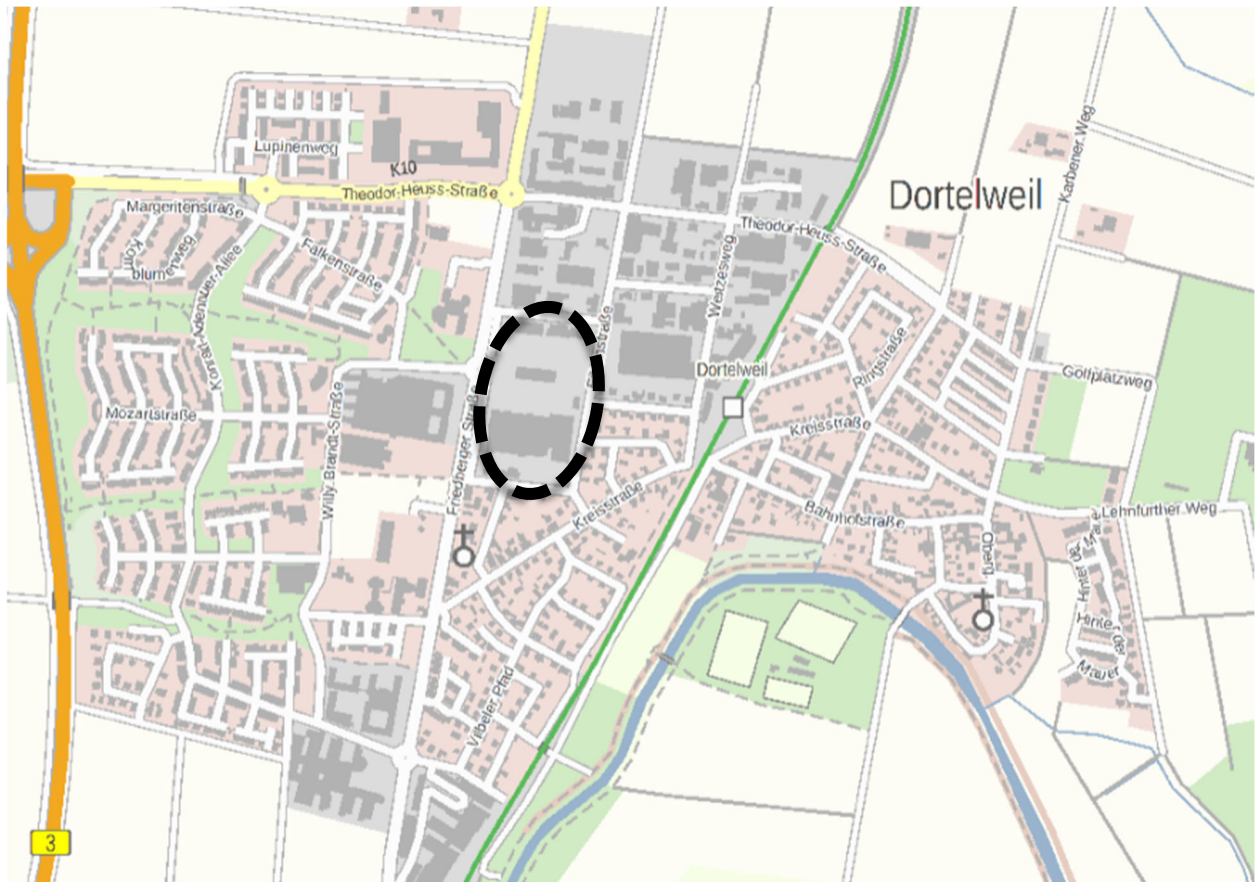


Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

7. Änderung Bebauungsplan „Im Weitzesgrund“



Grünordnungsplan mit integriertem
Umweltbericht

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304989 0
E-Mail: o.vollhardt@vollhardt-plan.de

Objekt-Nr.: 26/667
Planungsstand: Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	3
2.	Planungsgrundlagen	3
2.1	Beschreibung und Festsetzung des Plans.....	3
3	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne	5
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
4.1.	Boden.....	6
4.1.1	Bestandsbeschreibung.....	6
4.1.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	7
4.1.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	8
4.2	Wasser.....	9
4.2.1	Bestandsbeschreibung.....	9
4.2.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	9
4.2.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	9
4.3	Luft und Klima	10
4.3.1	Bestandsbeschreibung.....	10
4.3.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	10
4.3.3	Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen.....	10
4.4	Landschaftsbild	11
4.4.1	Bestandsbeschreibung.....	11
4.4.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	11
4.4.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	11
4.5	Schutzgebiete	11
4.5.1	Bestandsbeschreibung.....	11
4.5.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	12
4.5.3	Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	12
4.6	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz.....	12
4.6.1	Bestandsbeschreibung.....	12
4.6.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	23
4.6.3	Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	24
4.7	Mensch und Gesundheit.....	25
4.7.1	Bestandsbeschreibung.....	25
4.7.2	Bestands-/ Eingriffsbewertung	25
4.7.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	25
4.8	Kultur und sonstige Sachgüter.....	26
4.8.1	Bestandsbeschreibung.....	26

4.8.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung	26
4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	26
4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter	26
4.10 Wechselwirkungen.....	27
5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	28
5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	28
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	28
5.3 Kompensationsberechnung	30
6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
7. Monitoring	30
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	30
Referenzliste der verwendeten Quellen	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Konzeptstudie Porta	4
Abbildung 2: BPL Vorentwurf	4
Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild	6
Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung	7
Abbildung 5: Biotoptypen.....	13

Fotoverzeichnis

Foto 1: Asphaltierter und gepflasterter Bereich zwischen Friedberger Straße und Möbelhaus.	14
Foto 2: Geschotterte Parkplatzfläche im Westen des Plangebietes.	14
Foto 3: Gebäude der Fa. Porta	15
Foto 4: Im Plangebiet liegender Extensivrasen.....	16
Foto 5: Baumreihe entlang der Eibenstraße	16
Foto 6: Hecke entlang der Baumreihe am östlichen Rand des Plangebietes.....	17
Foto 7: Blick auf den Garten um das verlassene Haus.....	18
Foto 8: Obstbaum am Rand der Rasenfläche.....	18
Foto 9: Nicht heimische Einzelbäume	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen	7
Tabelle 2: Untersuchungstermine	22
Tabelle 3: Übersicht der nachgewiesenen europäischen Vogelarten im Untersuchungsraum	22

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

2. Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung und Festsetzung des Plans

Die Stadt Bad Vilbel plant die Erstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“. Ziel ist die Ausweisung eines großflächigen Sondergebietes. Antragsgegenstand ist der geplante Abriss mit anschließendem Neubau des Porta Möbelhauses Bad Vilbel und der Ansiedlung weiterer Fachmärkte und eines Gastronomiebetriebes sowie die damit einhergehende Umstrukturierung des gesamten Areals in Bad Vilbel-Dortelweil. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 5,0 ha. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die umweltspezifischen Belange zu berücksichtigen und entsprechend fachgutachterlich zu bearbeiten.

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Aufstellung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“
Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht

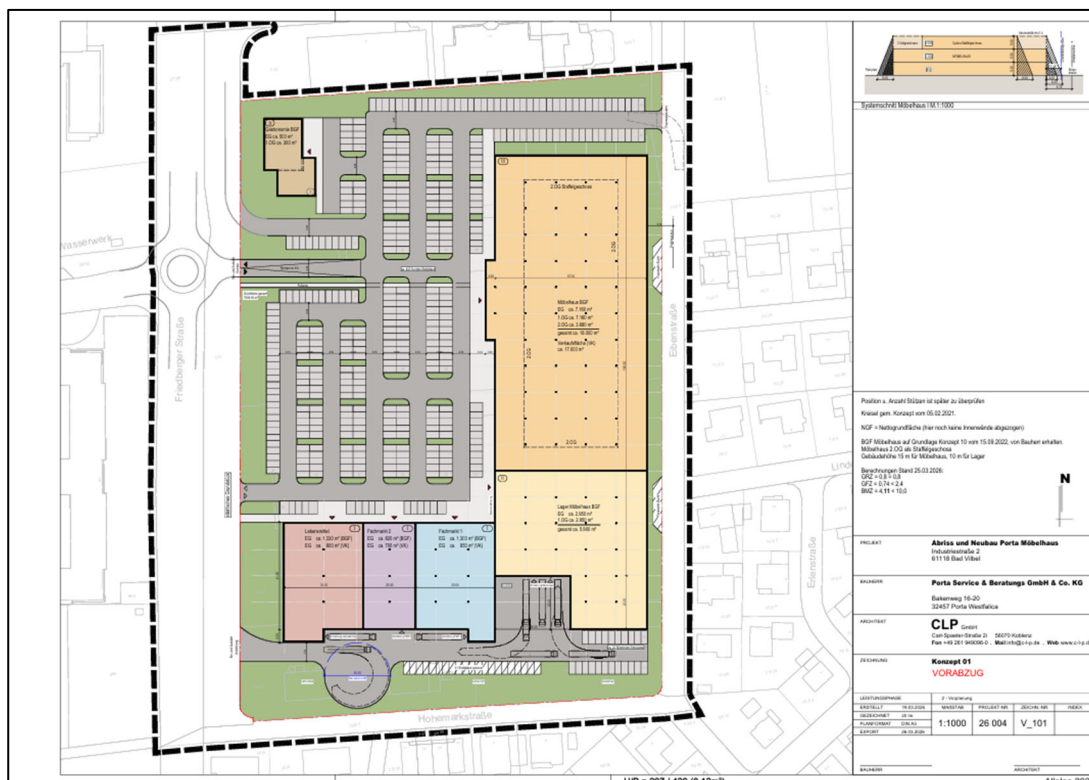


Abbildung 1: Konzeptstudie Porta (Quelle: CLP GmbH – Vorentwurf, 2026)

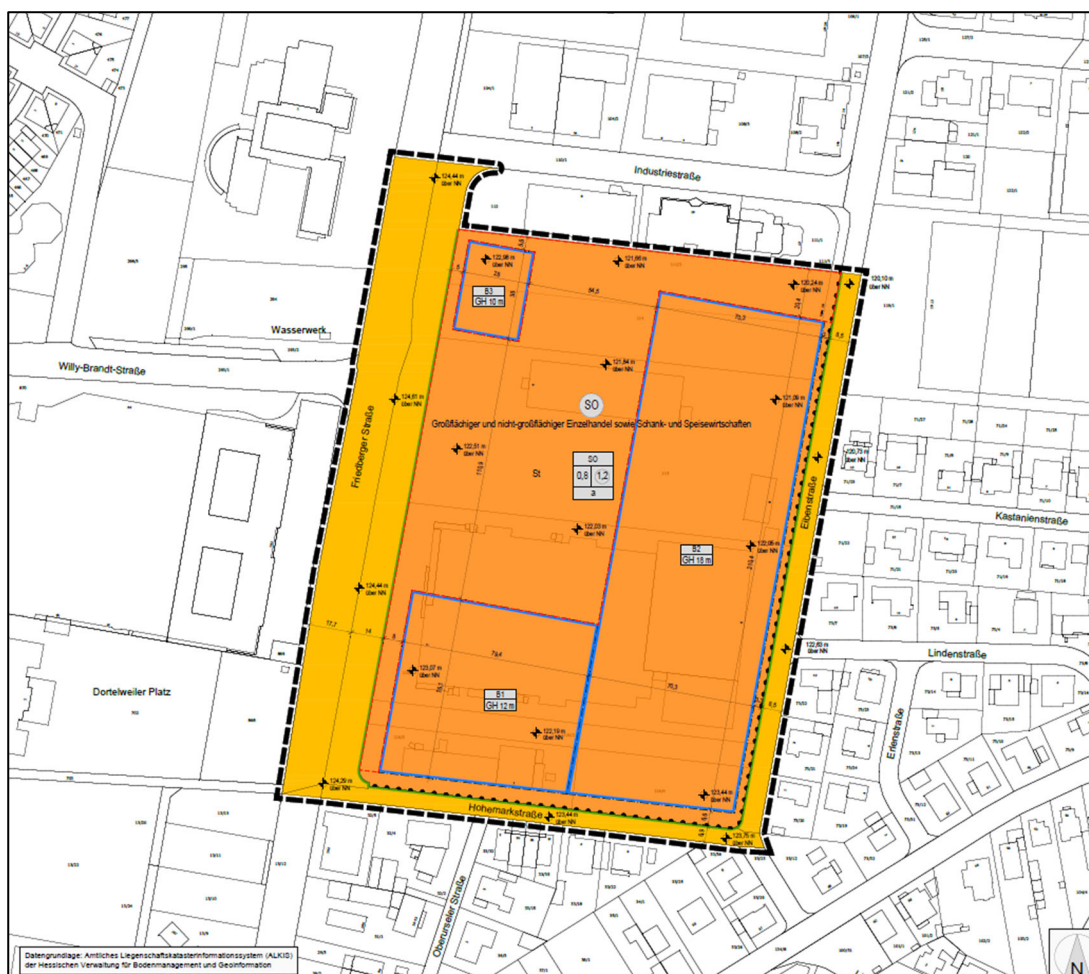


Abbildung 2: BPL Vorentwurf (Quelle: ROB – Vorentwurf, 2026)

3 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BlmSchG) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BlmSchG).

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG).

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die

städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 BauGB).

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Dortelweils und hier am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes. Nach Süden wie auch nach Südosten grenzen Wohngebiete an. Das Plangebiet wird im Westen von der Friedberger Straße, im Norden von bestehender Gewerbebebauung sowie der Industriestraße, im Osten von der Eibenstraße und im Süden von der Hohemarkstraße eingerahmt.



Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild (Quelle: Natureg Viewer, Abfrage 2026)

4.1. Boden

4.1.1 Bestandsbeschreibung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist als Weißfläche ohne weitere bodenfunktionale Angaben dargestellt, da es sich um innerstädtische, bereits überwiegend anthropogen überformte Siedlungsflächen handelt.

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug des Bodenviewers Hessen – hier: bodenfunktionale Gesamtbeurteilung:



Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überprägt und große Flächen sind bereits versiegelt oder verdichtet. Dadurch sind natürliche Bodenfunktionen erheblich eingeschränkt und die Eingriffswirkung durch die geplante bauliche Umstrukturierung als gering zu bewerten.

Wirkfaktor	Boden(teil)funktion							
Betroffenheit der Bodenteilfunktion im Plangebiet	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
X: regelmäßig betroffen *: evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. –würdig -: i.d.R. nicht beeinträchtigt	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Bodenabtrag	*	*	*	*	*	*	-	-
Bodenversiegelung	*	*	*	*	*	*	-	*
Auftrag/ Überdeckung	*	*	*	*	*	-	-	*
Verdichtung	-	*	*	*	*	*	-	-
Stoffeintrag	-	*	-	*	*	*	-	-
Grundwasserstandsänderung	-	-	-	-	*	-	-	-

4.1.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Boden		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Gefahr der Kontamination des Bodens durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen	• Der belebte Oberboden ist bei Bau- und Geländebearbeitungen getrennt abzutragen und einer Wiederverwendung für vegetationsstechnische Zwecke zuzuführen. Vor Ort wieder zu verwendendes Material ist fachgerecht zu lagern (begrünte, nicht zu befahrende oder zu belastende Miete). • Nicht benötigte Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen • Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenmaterials
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Zusätzliche Versiegelung und Überbauung bislang unversiegelter Flächen durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen • Nachhaltiger Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Verdichtung, Überbauung und Veränderung von Bodengefüge und Bodenprofil • Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen • Verminderung der Filter-, Puffer- und Speicherfunktion des Bodens • Verringerung der Versickerungsfähigkeit und erhöhte Belastung angrenzender Bodenbereiche durch abfließendes Niederschlagswasser	• Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß • Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breittufiges Pflaster etc.). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Personen- und Lieferverkehr • Dauerhafte Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen durch Flächeninanspruchnahme	• Ordnungsgemäße Entwässerung der Verkehrs- und Stellplatzflächen • Regelmäßige Wartung und Kontrolle der Entwässerungseinrichtungen

4.2 Wasser

4.2.1 Bestandsbeschreibung

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Bereich des Geltungsbereiches tätigen:

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes
- Es sind keine Still- / Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.
- Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft die Nidda (Entfernung >250 m)
- Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet
- Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund schlecht durchlässiger Grundwasserleiter als gering zu bezeichnen.
- Die Grundwasserergiebigkeit ist mit 2-5 l/s mittlere Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk als gering zu bezeichnen. Es liegen Porengrundwasserleiter vor.

4.2.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der Vorbelastung des Raums ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Wasserhaushalt als gering bis mittel zu bewerten. Die Planung von Gründächern wie auch einer umfassenden Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.

4.2.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Wasser		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Gefahr der Kontamination des Grundwassers durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen	• Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik • Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Verringerung der Grundwasserneubildung durch weitere Versiegelung • Erhöhung der Vorflut durch vermehrten Oberflächenabfluss aufgrund flächenhafter Versiegelung	• Anfallendes Niederschlagswasser ist auf der Fläche zurückzuhalten • Anlage von Gründächern • Fassadenbegrünung
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Gefahr der Kontamination des Bodens durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Fahrzeuge	• Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik • Pestizid und Düngemittelverzicht im Bereich von Grünflächen • Anlage von Gründächern

4.3 Luft und Klima

4.3.1 Bestandsbeschreibung

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

- Mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 650mm
- Gemäß Starkregenhinweiskarte weist die Lage des Planbereiches einen hohen Starkregen-Index auf
- Die lufthygienische Vorbelastung wird durch das umliegende Verkehrs- und Gewerbeaufkommen geprägt

4.3.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits stark versiegelten und gewerblich geprägten Standortes mit eingeschränkter klimaökologischer Funktion. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Die planungsrechtlich ermöglichte Bebauung lässt keine erheblichen zusätzlichen, für die Luftqualität relevanten Emissionen erwarten, da der Standort bereits gewerblich geprägt ist. Die Errichtung von Gründächern wie auch eine umfassende Fassadenbegrünung wirken sich positiv auf das innerstädtische Kleinklima aus.

4.3.3 Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Klima/ Luft		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Kurzfristige Immissionen von Staub, Lärm und Abgasen durch Baumaschinen und LKW-Verkehr • Zeitweise erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung im unmittelbaren Umfeld	• Einsatz von emissionsarmen Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik • Befeuchtung staubender Materialien und Flächen bei trockener Witterung
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Erhalt bzw. geringfügige Verstärkung der lokalklimatischen Vorbelastung durch versiegelte Flächen und Baukörper • Geringe zusätzliche Erwärmung versiegelter Oberflächen	• Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen auf das notwendige Maß • Begrünung von Fassaden und Freiflächen, soweit möglich • Pflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas • Anlage von Gründächern
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Verkehrsbedingte Luftschadstoff- und Wärmeemissionen • Aufgrund der bestehenden gewerblichen Vorprägung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten	• Begrünung von Fassaden und Freiflächen, soweit möglich • Anlage von Gründächern • Pflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas

4.4 Landschaftsbild

4.4.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Landschaft“ aufstellen: Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Gewerbegebietes und grenzt im Süden an das Wohngebiet. Auch im Osten grenzt es teilweise an Wohnbebauung.

- Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes (23), in der Haupteinheit Wetterau (234) und hier im Naturraum Friedberger Wetterau (243.30).
- Die Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 122 m ü. NN
- Das Plangebiet wird überwiegend von bestehenden Gewerbe- bzw. Einzelhandelsflächen geprägt

4.4.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich anthropogen überformte Flächen, welche umgestaltet werden sollen. Das Plangebiet weist keine besondere Funktion in Bezug auf das Landschaftsbild auf. Durch die Planung kommt es zu einer Neuordnung gewerblicher Strukturelemente.

4.4.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Landschaftsbild		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr	• Keine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Aufgrund der bestehenden gewerblichen Vorprägung und angrenzenden Bebauung nur geringe zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	• Begrünung von Fassaden und Freiflächen • Errichtung von Gründächern • Pflanzung standortgerechter Bäume und Gehölze
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Aufgrund der bestehenden Nutzung keine erheblichen zusätzlichen visuellen Wirkungen zu erwarten	• Begrünung von Fassaden und Freiflächen • Errichtung von Gründächern

4.5 Schutzgebiete

4.5.1 Bestandsbeschreibung

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen, weder Naturschutz-/ Landschaftsschutzgebiete noch Natura-2000-Gebiete.

Es sind ebenfalls keine geschützten Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG im Bereich der Planung vorhanden.

4.5.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

4.5.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen und dadurch auch keine entsprechenden Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich.

4.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz

4.6.1 Bestandsbeschreibung

Die Fläche des Plangebietes wurde am 10.03.2026, 13.05.2026 und 10.06.2026 begangen. Weiterreichende Kartierungen erfolgen zum Entwurfsstadium.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden durch folgende Biotoptypen geprägt:

- Asphalt (KV 10.510) / Pflaster (KV 10.520)
- Schotterfläche (KV 10.530)
- Dachfläche nicht begrünt (KV 10.710)
- Extensivrasen (11.225)
- Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht (KV 04.210)
- Gebüsche, Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten (KV 02.500)
- Arten- und strukturreiche Hausgärten (KV 11.222)
- Einzelbaum heimisch, standortgerecht, Obstbaum (KV 04.110)
- Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot (KV 04.120)
- Befestigte und begrünte Flächen (KV 10.540)
- Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (KV 09.123)
- Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (KV 11.221)

In Abbildung 4 erfolgt die Darstellung der Biotoptypen im Geltungsbereich.



Abbildung 5: Biotoptypen

Asphalt (KV 10.510)/ Pflaster (KV 10.520)

Die im Plangebiet enthaltenen Straßen sind asphaltiert oder gepflastert. Gehwege und ein Großteil der Parkflächen sind ebenfalls gepflastert.



Foto 1: Asphaltierter und gepflasterter Bereich zwischen Friedberger Straße und Möbelhaus.

Schotterfläche (KV 10.530)

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine geschotterte Parkfläche, die als Parkplatz- und Lagerfläche genutzt wird.



Foto 2: Geschotterte Parkplatzfläche im Westen des Plangebietes.

Dachfläche nicht begrünt (KV 10.710)

Die Dachflächen der bestehenden Gebäude im Plangebiet sind nicht begrünt. Es handelt sich hier um den großflächigen Gebäudekomplex der Fa. Porta, weitere Lager-/ Gewerbehallen, ein nicht mehr bewohntes einzelnes Wohnhaus sowie um einen Gärtnereibetrieb.



Foto 3: Gebäude der Fa. Porta

Extensivrasen (11.225)

Die nördliche Hälfte des Plangebiets ist größtenteils von einem Extensivrasen geprägt. Die Fläche ist als artenarm zu bezeichnen und weist ausschließlich häufige und weit verbreitete Allerweltsarten auf.

Folgende Arten prägen hier den Bestand:

Gänseblümchen

Bellis perennis

Gewöhnliche Schafgarbe

Achillea millefolium

Spitzwegerich

Plantago lanceolata

Weißklee

Trifolium repens

Wiesen-Labkraut

Galium mollugo



Foto 4: Im Plangebiet liegender Extensivrasen.

Baumreihe einheimisch, standortgerecht (KV 04.210)

Im rückwertigen, wie auch südlichen Bereich der Fa. Porta entlang der Eibenstraße und der Hohemarkstraße (hier nur zur Hälfte) steht eine Baumreihe, die mit Sträuchern unterpflanzt ist.

Folgende Arten konnten hier festgestellt werden:

Birke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>



Foto 5: Baumreihe entlang der Eibenstraße

Gebüsche, Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten (KV 02.200)

Am nördlichen und südlichen Rand der im Plangebiet liegenden Wiese verläuft jeweils eine Hecke aus überwiegend heimischen Straucharten. Die oben erwähnte Baumreihe ist ebenfalls mit heimischen Straucharten unterpflanzt. Zudem befindet sich an östlicher Seite des Plangebietes ein größerer Gebüschbereich.

Folgende Arten konnten hier festgestellt werden:

Blutroter Hartriegel

Cornus sanguinea

Brombeere

Rubus fruticosus

Gewöhnlicher Liguster

Ligustrum vulgare

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Weißdorn

Crataegus monogyna

Schneebeere

Symphoricarpos albus



Foto 6: Hecke entlang der Baumreihe am östlichen Rand des Plangebietes

Arten- und struktureiche Hausgärten (KV 11.222)

Mittig an der östlicher Seite des Plangebietes befindet sich ein verlassenes Einfamilienhaus mit einem arten- und struktureichen Garten. Es befinden sich heimische und nicht heimische Gehölzarten sowie eine Rasenfläche innerhalb des Gartens.



Foto 7: Blick auf den Garten um das verlassene Haus

Einzelbaum heimisch, standortgerecht, Obstbaum (KV 04.110)

Neben den im Garten und der Baumreihe auftretenden heimischen Bäumen, kommen noch vereinzelte weitere im Plangebiet stehende heimische Bäume vor.

Folgende Arten konnten hier festgestellt werden:

Feldahorn
 Hainbuche
 Kirsche
 Ulme

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Ulmus spec.



Foto 8: Obstbaum am Rand der Rasenfläche

Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot (KV 04.120)

Neben den im Garten vereinzelt auftretenden nicht heimischen Bäumen, kommen noch vereinzelt weitere im Plangebiet stehende nicht heimische Bäume vor.

Folgende Arten konnten hier festgestellt werden:

Fichte	<i>Picea abies</i>
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Lärche	<i>Larix decidua</i>
Tanne	<i>Abies spec.</i>
Thuja	<i>Thuja spec.</i>



Foto 9: Nicht heimische Einzelbäume

Befestigte und begrünte Flächen (KV 10.540)

Östlich des Gebäudekomplexes der Firma Porta befindet sich zwischen dem Gebäude und der Baumreihe eine mit Rasengittersteinen befestigte Fläche.



Foto 10: Mit Rasengittersteinen befestigte Fläche.

Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (KV 09.123)

Innerhalb der Extensivrasenfläche befindet sich eine etwa 600 m² große Geländeerhöhung, die von einer artenarmen Ruderalflur eingenommen wird. Dominierende Arten sind die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Folgende Arten wurden auf der Fläche festgestellt (die oben genannten Arten traten vermehrt auf, die übrigen Arten wurden nur vereinzelt nachgewiesen):

Acker-Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Weißer Lichtnelke	<i>Silene latifolia</i>
Stumpfbblätteriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>
Ackerwinde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Pyrenäen-Storchnabel	<i>Geranium pyrenaicum</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>
Vogel-Wicke	<i>Vicia cracca</i>



Foto 11: Von artenarmer Ruderalflur eingenommene Geländeerhöhung.

Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (KV 11.221)

Die Friedberger Straße sowie die parallel verlaufenden Gehwege werden von innerstädtischem Straßenbegleitgrün gesäumt.



Foto 12: Innerstädtisches Straßenbegleitgrün entlang der Friedberger Straße.

Artenschutz

Zurzeit erfolgen faunistische Aufnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und seiner unmittelbar angrenzenden Flächen. Die vollständigen Ergebnisse werden zum Entwurfsstadium dargestellt und artenschutzrechtliche Belange abgearbeitet.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen werden die folgenden Tiergruppen untersucht:

- Vögel
- Fledermäuse

Eine Baumhöhlenkartierung im März 2026 ergab keine Nachweise von Bäumen mit Höhlen-/ Rindenspaltenquartieren.

Erste faunistische Kartierdurchgänge haben bereits stattgefunden. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Begehungstermine im Rahmen der faunistischen Untersuchung.

Tabelle 2: Untersuchungstermine

Nr	Datum	Wetter	Uhrzeit	Artengruppen
1	10.03.2026	sonnig, 18 °C	16:00 Uhr	Baumhöhlenkartierung
2	13.05.2026	bewölkt, 12 °C	11:20-12:40 Uhr	Vögel
3	28.05.2026	Wolkenlos, 21 °C	21:40-22:40 Uhr	Fledermäuse
4	10.06.2026	Bewölkt, 16 °C	09:30-10:40 Uhr	Vögel, Fledermausquartierkartierung

Vögel

Untersuchungsmethodik

Die Kartierung erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben von Südbeck et.al. (2005). Im Eingriffsbereich sowie dem Wirkbereich der geplanten Maßnahme wurde eine flächendeckende Revierkartierung aller Vogelarten mit einem ungünstigen bzw. schlechten Erhaltungszustand in Hessen (VSW-FFM 2014) durchgeführt. Alle weiteren Arten (günstiger Erhaltungszustand) wurden dabei nur qualitativ als Artenliste erfasst.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wird das Plangebiet einer 4-6 maligen Begehung ab Mitte März bis Juni 2026 unterzogen.

Ergebnisse

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisher nachgewiesenen Vogelarten im Untersuchungsraum.

Tabelle 3: Übersicht der nachgewiesenen europäischen Vogelarten im Untersuchungsraum

Deutscher (Kürzel)	Artnamen	Wiss. Artname	RL HE 2023, D (2020), BArtSchV	Erhaltungszustand Hessen	Status ¹
Amsel		<i>Turdus merula</i>	-/-	günstig	BV
Blaumeise		<i>Parus caeruleus</i>	-/-	günstig	B
Graureiher		<i>Ardea cinerea</i>	-/-	günstig	DZ
Hausrotschwanz		<i>Phoenicurus ochuros</i>	-/-	günstig	BV
Mönchsgrasmücke		<i>Sylvia atricapilla</i>	-/-	günstig	BV
Rabenkrähe		<i>Corvus corone</i>	-/-	günstig	N
Ringeltaube		<i>Columba palumbus</i>	-/-	günstig	N
Stieglitz (Sti)		<i>Carduelis carduelis</i>	V/-	schlecht	N
Grünfink		<i>Chloris chloris</i>	-/-	günstig	BV
Bachstelze		<i>Motacilla alba</i>	-/-	günstig	N
Eichelhäher		<i>Garrulus glandarius</i>	-/-	günstig	N

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

Status: Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Vögeln: B = Brutvogel, BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitbeobachtung, N = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler; nb: nicht bewertet

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

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

Fledermäuse

Untersuchungsmethodik

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte im Eingriffsbereich sowie im Wirkungsbereich der geplanten Maßnahme mittels akustischer Detektorkartierung und einer Quartierpotenzialanalyse. Hierzu werden im Zeitraum von Mai bis Juni 2026 2-3 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt.

Zur Erfassung der Fledermausaktivität wurde ein Smartphone-basierter Ultraschalldetektor des Typs Echo Meter Touch eingesetzt. Die aufgezeichneten Ultraschallrufe wurden hinsichtlich ihrer artspezifischen Merkmale ausgewertet und zur Artbestimmung herangezogen.

Ergänzend erfolgte eine gezielte Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere. Hierbei wurden Bäume auf Höhlen, Spalten und sonstige als Quartier geeignete Strukturen untersucht. Darüber hinaus wurde ein leerstehendes Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes auf Hinweise einer Fledermausnutzung (z. B. Einflugmöglichkeiten oder Kots Spuren) überprüft.

Die Untersuchung diente dem Nachweis vorkommender Fledermausarten sowie der Erfassung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Ergebnisse

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisher nachgewiesenen Fledermausarten im Untersuchungsraum.

Tabelle 4: Übersicht der nachgewiesenen europäischen Fledermausarten im Untersuchungsraum

Deutscher Artname (Kürzel)	Wiss. Artname	RL HE 2023, D (2020), BArtSchV	Erhaltungszustand Hessen	Status ²
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	1/ §§	ungünstig	nb
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3/ §§	günstig	N

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

Status: Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Fledermäusen: Q = Quartier, N = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler; nb: nicht bewertet

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

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

4.6.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind von sehr geringer bis geringer Wertigkeit. Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb des Gebietes bisher nicht nachgewiesen werden.

Höhlen- bzw. Spaltenquartiere sind nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden. Auch in einem leerstehenden Gebäude ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse.

Der Eingriff durch den geplanten Abriss mit anschließendem Neubau des Porta Möbelhauses Bad Vilbel und der Ansiedlung weiterer Fachmärkte und eines Gastronomiebetriebes sowie die damit einhergehende Umstrukturierung des gesamten Areals in Bad Vilbel-Dortelweil ist aufgrund des Voreingriffszustands als gering zu bezeichnen.



Foto 12: Dachboden des leerstehenden Gebäudes.

4.6.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Flora/ Fauna		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr • Temporärer Lebensraumverlust • Im Rahmen der Vorbereitung des Baufeldes Verlust von Ruhe-/ Fortpflanzungsstätten	• Baufeldvorbereitung (ggf. Gehölzrodung) ausschließlich in der Zeit von 1.10-28.2. Sollten Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogelvorkommen/ Fledermausbesatz zu kontrollieren.
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Dauerhafter Verlust von Lebensstätten	• Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. • Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, wie eine kleinteiligere Untergliederung der Flächen, das Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen

Schutzgut Flora/ Fauna		
		Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, UV-reflektierende Folien bzw. Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas. • Anlage von extensiven Gründächern • Fassadenbegrünung • Pflanzung standortgerechter Bäume und Gehölze
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Optische und akustische Störwirkungen im Zusammenhang mit der Nutzung	• Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig.

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich wie auch artenschutzrechtlich) sind notwendig, um nicht zuletzt die zusätzliche Neuversiegelung und den damit verbundenen Verlust der Lebensräume zu kompensieren.

4.7 Mensch und Gesundheit

4.7.1 Bestandsbeschreibung

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

- Im Umfeld bestehen bereits Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen sowie Verkehrsaufkommen
- Erholungsfunktionen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden

4.7.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung

Die vorhandene Nutzung bleibt weiterhin bestehen, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten ist.

4.7.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind als geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu nennen:

- Einhaltung der maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Pflanzung standortgerechter Bäume und Gehölze

4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestandsbeschreibung

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

- Bislang keine Hinweise auf Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen.

4.8.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung

Da z.Z. keine Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmälern vorliegen, ist nicht von einem Eingriff in dieses Schutzgut an dieser Stelle auszugehen.

4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter

Die folgende Tabelle zeigt eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter. Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität die potenzielle Beeinträchtigung eines jeden Schutzgutes. Dies gibt Auskunft darüber, ob ein Eingriff im naturschutzfachlichen Sinne erheblich ist.

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes im Plangebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs

Schutzgut	Bestands- bewertung	Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben	Potenzielle Be- einträchtigung durch das Vor- haben	Vermeidungs-/ Minimierungs- maßnahmen möglich	Erheblichkeit des Eingriffs
Boden	○	○	○	Ja	geringe Erheb- lichkeit
Wasser	○/○	○/○	○/○	ja	Geringe bis mittlere Erheb- lichkeit
Klima/ Luft	○	○	○	ja	geringe Erheb- lichkeit
Landschaftsbild	○	○	○	ja	geringe Erheb- lichkeit
Natura 2000 Gebiete/ Schutzgebiete	-	-	-	-	keine Erheb- lichkeit
Pflanzen und Tiere	-/○	-/○	-/○	Ja	geringe Erheb- lichkeit
Mensch und Gesund- heit	○	○	○	Ja	geringe Erheb- lichkeit
Sach-/ Kulturgüter	-	-	-	-	keine Erheb- lichkeit

Zeichenerklärung zu Tab. 2:

●: hoch ○: mittel ○: gering - : nicht betroffen

Bezüglich der Bestandsbewertung wird ersichtlich, dass die Schutzgüter im Plangebiet überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind.

4.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen v.a. zwischen den folgenden Schutzgütern:

1. Schutzgut Flora, Fauna / Schutzgut Boden
2. Schutzgut Boden/ Schutzgut Kultur- und Sachgüter
3. Schutzgut Boden/ Schutzgut Wasser

Das geplante Vorhaben beeinflusst die aufgeführten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern der Punkte 1 und 2 nur sehr begrenzt.

Bezüglich der bestehenden Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser, kann durch eingriffsvermeidende bzw. eingriffsminimierende wie auch speziell konzipierte Ausgleichsmaßnahmen ein nachhaltiger Eingriff ausgeschlossen bzw. kompensiert werden.

5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Zur Eingriffsminimierung werden im Rahmen des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen aufgenommen. Folgende Eingriffsvermeidende Maßnahmen werden ergriffen:

- Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung) ausschließlich in der Zeit von 1.10-28.2. Sofern Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogelvorkommen zu kontrollieren.
- Allgemeine Bodenschutzmaßnahmen
- Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- Für eine ggf. temporäre Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig
- Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge
- Extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen
- Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, wie eine kleinteiligere Untergliederung der Flächen, das Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, UV-reflektierende Folien bzw. Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff, der durch das geplante Bauvorhaben entsteht, ist durch folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu (teil-)kompensieren:

Ausgleichsmaßnahme	Beschreibung																						
Extensive Dachbegrünung	Die Dächer der Gebäude werden begrünt. Sie werden anschließend ohne regelmäßige Pflege der natürlichen Sukzession überlassen. Folgende Arten können hier Verwendung finden: <table> <tr> <td>Scharfer Mauerpfeffer</td><td><i>Sedum acre</i></td></tr> <tr> <td>Weißer Mauerpfeffer</td><td><i>Sedum album</i></td></tr> <tr> <td>Felsen-Fetthenne</td><td><i>Sedum rupestre</i></td></tr> <tr> <td>Milder Mauerpfeffer</td><td><i>Sedum sexangulare</i></td></tr> <tr> <td>Thymian</td><td><i>Thymus pulegioides</i></td></tr> <tr> <td>Sand-Thymian</td><td><i>Thymus serpyllum</i></td></tr> <tr> <td>Kleiner Wiesenknopf</td><td><i>Sanguisorba minor</i></td></tr> <tr> <td>Frühlings-Fingerkraut</td><td><i>Potentilla neumanniana</i></td></tr> <tr> <td>Kartäusernelke</td><td><i>Dianthus carthusianorum</i></td></tr> <tr> <td>Schaf-Schwengel</td><td><i>Festuca ovina</i></td></tr> <tr> <td>Gewöhnliches Zittergras</td><td><i>Briza media</i></td></tr> </table>	Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>	Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>	Felsen-Fetthenne	<i>Sedum rupestre</i>	Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>	Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>	Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>	Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>	Kartäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>	Schaf-Schwengel	<i>Festuca ovina</i>	Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>																						
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>																						
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum rupestre</i>																						
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>																						
Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>																						
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>																						
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>																						
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>																						
Kartäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>																						
Schaf-Schwengel	<i>Festuca ovina</i>																						
Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>																						

Fassadenbegrünung	An den Fassaden der neuen Gebäude wird eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Folgende Arten können hier Verwendung finden: <u>Selbstklimmer</u> Efeu <i>Hedera helix</i> Wilder Wein (einheimische Form) <i>Parthenocissus inserta</i> <u>Gerüstkletterer</u> Hopfen <i>Humulus lupulus</i> Wald-Geißblatt <i>Lonicera periclymenum</i> Waldrebe <i>Clematis vitalba</i>
Pflanzung standortgerechter Bäume und Gehölze	Im Bereich der Stellflächen werden standortgerechte Bäume und Gehölze gepflanzt. Folgende Arten können hier Verwendung finden: <u>Großkronige Bäume</u> Spitzahorn <i>Acer platanoides</i> Schwarzerle <i>Alnus glutinosa</i> Birke <i>Betula pendula</i> Esskastanie <i>Castanea sativa</i> Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i> Esche <i>Fraxinus excelsior</i> Zitterpappel <i>Populus tremula</i> Traubeneiche <i>Quercus petraea</i> Stieleiche <i>Quercus robur</i> Sommerlinde <i>Tilia platyphyllos</i> Winterlinde <i>Tilia cordata</i> <u>Mittelkronige Bäume</u> Feldahorn <i>Acer campestre</i> Hainbuche <i>Carpinus betulus</i> Vogelkirsche <i>Prunus avium</i> Feldulme <i>Ulmus minor</i> <u>Großsträucher (> 3m)</u> Hasel <i>Corylus avellana</i> Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaeus</i> Faulbaum <i>Frangula alnus</i> Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i> Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i> Gewöhnlicher Schneeball <i>Viburnum opulus</i> Wolliger Schneeball <i>Viburnum lantana</i> <u>Kleinsträucher</u> Sauerdorn <i>Berberis vulgaris</i> Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i> Hasel <i>Corylus avellana</i> Weißdorn <i>Crataegus monogyna/laevigata</i> Besenginster <i>Cytisus scoparius</i> Liguster <i>Ligustrum vulgare</i> Kreuzdorn <i>Rhamnus cathartica</i> Schwarzdorn <i>Prunus spinosa</i> Hundsrose <i>Rosa canina</i> <u>Schnitthecken</u> Feldahorn <i>Acer campestre</i> Hainbuche <i>Carpinus betulus</i> Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i> Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>

5.3 Kompensationsberechnung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der gültigen Kompensationsverordnung in Hessen (2018) und wird dem Entwurfsstadium beigelegt.

6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die beschriebenen Nutzungen des beschriebenen, derzeitigen Umweltzustandes im Planbereich fortauern werden.

7. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ein wesentlicher Ansatzpunkt wird hier sein, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Solange die Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitgehende Überwachungsmaßnahmen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandortes „Porta“ im Stadtteil Dortelweil der Stadt Bad Vilbel auf den derzeitigen Umweltzustand. Maßgebend ist der Umweltzustand zu Beginn des Aufstellungsverfahrens.

Mit der Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für den Abriss des bestehenden Gebäudebestandes und die Errichtung eines modernen großflächigen Einzelhandelsstandortes geschaffen werden. Die Nutzung als Einzelhandelsstandort bleibt dabei im Grundsatz erhalten. Es handelt sich somit um eine bauliche Neuordnung innerhalb eines bereits bestehenden und gewerblich geprägten Standortes.

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überprägt und überwiegend versiegelt. Die Umgebung ist durch gewerbliche Nutzungen sowie Verkehrsflächen geprägt. Im näheren Umfeld bestehen entsprechend bereits Vorbelastungen insbesondere durch Lärm- und Verkehrsaufkommen. Durch das Vorhaben sind daher insgesamt nur geringe zusätzliche Störwirkungen im Raum zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Insgesamt sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen überwiegend geringe bis maximal mäßige zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Für das Schutzgut Boden ergeben sich vor allem Auswirkungen durch zusätzliche bzw. umstrukturierte Versiegelung innerhalb des Bestandes.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Durch Maßnahmen wie Begrenzung der zusätzlichen Versiegelung, grünordnerische Maßnahmen (Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Pflanzung standortgerechter Bäume und Gehölze) sowie eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen die Eingriffe in die Schutzgüter minimiert werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde der bestehende, gewerblich geprägte Umweltzustand voraussichtlich unverändert fortbestehen.

Marburg, Juni 2026


gez. Olivia Vollhardt (Dipl. Biol.)

Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausling, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.
- Planergruppe ROB (2026): Begründung und Planzeichnung des Bebauungsplan „Im Weitzesgrund“, Bad Vilbel

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

Geoportal.hessen.de

Bodenviewer.hessen.de

Gruschu.hessen.de

Natureg.hessen.de

WRRL.hessen.de