichen Obstbäume sind teilweise abgängig oder auch stark verholzt. Eine Pflege ist hier scheinbar länger ausgeblieben.

Folgend sind ein paar Eindrücke/ Bilder zu den im Bereich der geschützten Biotopbereich - Streuobstwiesen liegenden Obstbäume im Plangebiet aufgeführt:





Fotodokumentation

Begrünte Böschungen

Die Böschungen sind unterschiedlich ausgeprägt mit Hecken und Gehölzen bestanden. Teilweise bestehen sie aus gepflegten Liguster, teilweise eher ruderal aus Brombeere, Flieder und Nachwüchsen der umliegenden Bäume, wie z.B. Berg-Ahorn und Walnuss.

Vor allem innerhalb der Böschungen des östlichen Plangebietsbereichs befinden sich viele Obstbäume (überwiegend Apfel) als Einzelbäume auf den Böschungen.



Waldartige Böschung im östlichen PG.

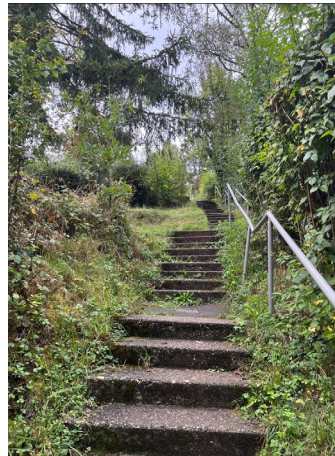


Böschung mit Obstbäumen (Einzelbäumen).

Völlig versiegelte Fläche mit Niederschlagsversickerung



Asphaltierte Zufahrtsstraße, Niederschlagsversickerung an den Seiten.



Treppe, Verbindung vom nördlichen zum südlichen Bereich.

Nahezu versiegelte Fläche mit Pflaster und mit Niederschlagsversickerung



Pflaster vor dem nördlichen Sanitärgebäude



Gepflasterter Verkehrsweg im Hangbereich.

Schotter-, Kiesflächen und Wege



Geschotterter Standplatz.



Geschotterter Verkehrsweg.

Dachflächen nicht begrünt



Nebengebäude und Wohnhaus.



Container neben Wohnhaus.

Schafweide



Gärtnerisch gepflegte Anlage, Straßenbegleitgrün



Gartenanlage nahe der Rezeption, am Parkplatz.



Gepflegter Hausgarten.

Tiny-Haus



Bewegliche Tiny-Häuser mit Anbauten (bauwagen-ähnlich).



Bewegliches Tiny-Haus (bauwagenähnlich).

Biergarten

Der Biergarten mit Spielplatz besitzt einen Boden aus Holzhackschnitzeln.



Biergarten mit Boden aus Holzhackschnitzeln.



Unterer Bereich des Biergartens.

Intensivrasenflächen

Die Standflächenbereiche auf den meist langgezogenen Terrassen sind zum einen stellenweise durch Pflaster oder Schotter befestigt oder zum anderen mit intensiv gepflegten Rasenflächen belegt.

Auf manchen Terrassen oder Stellplätzen befinden sich Standwohnwagen. Der überwiegende Anteil der Stellflächen ist jedoch frei. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine weitläufige, relativ ebene, ebenfalls intensiv gepflegte Zeltplatzwiese.



Standplatz-Terrasse: Intensivrasen.



Standplatz-Terrasse: Intensivrasen.



Standplatz-Terrasse: Intensivrasen, Pflaster und halbhohle, gepflegte Hecken zwischen den Standflächen.



Relativ ebene Zeltwiese, nördlicher Geltungsbe-
reich.

Ruderalflächen

Die im Plangebiet vorkommenden Ruderalflächen zeichnen sich durch weniger Gehölze aus. Sie sind meist dicht mit Brombeere zugewuchert.



Fläche nordwestlich des Wohnhauses.



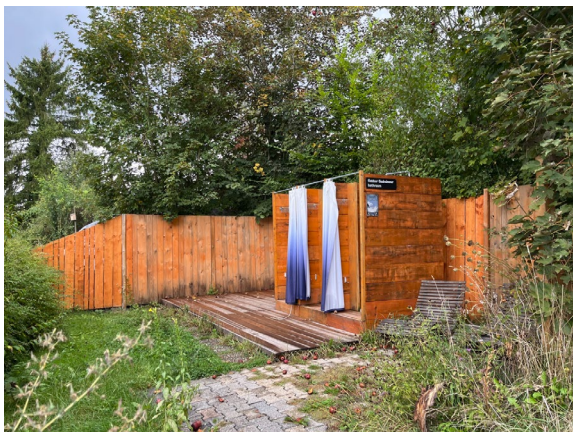
Fläche südwestlich des Biergartens.

Feldweg



Feldweg, Verbindung vom Campingplatz zur außerhalb des Campingplatzes, nördlich gelegenen Radroute.

Outdoor-Dusche und Saunabereich



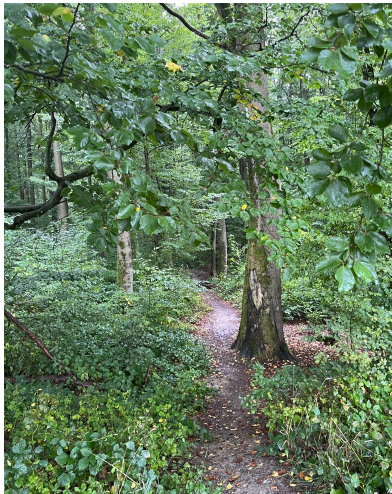
2 Outdoor-Duschen.



Fasssauna mit Sitzgelegenheit.

Wald

Der Wald setzt sich überwiegend aus Berg-Ahorn, Hainbuche und Rotbuche zusammen. Am Waldrand befinden sich zusätzlich Kirsche, Holunder, Hartriegel und Haselnuss. Vereinzelt kommen auch Eichen vor. Trampelpfade führen vom Campingplatz in die Waldfläche.



Trampelpfad in den östlich gelegenen Wald.



Nordöstlicher Waldrand neben der Zeltwiese.

Ruderae ehemalige Standplätze/ Sanierungsgebiet

Das ehemalige Stellplatzareal im nordwestlichen Plangebiet wird in seinem westlichen Bereich als Lager genutzt. Sein übriger Bereich ist durch die ausbleibende Pflege und Nutzung mit Brombeere überwuchert, ruderal zugewachsen und überwiegend unzugänglich. Der ehemalige Bewuchs der Stellplätze lässt sich teilweise noch in Form von Koniferen und diversen Bäumen erkennen.



Lagerplatz



Materiallager Sanierungsareal, ehemalige Standflächen.

Fauna

Durch das Büro GPM wurde im Jahr 2024 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bzw. eine faunistische Kartierung erstellt. Gegenstand der Untersuchung sind die Tiergruppen Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Vögel sowie Reptilien. Zusätzlich wurde das Lebensraumpotenzial für den streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling auf dem Gelände und in den direkt benachbarten Wiesen am Daisbach bewertet. Die artenschutzrechtlichen Kartierungen wurden von März bis August 2024 an 13 Begehungen vorgenommen.

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde folgendes vom Gutachter notiert (Zitat Seite 23):

„Es wurden fünf Fledermausarten im Gebiet sicher nachgewiesen, Quartiere in den Gebäuden, Baumhöhlen oder Nistkästen im Gebiet konnten hier nicht bestätigt werden. Allerdings sind zumindest einzelne Quartiere der Zwergfledermaus hier relativ wahrscheinlich. Die nachgewiesenen Arten nutzten die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes hauptsächlich als Nahrungsbiotop, wobei die ungefähre Häufigkeit der im Gebiet festgestellten Fledermäuse sich von Mai und Juni bis zum August kaum veränderte.“

Außerdem wurden acht besonders geschützte Säugetiere nachgewiesen, die aber bis auf das auf der Vorwarnliste geführten Wildkaninchen alle ungefährdet und regional noch weit verbreitet sind. Säugetierarten mit ungünstigen Erhaltungszuständen konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Es wurden insgesamt 27 Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt, die den Campingplatz in einer insgesamt ausgesprochen hohen Siedlungsdichte von über 210 Brutrevieren pro 10 ha als Bruthabitat nutzen.

Reptilien und Amphibien konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht nachgewiesen werden.

Es existieren keine als Lebensraum für den streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling innerhalb des Untersuchungsgebietes auf dem Gelände des Campingplatzes. Auf den Wiesen am Daisbach auf der anderen Seite der Bezirksstraße südlich und westlich des Campingplatzes besteht aber weiterhin eine kleine Population der Art. Die nächsten Nachweise wurden 2024 auf einer Wiese 220 m westlich der Zufahrt zum Campingplatz gebracht."

FFH-Vorprüfung

- Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt, auch Biodiversität genannt, bezeichnet neben der Vielfalt der Arten auch die Vielfalt der Lebensräume (Ökosysteme) und die genetische Besonderheit der Arten. Aus einer z.B. hohen Biodiversität im Wald resultiert oft eine höhere Stabilität der Waldökosysteme. Ein hohe Stabilität sorgt wiederum für geringe Anfälligkeiten durch Störungen, wie Wetterextreme (z.B. Starkregen) und Schadinsekten. Je größer die biologische Vielfalt, umso leichter ist die Anpassung an Änderungen und die Sicherung der Lebensgrundlage. Dies bezieht sich auch auf den Biotopverbund.

Durch Nutzungsänderung, Bebauung und Zerschneidung der Landschaft gehen viele wertvolle Biotope verloren. Dabei sind neben dem Flächenverlust, auch die Isolation der Biotope und die störenden Einflüsse aus der Umgebung problematisch. Diese meist kleinen Lebensräume stellen für viele Arten aufgrund der Größe schlechte Lebensbedingungen dar. In den isolierten Einzelbiotopen ist der Austausch von Individuen erschwert, was zu einer genetischen Verarmung von Fauna und Flora führt und das dauerhafte Überleben von Lebensgemeinschaften gefährdet. Das Resultat ist der Verlust an biologischer Vielfalt. Die Vernetzung von Lebensräumen ist somit von besonderer Bedeutung.

Ziel des landesweiten Biotopverbundes ist es - neben der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume - funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen durch entsprechende Gestaltung und Nutzung der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln.

Im Plangebiet befindet sich gemäß dem Natureg-Viewer (HLNUG, Abruf Okt. 2024) ein Hinweis

auf ein „gesetzlich geschützte Biotope“. Es handelt sich hier um einen „Hinweis gesetzl. geschützte Biotope (HB): 5816B1178, Streuobstwiese Hof Hubertus südöstlich Niederjosbach“ (Schlüssel: 5816B1178) aus dem Jahr 1996. Während der Bestandsaufnahme konnten Streuobstwiesen in den angegebenen Bereich nicht nachgewiesen werden. Vereinzelt auftretende Obstbäume (ungepflegt, mit hohem Altholzanteil oder bereits abgängig) innerhalb der Böschungen jedoch schon.

Die Vernetzungssituation der diversen Biotope ist im Plangebiet und seiner Umgebung aufgrund des hohen Anteils an strukturbildenden Gehölzen sehr gut. Beeinträchtigende Zäsuren gibt es so gut wie nicht. Verbreitungshindernisse - vor allem für die Fauna – bestehen lediglich durch die südlich befindliche Bezirksstraße L 3026, die im Sinne des Biotopverbunds eine nahezu unüberwindbare Barriere darstellt.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2.5 SCHUTZGUT WASSER

Bestand

Grundwasser

Das Plangebiet gehört der hydrogeologischen Großeinheit „West- und mitteldeutsches Grundgebirge“ im hydrogeologischen Raum „Rheinisches Schiefergebirge“ und hier dem Teilraum „Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges“ an (GuSchu-Viewer, Abruf: Okt. 2024). Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend in der hydrogeologischen Einheit Ordovizische Metapelite und -vulkanite. Er wird eingerahmt von den hydrogeologischen Einheiten Oberproterozoisch- devonische Metapelite und -vulkanite (West- und Mitteldeutsches Grundgebirge) und Silurische Metavulkanite, mit der Gesteinsart Metamorphit sowie im Süden, im Bereich der Aue des Daisbaches, mit Sedimenten.

Aufgrund des Kluftwasserleiters und der vorherrschenden Geologie (Geochemischer Gesteinstyp silikatisch) zeichnet sich das Plangebiet überwiegend durch eine geringe (Klasse 5: $>1E-7$ bis $1E-5$) und im Südosten des Geltungsbereichs geringe bis äußerst geringe (Klasse 10: $<1E-5$) Wasserdurchlässigkeit aus (GruSchu, Okt 2024).

Der Charakter der grundwasserführenden Schichten in dem Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, wird als „Grundwasser- Geringleiter“ bezeichnet.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Fließgewässer. Südlich des Plangebietes, getrennt durch die Bezirksstraße L3026 befindet sich der Daisbach. Der Daisbach ist ein Gewässer 3. Ordnung. Er entspringt im Taunus südlich Idstein und wird mit dem Dattenbach zusammen bei Eppstein zum Schwarzbach, der wiederum in den Main bei Hattersheim am Main mündet. Das Plangebiet entwässert somit oberflächlich zum Vorfluter Schwarzbach bzw. Main hin.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Durch das Plangebiet wird es zu keiner signifikanten Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelungen kommen. Großflächige Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen, weswegen es nicht zu tiefgreifenden Bodenverdichtungen sowie Verringerung der Versickerungsfähigkeit bzw. Wasseraufnahmefähigkeit kommen wird.

Das Regenrückhaltevermögen im Gebiet wird sich im Bereich der geringfügig überbauten Flächen insgesamt nicht signifikant reduzieren. Durch die Empfehlung einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung (Zisternen) kann zusätzlich der Wasserbedarf des Sondergebietes reduziert werden. Stellplätze sollen, gemäß den textlichen Festsetzungen, grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

- Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

2.6 SCHUTZGUT KLIMA

Die Planungsregion gehört zu Südwestdeutschland und hier dem Klimabereich des Hochtaunus an. Das kontinental geprägte Klima wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Im Mittel werden in der Gegend um Eppstein etwa 721,5 mm Niederschlag über das Jahr gemessen. Der wärmste Monat ist der Juli und der kälteste Monat ist der Januar bzw. Dezember.

Geländeklima

Die Frei- und Waldflächen des Untersuchungsgebietes stellen kaltluftproduzierende Flächen dar und leisten einen wichtigen Beitrag zur Luftreinhaltung. Aufgrund ihrer Hanglage ist das Abströmen der Kaltluft nach Süden zur Daisbachaue hin, vorgegeben. Die Bestandsbebauung des Campingplatzes fungiert hier nur gering als Barriere.

Klimawandel - Starkregen

Das Vorhaben KLIMPRAX Starkregen hat praxisnahe Handlungshilfen entwickelt, um sich aktiv an die Folgen des Klimawandels und hier an Starkregenereignisse anpassen zu können. Die

Starkregenhinweiskarte für Hessen wird zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdete Kommunen bereitgestellt. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem Starkregen-Index (Farbgebung der Rasterzellen) und dem Vulnerabilitäts-Index.

In den Starkregen-Index fließen folgende Parameter ein:

S1 STARKREGEN: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer.

S2 VERSIEGELUNG: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km² Rasterzelle.

S3 ÜBERFLUTUNG: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

Der **Vulnerabilitäts-Index** (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen zeigt das Starkregen-Gefahrenpotenzial in der Region der Stadt Eppstein. Sie soll eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen vermitteln. Detaillierte Hinweise auf potentielle Gefahren durch Starkregen kann man durch Erarbeitung einer *kommunalen Fließpfadkarte* bekommen.

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile nach Auskunft des HLNUG, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde.

Im folgenden Auszug der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen wurde die Lage des Plangebietes gekennzeichnet.

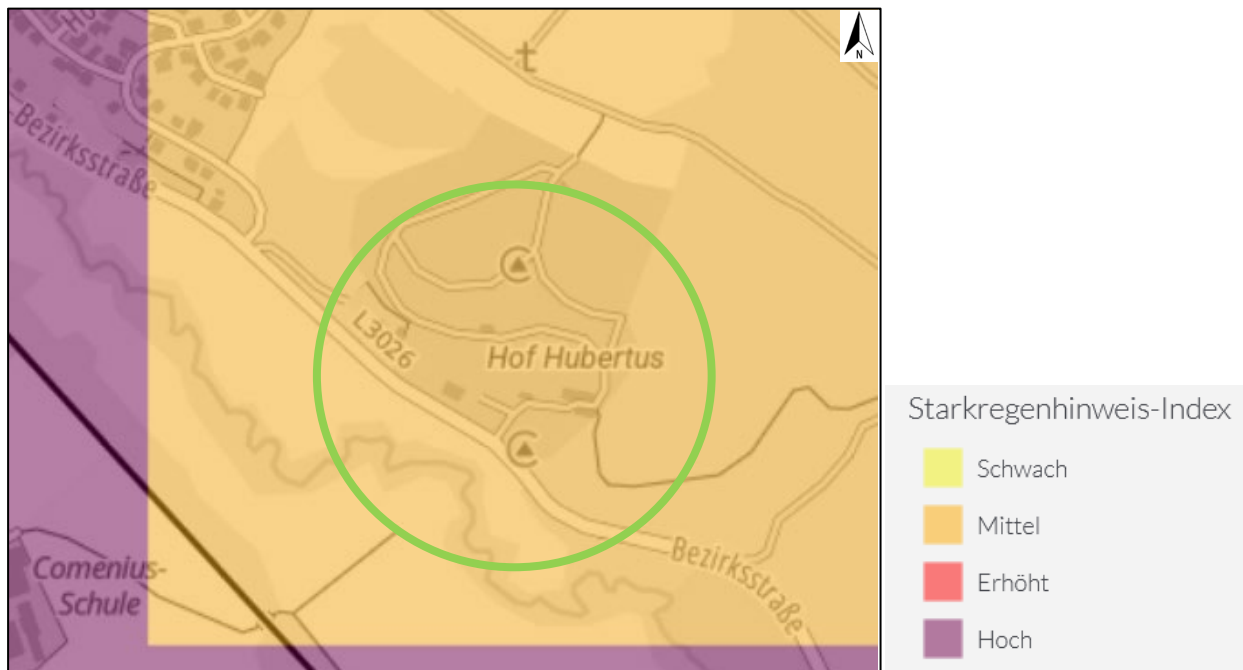


Abb. 12: Starkregenhinweiskarte für Hessen (unmaßstäblich; HLNUG, Abruf Aug. 2024)

Nach der Starkregen-Hinweiskarte kann davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet, ein *mittleres* Starkregen-Gefahrenpotenzial besteht. Durch die Begrünung der Hangflächen und Unterteilung durch begrünte Böschungen kann Niederschlag gut zurückgehalten werden.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Das Plangebiet weist weitreichende kaltluftproduzierende Flächen in Form von Grün-, Gehölz und Waldflächen auf. Bedingt durch die Topographie und auch das Vorhandensein einer Vielzahl kaltluftproduzierender Flächen in der Umgebung ist von einer insgesamt sehr guten Versorgung der Siedlungsfläche in der Umgebung mit Kalt- und Frischluft auszugehen. Die bereits bebauten Flächen des Geltungsbereiches haben keine signifikante einschränkende Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung. Das Plangebiet selber hat auf Grund seiner Lage nur eine geringe Bedeutung zur Versorgung der angrenzenden Siedlungsfläche mit Kalt- und Frischluft.

Durch die geplante Bebauung im Sondergebiet wird es zu geringfügig mehr Flächenversiegelungen kommen. Von einer Erhöhung von Temperaturextremen und kleinräumigen Veränderungen der Temperatur- und Strömungsverhältnisse aufgrund der Flächenversiegelung kann nur untergeordnet ausgegangen werden. Während der Bauphase kann von einer Erhöhung der Schadstoff- und Staubbelastrung ausgegangen werden.

Die westlichen und östlichen Randbereiche des Plangebietes gehören einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ an. In diesen Gebieten sind die vor Ort jeweils bestehenden klimatischen Bedingungen zu beachten und bei der Umsetzung der Planung, z.B. durch entsprechende Ausrichtung der Gebäude, usw., zu berücksichtigen.

Durch das HLNUG zur Verfügung gestellte Leitfäden, wie zum Beispiel der Leitfaden *Starkregen – Objektschutz bauliche Vorsorge* oder *KLARO- Klimarobust Planen und Bauen*, kann bei Bedarf bereits bei der Planung auf Einflüsse durch den Klimawandel eingegangen werden.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

- Wesentlichen Auswirkungen auf das Lokal- oder Regionalklima sind nicht zu erwarten.

2.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich östlich der Ortslage Niederjosbach. Der Plangeltungsbereich liegt eingebettet in einen Landschaftsraum der typisch ist für den Hochtaunus. Dieser ist durch große Waldflächen sowie Siedlungsbereiche umgeben von landwirtschaftlichen Flächen charakterisiert. Das an einem südexponierten Hang gelegene Untersuchungsgebiet gehört dem Naturpark „Hochtaunus“ an. Südlich befindet sich, getrennt durch die Bezirksstraße L 3026, die Daisbachaue. Westlich und östlich grenzen Waldflächen an. Nördlich bzw. nordöstlich befinden sich ebenfalls Waldflächen, getrennt durch Landwirtschaftsflächen und einer Radroute. Bedingt durch die Topographie besteht für das Plangebiet lediglich in südwestliche Richtung Fernwirkung (vgl. folgende Abbildung).



Abb. 13: Überblick des Plangebietsteilbereichs in der Landschaft (unmaßstäblich; NATUREG-Viewer, Abruf März 2025)

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Beim B-Plan N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ handelt es sich in erster Linie um die planungsrechtliche Sicherung bestehender baulicher Anlagen sowie die planungsrechtliche Ermöglichung der geplanten baulichen Veränderungen auf dem Gelände im Sinne eines natur-nahen Campingerlebnisses. Großflächige Flächenversiegelungen mit Gebäuden sind hier nicht geplant. Die landschaftliche Ausprägung wird sich insgesamt nicht signifikant verändern. Aufgrund der Topographie und der Lage des Plangebiets an einem südexponierten Steilhang ergibt sich im Plangebiet nur in Richtung Westen/ Südwesten Fernwirkung. Belastungen für das lokale Landschaftsbild können durch die geplante Aufstellung von Tiny-Häusern oder den Bau eines weiteren Sanitärgebäudes auf dem Campingplatzgelände nicht gesehen werden.

- Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

2.8 SCHUTZGUT MENSCH, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich stets inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, wie zum Beispiel mit dem Schutzgut Landschaftsbild oder auch dem Schutzgut Wasser sowie dem Schutzgut Klima und Luft, die die Menschen sowie deren Gesundheit oft direkt berühren.

Immissionen/ Emissionen	Durch den B-Plan N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ ist mit keinen nennenswerten zusätzlichen Immissionen/Emissionen zu rechnen. Mit einer Verstärkung von Lärmbelastungen durch den Campingplatzbetrieb oder auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen muss nicht gerechnet werden, da der Campingplatz an sich nicht erweitert wird. Der Campingplatzbetrieb wird sich nicht anders auswirken, als es bisher der Fall war.
Erholung	Bei dem hier vorliegenden B-Plan handelt es sich um einen bestehenden Campingplatz, der in weiten Teilen zu einem <i>Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung Campingplatz</i> festgesetzt wird. Zielsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen sowie die planungsrechtliche Ermöglichung der geplanten baulichen Veränderungen auf dem Gelände im Sinne eines naturnahen Campererlebnisses.
Kampfmittel-sondierung	Der Stadt Eppstein liegen bisher keine Unterlagen über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Durch die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Campingplatzes sind voraussichtlich keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich der Emission von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu erwarten.

Die Auswirkungen durch Licht werden durch eine Festsetzung zur Beleuchtung minimiert.

Es ist nicht mit einer nennenswerten Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Gesundheit, Bevölkerung durch das Planvorhaben zu rechnen. Temporär wird es zu einer Erhöhung von

Schadstoff- und Staubbelastung und Baulärm während der Bauphase kommen.

- Es ergibt sich durch das geplante Vorhaben keine maßgebliche Veränderung auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung.

2.9 SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Bereich der Plangebiete sind keine Kultur- und/ oder sonstige Sachgüter bekannt. In den Plangebieten und dessen näherer Umgebung befinden sich keine unter Denkmalschutz (gemäß § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) stehenden Objekte.

Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Keine Bedeutung.

2.10 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurde in den jeweiligen Kapiteln eingegangen. So nehmen die Bodeneigenschaften und die geologischen Gegebenheiten Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers, des Grundwassers, der natürlichen Vegetationsstrukturen sowie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Sie prägen den Charakter der Landschaft und deren Funktion als Erholungsraum sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

- Es konnten keine besonders bedeutsamen Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festgestellt werden.

2.11 PROGNOSE ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Um die Umwelterheblichkeit der Vorhaben besser abschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen potentielle Entwicklungstendenzen ohne Vorhabensumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabensumsetzung verglichen werden.

Da es sich hier um die planungsrechtliche Sicherung bestehender baulicher Anlagen handelt und zusätzlich um die planungsrechtliche Ermöglichung der geplanten baulichen Veränderungen auf dem Gelände im Sinne eines naturnahen Campingerlebnisses, würden bei nicht Umsetzung des B-Planes lediglich die Erweiterungen in Form eines Sanitärgebäudes und die Aufstellung von Tiny-Häusern wegfallen.

Für die im Untersuchungsgebiet befindlichen Freiflächen ist aus Sicht der Umweltbelange von keiner Änderung auszugehen, allerdings auch nicht von einer substanziellen Verbesserung. Unter Berücksichtigung einer realistischen Entwicklung des Plangeltungsbereiches ist eine wesentliche künftige Aufwertung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht abzusehen.

.

3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG

Während des Scoping-Termins am 20.08.2024 auf dem Campingplatz Niederjosbach wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, aufgrund der umfangreichen Bestandsstrukturen keine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung der Kompensationsverordnung (KV, 2018) vorzunehmen. Es wird vielmehr eine verbal-argumentative Beschreibung erstellt.

3.1 SCHUTZGUT BIOTOPE

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Campingplatz in Hanglage.

Im Folgenden sind die Flächen mit Ihren Anteilen im Geltungsbereich gemäß Bestandsplan aufgeführt (vgl. Anlage 1).

Geltungsbereich Bebauungsplan 65.889 m²	m²	100%
begrünte Böschungen	17.518	27
Intensivrasenflächen	17.616	27
gärtnerisch gepflegte Anlage, Straßenbegleitgrün	1.222	2
Schafweide	2.671	4
Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	2121	3
Ruderalfläche	1.303	2
Waldfläche	7032	11
ruderales ehemalige Standplätze/ Sanierungsgebiet	704	1
Unbefestigter Feldweg	127	<1
völlig versiegelte Fläche mit Niederschlagsversickerung	2.938	4
Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster mit Niederschlagsvers.	894	1
Schotter-, Kiesflächen und Wege	8.809	13
Teilversiegelte Fläche, Biergarten mit Holzhackschnitzeln	878	1
Dachflächen, nicht begrünt	1.109	2
Tiny-Haus	238	<1
Outdoor-Dusche und Saunabereich	125	<1
Lagerplatz von Baumaterial, etc.	584	1

Tab. 6: Flächenanteile gemäß Bestandsplan

Entwicklung/ Planung

Für die Planung wird von denen in der Plangebietskarte dargestellten Flächen ausgegangen. Folgende Nutzungstypen sind dabei berücksichtigt:

Sondergebiete die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Campingplatz:

Die maximal zulässige Grundfläche je Baufenster sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse je Baufenster wird gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt (vgl. textl. Festsetzungen, ROB 25.04.2025):

Baufenster	Zulässige Grundfläche	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
B1	360 m ²	II
B2	250 m ²	I
B3	250 m ²	I
B4	250 m ²	I
B5	300 m ²	I
B6	40 m ²	I
B7	1000 m ²	II
B8	100 m ²	I
B9	150 m ²	I
B10	150 m ²	I
B11	300 m ²	I
B12	150 m ²	I

Tab. 7: Maximal zulässige Baufl. und Anzahl d. Vollgeschosse je Baufenster (ROB, März 2025)

Für die einzelnen Baufenster ergeben sich durch die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen je Baufenster die in nachfolgender Tabelle dargestellten Anteile an den überbaubaren Grundstücksflächen. Insgesamt wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Überbauung von 7,4 % der Fläche des Sondergebietes zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche	Zulässige Grundfläche	Größe der überbaubaren Grundstücksfläche	Anteil der zulässigen Grundfläche an der überbaubaren Grundstücksfläche
B1	360 m ²	2.149 m ²	16,8 %
B2	250 m ²	1.327 m ²	18,8 %
B3	250 m ²	1.371 m ²	18,2 %
B4	250 m ²	1.406 m ²	17,8 %
B5	300 m ²	2.711 m ²	11,1 %

Überbaubare Grundstücksfläche	Zulässige Grundfläche	Größe der überbaubaren Grundstücksfläche	Anteil der zulässigen Grundfläche an der überbaubaren Grundstücksfläche
B6	40 m ²	96 m ²	41,7 %
B7	1.000 m ²	2.478 m ²	40,4 %
B8	100 m ²	135 m ²	60,6 %
B9	150 m ²	225 m ²	66,7 %
B10	150 m ²	159 m ²	94,3 %
B11	300 m ²	663 m ²	45,2 %
B12	150 m ²	476 m ²	31,5 %
Gesamt	3.300 m²	13.196 m²	25,0 %

Tab. 8: Anteil der zulässige Baufläche je Baufenster (ROB, März 2025)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

In den überbaubaren Grundstücksflächen B1 bis B5 ist eine Grundfläche von max. 30 m² pro baulicher Anlage zulässig. Dabei sind mindestens 60 % der überschirmten Grundfläche luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B6 sind zusätzlich zu den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen ortsveränderliche Unterkünfte zur Vermietung zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B6 dienen der Aufstellung von mobilen Unterkünften, z.B. in Form von Schäferwägen, zur Vermietung durch die Campingplatzbetreiber. Die Unterkünfte sind nicht fest verbaut, sondern lediglich aufgestellt und verfügen überwiegend über ein Fahrgestell. Es handelt sich somit um im Grundsatz mobile Kleinstunterkünfte, welche ortsveränderlich sind, d.h. jederzeit fortbewegt werden können. Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B7 – B12 sind zusätzlich zu den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen ebenso ortsveränderliche Unterkünfte zur Vermietung zulässig. Zudem sind solche Nutzungen zulässig, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind. Dazu zählen Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzgebietes, einschließlich Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal, Schulungs- und Seminarräume, der Versorgung des Campingplatzgebietes dienende Läden sowie in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem Campingplatzbetrieb stehende Schank- und Speiswirtschaften. Zu den Anlagen für den Betrieb des Campingplatzes zählen weiterhin Sanitärgebäude sowie Mehrzweckgebäude mit Aufenthaltsräumen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In diesen Bereichen sind die Einstellplätze zur zeitweisen Vermietung und Aufstellung von jederzeit ortsveränderlichen Campingmobilen, Wohnwagen, Zelten etc. vorgesehen.

Private Grünflächen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Die zulässige Grundfläche (GR) wird wie folgt festgesetzt:

Private Grünfläche	Zulässige Grundfläche (GR)
Zweckbestimmung „Zeltplatz“, Nummer G1	15 m ²
Zweckbestimmung „Zeltplatz“, Nummer G2	15 m ²

Tab. 9: Maximal zulässige Grundfläche je Baufenster „Zeltplatz“ (ROB, März 2025)

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ist Zelten vorbehalten. Es handelt sich hier um die nordöstlich befindliche Zeltwiese sowie das westlich zwischen den Böschungen befindliche Wiesen-Areal. Bis auf die zulässige Errichtung von Grillhütten mit jeweils bis 15 m² Grundfläche innerhalb der privaten Grünflächen mit den Nummern G1 und G2, sind Gebäude oder sonstige Flächenversiegelungen auf den Flächen nicht vorgesehen oder notwendig. Die Wiesenfläche ist zu erhalten.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“

Private Grünfläche	Zulässige Grundfläche (GR)
Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“	40 m ²

Tab. 10: Maximal zulässige Grundfläche je Baufenster „Naturbildungsstätte“ (ROB, März 2025)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“ umfasst den Bereich der fest eingezäunten Schafweide sowie die nördlich davon gelegenen temporär als Schafweide genutzten Wiesenflächen. Zukünftig soll die Grünfläche als Erlebnis- und Bildungsraum für Kinder zur angeleiteten Sammlung von Erfahrungen mit Pflanzen und Tieren weiterentwickelt werden. Es sollen auf der Grünfläche weitere Tiere gehalten werden, unter anderem sind Hühner und Hasen geplant. Auch soll hier ein mobiler Wagen gestellt werden, um eine „Räumlichkeit“ für kleinere Events, Workshops/Kurse für Kinder (Besucher des Campingplatzes, aber auch Events

für z.B. Schulklassen) zu haben. Hierbei handelt es sich um einen 6 m langen Holzwagen, ähnlich einem Schäferwagen. Dieser soll ebenso als „Büro“ zur Organisation der Events mit Kindern sowie als Aufenthaltsmöglichkeit für Kurse und Workshops zur Naturerfahrung dienen. Demnach werden ortsveränderliche Unterkünfte zum vorübergehenden Aufenthalt zugelassen. Zudem ist die Aufstellung von Unterständen für Tiere zulässig, um die Erfordernisse der vorhandenen Tierhaltung planungsrechtlich zu sichern. Sonstige dauerhafte bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht vorgesehen. Die maximal zulässige Grundfläche in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“ beträgt 40 m².

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und umfasst die Bestandsstraße „Bezirksstraße“ L 3026.

Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Es handelt sich hier um einen teilbefestigten Weg, als Verbindung von Campingplatzgelände zum Radroutenweg.

Wald

Es sind Flächen für Wald gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen werden entsprechend ihrem Bestand sowie dem zukünftig vorgesehenen Erhalt als Waldflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Hessen Forst.

Flächen zur Entwicklung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Sicherung des hohen ökologischen Bestandes im Geltungsbereich.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperatur-

verminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht.

Innerhalb der als Bauflächen gekennzeichneten Bereiche sind die verbleibenden Freiflächen unversiegelt zu belassen und mit Bäumen, Sträuchern, Rasen- oder Wiesenflächen zu bepflanzen, um die Versiegelung im Plangebiet so gering, wie möglich zu halten.

Zu Gunsten des Klimas und Verringerung des Oberflächenabflusses sind Parkflächen (Stellplätze) so herzustellen, dass Niederschläge versickern können.

Durch die Festsetzung zu den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ G2 und „Naturbildungsstätte“ bestehenden Obstbäume sowie dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf den Böschungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung und zum Schutz und Erhalt einer ansprechenden Begrünung des Gebietes die vorhandenen Gehölzflächen gesichert.

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes. Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.

Die Festsetzungen zu Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (insbesondere Tötung).

Um Wanderwege für Kleintieren freizuhalten, ist für Einfriedungen ein Mindestbodenabstand von 0,10 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind kleinere Einfriedungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“, die der Kleintierhaltung dienen. Mit der festgesetzten Ausnahme soll eine Kleintierhaltung zur Naturerfahrung auf der Fläche ermöglicht werden.

Die zuvor beschriebenen vorhabenbezogenen Planungen sind in der folgenden Tabelle noch einmal übersichtlich mit Flächengrößen und Prozentanteilen aufgeführt.

Geltungsbereich Bebauungsplan 65.889 m ²	m ²	100%
Sondergebiet	44.981	68%
<i>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“</i>	6.909	11%
<i>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“</i>	6.209	9%
Wald	7.032	11%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	710	1%
Private Straßenverkehrsflächen	48	<1

Tab. 11: Planung - Nutzungstypen im Plangebiet (ROB, März 2025)

4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

VORHABENBEDINGTER AUSWIRKUNGEN

4.1 MAßNAHMENPLANUNG

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind nach derzeitigem Planungsstand vorgesehen (vgl. textl. Festsetzungen ROB, Stand: 06.03.2025):

Bauflächen

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° der Baugebiete B7 bis 9 und 12 sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen, zumindest extensiv zu begrünen sowie zu erhalten und zu unterhalten; Abgänge sind zu ersetzen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

Private Grünflächen

Es sind private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zeltplatz“ und „Naturbildungsstätte“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ist die Errichtung von Grillhütten allgemein zulässig. Die Grünflächen sind zu erhalten. Zusätzliche Befestigungen der Flächen sind nicht zulässig.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“ sind die Tierhaltung sowie die Errichtung von Gebäuden, die dem Schutz von Tieren dienen, allgemein zulässig. Zudem sind ortsveränderliche Unterkünfte zum vorübergehenden Aufenthalt allgemein zulässig. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Zusätzliche Befestigungen der Flächen sind nicht zulässig.

Pflanzbindungen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Durch den Erhalt von Vegetationsstrukturen können Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, dem Boden sowie das Landschaftsbild vermieden werden. Diese Maßnahme wirkt sich zudem positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus, da bestehende Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich und der Luftreinhaltung beitragen.

Erhalt von Bäumen: Streuobst im westlichen Plangebiet

Die in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ G2 sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“ bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste).

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Gehölzbestand auf den Böschungen Bereich B5 und B3

Die begrünten Böschungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B5 und B3 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind unmittelbar nach Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste).

Pflanzqualitäten

Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

Großkronige Bäume I WO 4 x vmDB STU 18/20

Mittelkronige Bäume II WO 4 x vmDB STU 16/18

Kleinsträucher 3 x vmB 80/100

Großsträucher 3 x vmB 125/150

Vermeidung von Lichtverschmutzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

Vermeidung von Tötung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

Durchgängigkeit für Kleintiere

Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen. Ausgenommen hiervon sind kleinere Einfriedungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbildungsstätte“, die der Kleintierhaltung dienen.

4.2 MAßNAHMEN ZUM BODENSCHUTZ

Für das Schutzgut Boden sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen im Rahmen der Planungsumsetzung zu berücksichtigen. So sollte

- der humose Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten bleiben und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden,
- eine sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) vorgenommen werden,
- auf den Freiflächen eine Verdichtung des Bodens vermieden werden (Tabuflächen),
- Baggermatten bzw. breittreidige Fahrzeugen bei verdichtungsempfindlichen Böden Verwendung finden,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden angesiedelt werden,
- die Witterung beim Befahren von Böden Berücksichtigung finden,
- der Versiegelungsgrad minimiert werden, um die Wasserdurchlässigkeit zu erhöhen,
- durch die Anlage von dauerhaften Grünflächen die Durchlüftung gefördert werden,
- weiterhin ist auf organoleptische Auffälligkeiten und schädliche Bodenverunreinigungen zu achten.

Die genannten Maßnahmen sind im Zuge der geltenden technischen und gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus kein Festsetzungserfordernis.

4.3 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Grundsätzlich kann zwischen folgenden Maßnahmentypen unterschieden werden:

- 1 Projektbezogene Vermeidungsmaßnahmen, die auf die Schonung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder auf den Schutz vor Störungen abzielen.

- 2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen (Measures to ensure the „continued ecological functionality“), die auf eine aktive Verbesserung oder Erweiterung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte abzielen.
- 3 Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Störungen, die auf die Stabilisierung und damit auf die Vermeidung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population abzielen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V1 Rodung von Bäumen und Gebüsch

Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.

V2 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume

Die Rodung von Höhlenbäumen hat außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, zu erfolgen. Es ist nicht auszuschließen, dass Baumhöhlen in dieser Zeit von Fledermausarten als Schlafplatz (Tagesquartier) genutzt werden können. Somit kann die Fällung erst nach der Aufsuchung der Winterquartiere erfolgen. Als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 1. Dezember bis 31. Januar angenommen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermausarten (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden. Werden keine Fledermausarten angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen ist die jeweilige Höhlenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

V3 Regelungen zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn

der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gem. §44 Abs. 5 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen sind nicht nötig.

4.4 ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7J BAUGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar, sodass dieser Aspekt hier keiner weiteren Betrachtung bedarf.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND

Folgende Untersuchungsmethoden und technischen Verfahren wurden bei der Umweltprüfung verwendet:

- Auswertung vorhandener Unterlagen.
- Ausgleichsberechnung analog zur Hess. Kompensationsverordnung (2018).

Bei der Zusammenstellung der Informationen wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2010
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete, etc.) auf folgender Grundlage: Internet-Abruf Geoportal Hessen;
<http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974
- Entwurf zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes N 101 „Campingplatz Niederjosbach“, Stadt Eppstein, ROB Frankfurt, März 2025.

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten. Im Verfahren können weitere Grundlagen durch die Fachbehörden, Naturschutzverbände und Bürger beigetragen werden.

5.2 AUSWIRKUNGEN BAUPHASE, BETRIEBSPHASE, ABRISSARBEITEN, ABFÄLLE, EINGESETZTE TECHNIKEN UND STOFFE

Die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase, wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen. Bei der hier vorliegenden Planung geht es vor allem um die baurechtliche Sicherung bestehender baulicher Anlagen. Eine Neugestaltung der Campingplatzanlage sowie der Bau großflächiger Gebäude ist nicht vorgesehen. Geplant sind ein weiteres Sanitärgebäude und die Aufstellung von weiteren Tiny-Häusern.

Die projektabhängigen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase wurden dennoch im Folgenden aufgeführt:

- Baubedingt
- Verlust zwischenzeitlich entstandener Biotopstrukturen
 - ggf. Habitatverlust durch Gehölzrodung
 - Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung, Lagerflächen und Oberbodenbewegungen
 - Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb
 - Störökologische Effekte durch Gebäudearbeiten
 - Vorübergehende Störungen sensibler Tierarten auch im Umfeld
- Anlagebedingt
- Eingriffe in zwischenzeitlich entstandene Biotopstrukturen, insbesondere im Zuge der Neubauarbeiten
 - Unmittelbarer Habitatsverlust, der sich vor allem auf Gehölzstrukturen beziehen wird
- Betriebsbedingt
- Aufgrund der guten Bestandssituation ist in Bezug auf die/ den
- geringe, zusätzliche Flächenversiegelung,
 - geringen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und Versickerungsfähigkeit,
 - geringe qualitative Änderung von Lebensraumstrukturen,
 - geringe Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes,
 - geringe Veränderung von störökologischen Effekten auf umliegende Flächen durch den Betrieb des Campingplatzes und hier vor allem in der Hauptsaison (visuelle Reize, Bewegungsunruhe, Lärm- und Lichtemissionen),
 - Beunruhigung und Störung sensibler Tierarten
- keine maßgebliche Beeinträchtigung gegenüber der Bestandsituation zu erwarten.

Durch die Planung kommt es zu keiner wesentlichen Zunahme an erzeugten Abfällen, welche nicht über die vorhandenen Entsorgungssysteme der Stadt (Abwasserkanal, Müllabfuhr) ordnungsgemäß entsorgt werden können.

5.3 ERNEUERBARE ENERGIEN UND EFFIZIENTE ENERGIENUTZUNG

Bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien werden regenerative Energieformen, wie die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, empfohlen. Zur Optimierung der Solarenergienutzung wird empfohlen, Dachflächen nach Süden auszurichten.

Für alle noch nicht errichteten Bauvorhaben oder baulichen Veränderungen gelten die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG, 2024). Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind angemessen und dem Stand der Technik entsprechend zu berücksichtigen, ohne dass es weitere Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf. Spezielle und über die gesetzlichen Grundpflichten hinausgehende Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Es wird jedoch festgelegt, dass bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen so zu treffen sind, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, ermöglicht werden.

Weiterhin wird durch die Festsetzungen bestimmt, dass „bei technischen Gebäudeplanungen und der Bauausführung aus ökologischer und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen wird“. Mit einer zweiten Novelle des Gesetzes wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt (GEG, 2024).

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.

5.4 STÖRFALLRISIKEN

Das Lagern, der Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffe i.S. des WHG, Gefahrenstoffen i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe sind durch die Planungen nicht vorgesehen.

Durch das Planungsvorhaben bestehen keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen. Somit entstehen diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB. Es besteht auch keine Möglichkeit, dass aufgrund der

Ausweisung des Sondergebiets ein Störfall im Sinne der Störfall-Verordnung eintritt oder sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalles erhöht. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Die Städte und Kommunen und andere zuständige Genehmigungsbehörden sind seit der BauGB-Novelle im Mai 2017 aufgefordert die ggf. möglichen Konflikte mit Störfallbetrieben gemäß § 50 BImSchG in Abwägung einzubeziehen. In der Liste der Betriebsbereiche (Stand 31.12.2023), die nach § 3 Abs. 5a BImSchG unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung -12. BImSchV fallen, ist kein Störfallbetriebsbereich in der näheren Umgebung des Plangebiets verzeichnet. Das nächst gelegene Unternehmen in Kelkheim, die Rothenberger Werkzeuge GmbH, befindet sich etwa 11 km südöstlich des Plangebiets. Aufgrund von Lage, Topographie, Entfernung und dazwischenliegenden Barrieren können nach derzeitigem Planungsstand keine Beeinflussungen gesehen werden.

5.5 KUMULATION UND WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bezüglich der Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung von natürlichen Ressourcen ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

- Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7 QUELLENANGABEN

Bundesministerium für Energie und Wirtschaft (Hrsg.): Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG, 2023). Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist, mit neuer Änderung am 05.02.2024. Berlin, 2024.

HLNUG (Hrsg.): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen. Heft 16, Wiesbaden, 2023.

HLNUG (Hrsg.): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV). Wiesbaden, 2018.

HMUKLV (Hrsg.): Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen. Wiesbaden, 2023.

Stuck, R. und Bushart, M.: Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg, 2010.

Regierungspräsidium Südhessen (Hrsg.): Regionalplan Südhessen (RPS). Darmstadt, 2010.

ONLINEQUELLEN:

HLNUG Umweltatlas Hessen: Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand: Mai 2024.

Umweltatlas (HLNUG): Naturräumliche Gliederung nach Otto Klausing, Wiesbaden 1988
Internet-Link: https://umweltatlas.hessen.de/maptyp01.html?AtlasMap=m_3_2_1-1974,
Internet-Abruf: Mai 2024.

GruSchu-Viewer; Internet-Link: <https://gruschu.hessen.de/>. Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden. Internet-Abruf: Mai 2024.

WRRL-Viewer; Internet-Link: <http://wrrl.hessen.de> des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden. Internet-Abruf: Mai 2024.

Auswertung des Internetportals Boden-Viewer Hessen (HLNUG, Hrsg.): <http://bodenviewer.hessen.de>, Internet-Abruf: Mai 2024.

Auswertung des Internetportals Natureg-Viewer Hessen (HLNUG, Hrsg.): <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, Internet-Abruf: Mai 2024.

Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>. Internet-Abruf: Mai 2024.

Überwachungsprogramm Hessen nach §17 Abs. 2 Störfallverordnung (Stand 31.12.2022): https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-03/ueberwachungsprogramm_hessen_stand_dezember_2022_final_0.pdf, Internet-Abruf: Mai 2024.