

Landschaftsplan

zum

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“

Gemeinde Schöneck

OT Kilianstädten

(zur erneuten Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB)

Änderungen gegenüber dem vorherigen Verfahren sind in blauer Schrift
gekennzeichnet.

Bearbeitung:



Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen
11.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Planungshistorie	1
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums	4
2.1 Lage	4
2.2 Naturräumliche Lage	5
2.3 Flächennutzungen	5
2.4 Boden	5
2.5 Wasser	7
2.6 Klima	7
2.7 Flora	8
2.8 Fauna	9
2.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung	13
2.10 Schutzgebiete	13
3. Planung	14
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan /RegFNP	14
3.2 Bebauungsplan	14
4. Eingriff / Ausgleich	15
4.1 Eingriffsbeschreibung	15
4.2 Eingriffsvermeidung	17
4.3 Eingriffsminimierung	19
4.4 Eingriffskomponenten im Einzelnen	20
4.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Teilplan A	22
4.6 Bilanzierung-Eingriff/Ausgleich Teilplan A	24
4.7 Ausgleichskonzept	25
4.7.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb Teilplan B	27
4.7.2 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan B	28
4.7.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teilplan C	28
4.7.4 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan C	29
4.7.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teilplan D	30
4.7.6 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan D	31
4.7.7 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teilplan E	31
4.7.8 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan E	33
4.7.9 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teilplan F	33
4.7.10 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan F	34
4.8 Biotopwertbilanz gesamt	35
4.9 Externe Ausgleichsmaßnahme/ Ökopunkteerwerb	36

Anlagen

Anlage 1	Artenschutzgutachten BLU, Dr. Sonntag, 2015
Anlage 2	Artenschutzgutachten Fachbüro Faunistik und Ökologie, Malten, 2020
Anlage 3	Artenschutzgutachten BFL, Döring/Heuer, 2021
Anlage 4	Artenschutzgutachten Feldhamster, Dr. Raskin, 2022
Anlage 5	Artenschutzgutachten Feldhamster, Dr. Raskin, 2026
Anlage 6	FFH-Vorprüfung, Planungsgruppe TE
Anlage 7	Fachbeitrag Schutzgut Boden, Planungsgruppe TE
Anlage 8	Externe Kompensationsmaßnahmen
Anlage 9	Feldhamsterkartierung 2022, Dr. Raskin
Anlage 10	Feldhamsterkartierung 2023, Dr. Raskin

1. Einleitung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 20.05.2021 einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ gefasst.

Die Planfläche befindet sich am Nordostrand des Ortsteils Kilianstädten sowie nördlich des Gewerbegebiets „Auf der Windecker Hohle“.

1.1 Planungshistorie

Das ursprüngliche ca. 13,1 ha große Plangebiet in Teilplan A sollte mit ca. 12,3 ha als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO und ca. 0,8 ha Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB erfolgte vom 03.05. – 04.06.2021.

Nach Auswertung der Anregungen und Hinweise aus diesem Beteiligungsverfahren wurden Plananpassungen durchgeführt, sowie weitere Gutachten in Auftrag gegeben, um offene Fragestellungen zu beantworten und die Planung den aktualisierten Anforderungen anzupassen.

Es wurden folgende Änderungen eingearbeitet:

Der Bebauungsplan wurde um den ursprünglichen Teilplan B (RRB in neuer Streuobstwiese) und um die östliche Plangebietsecke des Teilplan A reduziert. Das Regenwasserrückhaltebecken wird nunmehr auf Freiflächen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet hergestellt.

Die Planstraße B wurde nach Norden zum Teil in das bestehende Gewerbegebiet verlegt.

Durch die Änderungen ergab sich ein verkleinertes Gebiet mit ca. 12,7 ha in Teilplan A, wovon ca. 11,9 ha als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO und ca. 0,8 ha als Verkehrsflächen ausgewiesen werden sollte.

Nach dem ersten Beteiligungsverfahren wurde darüber hinaus ein Fachbeitrag Artenschutz speziell für den Feldhamster erarbeitet. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den neuen Ausgleichsflächen eingearbeitet. Eine Frühjahrskartierung von Feldhamsterbauen wurde ebenfalls durchgeführt.

Zu den Artenschutzmaßnahmen fand ein Fachaustausch mit den Naturschutzbehörden und ein Abstimmungsgespräch statt.

Die landschaftsplanerische Zielsetzung der auf nunmehr ca. 5,3 ha vergrößerten großen Ausgleichsfläche Teilplan B (alt: Teilplan C mit ca. 1,8 ha) wurde von einer Wiesen-Gehölzgestaltung in eine landwirtschaftliche Ackernutzung mit Feldhamsterfördermaßnahmen geändert.

Zudem wurden weitere ca. 4,4 ha Ausgleichsflächen (Teilplan C-F) südöstlich des Plangebietes für Maßnahmen zur Förderung des Feldhamsters und der Feldlerche aufgenommen.

Das weitere Kompensationsdefizit aus Teilplan A wurde durch den Ankauf von Ökopunkten aus bestehenden Maßnahmen im Wetteraukreis beglichen.

Für eine Herleitung der funktionalen Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden wurde ein separates Fachgutachten gemäß Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG erstellt. Das ermittelte Kompensationsdefizit wurde in die Biotopwertdifferenz des Landschaftsplans eingearbeitet.

Aufgrund der Nähe zu einem FFH-Gebiet wurde hierfür eine Vorprüfung auf Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken des FFH-Gebietes durchgeführt.

Die Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. mit § 4 (2) BauGB) erfolgte vom 24.10. – 24.11.2022.

Nach Auswertung der Anregungen und Hinweise aus diesem Beteiligungsverfahren wurden erneute Plananpassungen durchgeführt, sowie weitere Gutachten in Auftrag gegeben und aktualisiert, um offene Fragestellungen zu beantworten und die Planung den aktualisierten Anforderungen anzupassen.

Es wurden folgende Änderungen eingearbeitet:

Der Bebauungsplan wird in Teilplan A und B am Ostrand sowie den Teilplan F um die Südhälfte reduziert.

Das Plangebiet hat nunmehr in Teilplan A eine Größe von nur noch 10,5 ha in dem ein ca. 9,8 ha großes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO und ca. 0,7 ha Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Ein Fachbeitrag zu den Wasserwirtschaftlichen Belangen wurde neu erarbeitet.

Das Fachgutachten zum Schutzgut Boden wurde aufgrund neuer vorliegender Bewertung der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung gemäß Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG neu erstellt.

Die landschaftsplanerische Zielsetzung der auf nunmehr ca. 3,1 ha verringerten Ausgleichsfläche Teilplan B bleibt bei einer landwirtschaftliche Ackernutzung mit Feldhamsterfördermaßnahmen bestehen.

In dem Teilplan F wird die Ausgleichsfläche um 50 % auf ca. 1,1 ha reduziert.

~~Die Maßnahmen für den Feldhamster bleiben bestehen, obwohl nunmehr nach Gebietsverkleinerung und neuesten Feldhamsterkartierungen aus dem Kartierjahr 2024 kein Feldhamster mehr, auch nicht mehr am Rande, von der Baugebietsentwicklung betroffen ist. Die generelle Strukturanreicherung in der Feldflur als Ausgleichskonzept ist für viele Arten vor Ort sinnvoll und biodiversitätsfördernd.~~

Darüber hinaus erfolgt nach Überarbeitung der naturschutzrechtlichen Bilanzierung weiterhin eine Kompensation durch den Ankauf von Ökopunkten aus bestehenden Maßnahmen im Wetteraukreis.

Folgende Artenschutzgutachten wurden im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans über mehrere Jahre hinweg erarbeitet, um trotz längerer Planungsphasen auf jeweils aktuellen Aussagen zum Artenschutz zurückgreifen zu können. Es liegen aktuell dem Landschaftsplan zugrunde:

- Anlage 1 Artenschutzgutachten BLU, Dr. Sonntag, 2015
- Anlage 2 Artenschutzgutachten Fachbüro Faunistik und Ökologie, Malten, 2020
- Anlage 3 Artenschutzgutachten BFL, Döring/Heuer, 2021
- Anlage 4 Artenschutzgutachten Feldhamster, Dr. Raskin, 2022
- [Anlage 5 Artenschutzgutachten Feldhamster, Dr. Raskin, 2026](#)
- Anlage 9 Feldhamsterkartierung 2022, Dr. Raskin
- Anlage 10 Feldhamsterkartierung 2023, Dr. Raskin

Weitere fachspezifische Themen wurden in folgenden Anlagen behandelt:

- Anlage 6 FFH-Verträglichkeitsprüfung, Planungsgruppe TE
- Anlage 7 Fachbeitrag Schutzgut Boden, Planungsgruppe TE, 2024
- Anlage 8 Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der erneuten Auslegung des Bebauungsplans 2025/26 wurden in Abstimmung mit der UNB des Main-Kinzig-Kreises die bisherigen Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz Feldhamster überprüft und aktualisiert.

Die Maßnahmen für den Feldhamster bleiben bestehen. Beruhend auf aktuellen Erfassungen und konform mit dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (3. Fassung, Stand 31. Dezember 2024) wird nunmehr das gesamte Plangebiet als Lebensstätte für den Feldhamster eingestuft. Der Erhalt der ökologischen Funktionen für den Feldhamster wird durch das Ausgleichskonzept gewährleistet.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums

2.1 Lage

Die Gemeinde Schöneck, bestehend aus den Ortsteilen Büdesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden, liegt an der westlichen Grenze des Main-Kinzig-Kreises. Die Planfläche selbst liegt am Nordostrand des Ortsteils Kilianstädten, südlich der L 3009. Die verkehrliche Erschließung dieses Areals erfolgt über die angrenzende L 3009. Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwest (180 m ü. NN) nach Südost (171 m ü NN) um 9 m ab.



Blick von Südost nach Norden

2.2 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Hessens gehört der Planbereich zur:

Haupteinheit: 23 Rhein-Main-Tiefland

Untereinheit: 234 Wetterau

Teileinheit: 234.4 Bergener Rücken

2.3 Flächennutzungen

Der Planungsraum in den Teilplänen A-F wird fast flächendeckend landwirtschaftlich als Acker genutzt, eine kleine Teilfläche im mittleren Bereich von Teilplan A ist eine Gehölzfläche. Die Parzelle des Teilplan E ist als Weidefläche genutzt.

2.4 Boden

Nach der Karte des Bodenvierers Hessen liegt im Planungsraum des Teilplans A folgender Bestand vor:

Im Plangebiet liegt eine Bodenformgesellschaft aus mächtigem Löß vor. Die dominierende Bodeneinheit im Plangebiet ist eine Pseudogley-Parabraunerde mit Parabraunerde-Pseudogleyen und vergleyten Parabraunerden. Die Bodenqualitäten sind für die landwirtschaftliche Nutzung sehr gut einzustufen.

Bodenart

Die Bodenart ist vorwiegend Lehm (Klasse 6).

Ertragspotenzial

Das Ertragspotenzial der Böden ist im westlichen Plangebiet überwiegend hoch (Klasse 4) und kleinflächig sehr hoch (Klasse 5).

Ackerzahlen

Die Ackerzahl liegt im Planbereich kleinflächig zwischen 70 und 75, hauptsächlich finden sich jedoch Bewertungen zwischen 80 und 85 mit eingestreuten Flächen die in kleineren Bereichen bis zu 90 Punkte in der Bewertung aufweisen.

Feldkapazität

Die Feldkapazität der Böden ist überwiegend hoch (Klasse 4).

Nitratrückhaltevermögen

Das Nitratrückhaltevermögen ist ebenfalls sehr hoch.

Standorttypisierung

Es liegen Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt vor.

Bodenfunktionsbewertung

Für eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen in der Planung werden folgende einzelne Bodenfunktionen für die Fläche dargestellt. Die Bewertung erfolgt in fünf Stufen von sehr gering bis sehr hoch (1 bis 5).

- „Lebensraum für Pflanzen“, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- „Lebensraum für Pflanzen“, Kriterium Ertragspotenzial
- „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“, Kriterium Wasserspeicherefähigkeit (Feldkapazität FK)
- „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

Aus diesen Kriterien und ihrer Bewertung wird der Funktionserfüllungsgrad für den Boden abgeleitet.

Das Plangebiet (Teilplan A) ist ca. 10,5 ha groß. Innerhalb dieses Gebiets liegt für den gesamten Bereich eine Bodenbewertung vor. Bestehende Wege sind davon ausgenommen.



Bodenfunktionsbewertung, Teilplan A, Quelle: Bodenviewer Hessen

In der Gesamtbewertung als Lebensraum für Pflanzen, Funktion der Böden im Wasserhaushalt (Funktionserfüllungsgrad) weisen die Böden im Plangebiet vorherrschend eine sehr hohe Stufe (Stufe 5) und in einer kleinen Fläche im zentralen Osten eine hohe Stufe (Stufe 4) auf. Somit handelt es sich um besonders hochwertige Böden.

Vorbelastung und Bewertung

Diese vorgenannten Böden wurden anthropogen durch intensive Landwirtschaft genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Sinne des Bodenschutzes nicht als Vorbelastung angesehen. Dennoch stellt die permanente Bodenbearbeitung eine Störung des natürlichen Bodenaufbaus dar.

Über weitere Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Die Errichtung von Gewerbeflächen stellt eine Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar. Bei der Realisierung der Planung werden vor allem der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung die Folge sein. Somit verliert der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung.

Die Berechnung des bodenbezogenen Ausgleichsbedarf wurde in einem gesonderten „Fachbeitrag Schutzgut Boden“ durchgeführt (vgl. Anlage 7).

2.5 Wasser

Grundwasser

Es liegt ein Kluft/ Poren-Grundwasser Geringleiter (Klasse 5) mit einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit vor. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit liegt bei 2-5 l/s. Von seiner Beschaffenheit her ist das Grundwasser hart, 18° bis 24° dH.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.6 Klima

Die Gemeinde Schöneck ist klimatisch der kühl-gemäßigten Klimazone mit mäßig warmen Sommern und kühlen Wintern zuzurechnen. Sie gehört damit zum subkontinentalen südwestdeutschen Klimaraum mit ganzjährigen Niederschlägen, die sich aber etwas mehr zugunsten des Sommerhalbjahres verschieben. Nach Norden ist das Gemeindegebiet durch den Vogelsberg, nach Osten durch die Spessartberge vor rauen Winden geschützt. Dadurch können von Süden und Südwesten die milden Luftströmungen ungehindert einströmen.

Die Durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 10°-11°, die durchschnittliche Temperatur der Wintermonate beträgt 1,1°-2° und der Sommermonate 18,1°-19,0°.

Mit mittlerer jährlicher Anzahl der Frostage von 80 dauert die Vegetationsperiode etwa 220 bis 230 Tage. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwestwind.

Kaltluftabfluss

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langwelliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzweiliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die günstigste Vegetation für die Entstehung von Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen.

Aus kleinklimatischer Sicht trägt das Plangebiet gut zur Kaltluftentstehung bei.

Der Wegfall der Kaltluftentstehungsflächen wird keine merkliche Auswirkung auf benachbarte Siedlungsflächen haben, da die Kaltluft nicht zur Belüftung der Ortslage beiträgt und umfangreich weitere Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung vorhanden sind.

2.7 Flora

Potenzielle natürliche Vegetation

Im Planungsraum würde als potenzielle natürliche Vegetation ein „Typischer Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald“ vorkommen. Hier würden folgende Gehölze wachsen: Buche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Espe).

Reale Vegetation

Es sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- Versiegelte Fläche
- Grasweg
- Ackerland
- Wiese intensiv
- Gehölzfläche

Versiegelte Fläche

Bestehende Versiegelungen kommen nur als Wirtschaftsweg in der nördlichen Hälfte und in den Randbereichen im Osten und Westen vor.

Grasweg

4 Graswege queren das Gebiet von Nordwest nach Südost und von Nord nach Süden.

Acker

Die Planfläche des Teilplan A werden vorrangig intensiv als Ackerland ohne ausgeprägte Feldraine genutzt.

Wiese, intensiv

In der Südwestecke des Plangebietes wird durch die neue Straßentrasse kleinflächig eine Wiese angeschnitten.

Gehölzflächen

Am Südwestrand, mittig am Rande des Geländes des Autokontors wird ein Gehölzstreifen für die neue Straßentrasse überplant. Es handelt sich um einen grasbewachsenen Erdwall mit westlich des Walles vorwiegend Lärchen und östlich des Walles mit junger Gehölzsukzession aus Robinie, Heckenrose, Brombeere und Vogelkirsche.

Mittig in der Ackerfläche verläuft ein schmaler Gehölzstreifen, der einen ehemaligen Obstbaumstreifen darstellt. Die Obstbäume sind zum Teil abgestorben oder abgängig und teilweise mit Misteln überwuchert. Es handelt sich um Apfel, Birne und Pflaume mit junger Gehölzsukzession aus Liguster, Heckenrose, Brombeere und Schwarzem Holunder.

2.8 Fauna

Da die Gemeinde Schöneck bereits 2015 die Planungen für die Gewerbegebietsausweisung aufgenommen hat, wurde in diesem Jahr durch das Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung (BLU) aus Darmstadt ein Artenschutzfachbeitrag mit Bestandserfassung des gesamten relevanten faunistischen Artenspektrums erstellt.

Im Jahr 2019 wurde wegen erneuter Aufnahme der Planungen durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie ein faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bestandserhebung erstellt. Dieses Gutachten wurde im Januar 2020 fertiggestellt. Auf dieses Gutachten aufbauend wurde wiederum im Frühjahr 2021 eine erneute Begutachtung ohne eigene Arterhebungen durchgeführt, da sich der Planungsraum im Norden und im Südosten vergrößert hatte. Abstimmungen zum Feldhamster mit der örtlichen Arbeitsgemeinschaft Feldhamsterschutz wurden nach Absprache mit der zuständigen UNB eingearbeitet. Die Erweiterung im

Südosten auf Flächen einer Streuobstwiese für die Planung eines Regenrückhaltebeckens wurde zwischenzeitlich wieder zurückgenommen.

Basierend auf kritischen Stellungnahmen im ersten Beteiligungsverfahren wurde im Winter 2021/22 die Betroffenheit des Feldhamsters durch das Vorhaben separat ausführlich untersucht, aktuelle Daten eingearbeitet und eine Maßnahmenkonzeption speziell für diese Art entwickelt. Seitdem werden jährliche Kartierungen des Feldhamsters sowohl im Eingriffsgebiet als auch auf den geplanten Ausgleichsflächen durchgeführt.

Aufgrund der letztlich vorgenommenen Flächenreduzierung wurde im Frühjahr 2024 die Betroffenheit des Feldhamsters durch das Vorhaben nochmals neu bewertet, aktuelle Kartierdaten wurden eingearbeitet und die Maßnahmenkonzeption überprüft und angepasst.

Alle fünf Gutachten finden sich als Anlage zum Landschaftsplan:

- BLU, Darmstadt, September 2015
- Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, Januar 2020
- BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, Mai 2021
- Raskin Umweltplanung und -beratung GbR, Aachen, Februar 2022
- [Raskin Umweltplanung und -beratung GbR, Aachen, Januar 2026](#)

Die Erhebungsergebnisse aus den Gutachten werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Die Maßnahmenplanung erfolgt für den Feldhamster in dem Fachgutachten von Dr. Raskin. Die vorherigen Gutachten werden zur Darstellung der Bestandsentwicklung der Feldhamster im Plangebiet herangezogen. Alle übrigen Artmaßnahmen werden aus den Gutachten zusammengetragen.

Fledermäuse

Im Jahr 2015 wurde eine Kontrolle der Gehölze auf Quartierbesatz durch Fledermäuse durchgeführt, die ohne Funde ausging. Festgestellte Fledermausaktivitäten beschränken sich auf die Randzonen der Gehölzbestände und sind insgesamt als sehr begrenzt beschrieben. Nachgewiesen wurden als einzige Arten Zwergfledermäuse. Auch die Erfassungen von 2019 kommen zu einem ähnlichen Ergebnis, dass wenige Zwergfledermäuse entlang der Gehölzreihen im Süden jagen, weitere Arten wurden lediglich als Einzeltiere im hohen Überflug registriert.

Feldhamster

In einer 2015 im Rahmen der faunistischen Kartierung für den Bebauungsplan durchgeführten Nacherntekartierung wurden keine Feldhamster-Baue im Plangebiet festgestellt. Weitere Hinweise, die auf ein Vorkommen des Feldhamsters in der Untersuchungsfläche schließen lassen, wurden nicht gefunden. Auch der Bewirtschafter der Ackerfläche, der andernorts in Schutzprogramme für den Feldhamster eingebunden sei, gab dem Gutachter Auskunft, den Feldhamster vor Ort noch nicht festgestellt zu haben. Auch im Jahr 2019 konnten keine Hinweise im Plangebiet gefunden werden.

Die Überprüfung der vorhandenen Datengrundlagen aus dem Jahr 2020 (Kartierungen der Arbeitsgemeinschaft Feldhamsterschutz der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGON)) ergab einen Feldhamsterfund im näheren Umfeld des Geltungsbereiches.

Auf diese Kartierungsdaten der HGON wurde auch für das Jahr 2021 zurückgegriffen, wo ebenfalls ein Nachweis in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet geführt wird. Ende April 2022 wurde zudem im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen eine projektbezogene Baukartierung innerhalb der Teilflächen A bis E des Bebauungsplans durchgeführt (vgl. Anlage 8). In den Teilplänen A und B, also im und direkt am Eingriffsgebiet wurden bei dieser Kartierung keine Hamsterbaue oder sonstige Spuren von Feldhamstern vorgefunden.

Die weiterhin durchgeführten Kartierungen sollen die Bestandsentwicklung dokumentieren, so dass auf eventuell entstehende Betroffenheiten durch Einwanderung des Feldhamsters ins Plangebiet reagiert werden kann.

Im Jahr 2023 wurde daher die Frühjahrskartierung wiederholt. Im Plangebiet (Teilplan A) und auf den direkt angrenzenden Kompensationsflächen (Teilplan B) wurden keine Baue oder sonstige Spuren des Feldhamsters im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Auf einer anvisierten Ausgleichsfläche (Teilplan C) wurde ein Hamsterbau mit 2 Fallröhren angetroffen.

Nach Reduzierung des Geltungsbereiches auf insgesamt 10,5 ha Eingriffsfläche wurde erneut der Fachbeitrag für die Vertiefende Prüfung des Feldhamsters durch das Büro Raskin Umweltplanung und -beratung GbR überarbeitet und an die neuen Planungen angepasst. Es ist ersichtlich, dass mit Abrücken der geplanten Gewerbeflächen von der Verbreitung des Feldhamsters (alte Nachweise) die Betroffenheit der Art abnimmt. Im jetzt festgelegten Geltungsbereich waren zu keinem Zeitpunkt der Kartierungen Feldhamster nachgewiesen worden.

Die Kartielergebnisse der HLNUG aus 2024 wurden ebenfalls berücksichtigt. Ein randlicher Bau wurde 2024 im Südosten nachgewiesen. Daten aus 2025 wurden abgefragt, aber bis zur Fertigstellung des Berichtes nicht übermittelt.

Vögel

Der Großteil der Vogelvorkommen (80% der Beobachtungen) liegt in den Gehölzen am südlichen Rand der Bebauungsplanfläche und gehört zu den Arten der Hecken- und Gehölzbrüter. Die meisten Arten kommen als Nahrungsgäste ins Plangebiet. Ein Brutnachweis planungsrelevanter Arten konnte 2015 und 2019 von der Goldammer erbracht werden. Die Brutstätte befindet sich im Süden innerhalb des Gehölzstreifens. Alle beiden gutachterlichen Einschätzungen sehen kein Erfordernis für Maßnahmen bei Verlust des Brutplatzes durch Überbauung. Es wird ein Ausweichen der Art in ausreichend vorhandene Strukturen in der Umgebung angenommen.

In den Ackerflächen des nördlichen Bereiches der geplanten Ausgleichsflächen konnten aus dem Spektrum der Offenlandarten ebenfalls für die Jahre 2015 und 2019 Feldlerchen mit zwei Brutpaaren nachgewiesen werden.

Reptilien und sonstige Artnachweise

Seit 2015 wurden keine Nachweise in diesen Gruppen erbracht.

Ergebnis und Bewertung

Zusammenfassend lässt sich für die Planfläche festhalten, dass das Untersuchungsgebiet bedingt durch das überwiegende Fehlen von Strukturen und durch die großen intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen arm an Artenvielfalt ist.

In Jahren bestimmter geeigneter landwirtschaftlicher Kulturen ist die Fläche jedoch Lebensraum für Offenlandarten der Avifauna (wie Feldlerche) und durch die sehr gut geeigneten Bodenverhältnisse potenziell auch für den Feldhamster. Funde von Feldhamsterbauen im Plangebiet selbst (Teilplan A) sind seit 2017 nicht nachgewiesen.

Da der Feldhamster in Kilianstädten und Umgebung eines der wenigen verbleibenden Vorkommensgebiete dieser Art in Hessen hat (Main-Kinzig-Population), erlangen auch randlich liegende Flächen des Lebensraumes eine besondere Bedeutung und es bedarf einer genauen Betrachtung bei Eingriffen. Hierzu wurde das Fachgutachten für die vertiefende Prüfung des Feldhamsters mit Maßnahmenplanung zur Vermeidung und zum Ausgleich erarbeitet. [In Absprache mit der](#)

UNB MKK wird das gesamte Plangebiet als Lebensstätte des Feldhamsters angesehen und es wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Für die Feldlerchen wird ebenfalls eine Betroffenheit durch das Vorhaben erwartet. Die Kulissenwirkung des geplanten Gewerbegebietes entwertet auch randlich davon bestehende Brutreviere. Ein vorgezogener Ausgleich an geeignetem Standort wird notwendig.

2.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Landschaftlich ist der Planungsraum durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den nordöstlich liegenden Windkraftanlagen (auf ca. 181 bzw. 186 m stehende Anlagen) in der Kuppenlage geprägt. Das Gelände ist von der L 3009 und von Norden und Osten her einsehbar.

Der bisher am Nordrand verlaufende landwirtschaftliche Weg wird für die Feierabenderholung genutzt (Radfahren, Hunde ausführen, spazieren gehen) genutzt und dient als Zuwegung zur Regionalparkroute Hohestraße. Bisher gibt es jedoch keine optimale Querung der L 3009 von West nach Ost für den Fuß- und Radverkehr. Diese wird erst durch den bereits geplanten Kreisverkehr hergestellt. Dadurch kann die Wegeführung optimiert am Südrand des Plangebietes entlang und dann am Ostrand wieder über Feldwege und der neuen südliche Straßenanbindung zur Hohen Straße geführt werden.

2.10 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Nächstgelegenes Natura 200-Gebiet ist das FFH-Gebiet 5719-302 „Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim“.

Zur Prüfung einer eventuellen Betroffenheit des Schutzgebietes durch den Bebauungsplan wurde eine Vorprüfung durchgeführt, siehe Anlage.

Die Vorprüfung wurde auf Grundlage des Planstandes von Januar 2021 durchgeführt. Die inzwischen durchgeführte Verkleinerung des Plangebietes wirkt sich auf die Auswirkprognose für das Schutzgebiet nicht aus.

Biotope, die gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG und/ oder i.V. mit § 25 Abs. 1 HeNatG geschützt sind, werden durch die Planungsabsichten nicht beseitigt.

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Kreiswerke MKK, Brunnen Hellerborn und Im Wald“.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zahlreiche archäologische Denkmäler gemäß § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgebiet (neolithischen Kultur bis in die Eisenzeit). Daher ist vor Baubeginn ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Planung

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan /RegFNP

Im RegFNP 2010 ist der Großteil der Fläche als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

Nur der Nordrand von ca. 2,5 ha enthält die Darstellungen:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Hierfür erfolgt eine Änderung des RegFNPs im Parallelverfahren.

3.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet wird in Teilplan A gemäß dem Planungsziel als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind Regelungen zur max. Ausnutzung des Grundstücks, der Regenwasserbewirtschaftung, Straßenbaumbepflanzungen und Gehölzeingrünungen etc. festgesetzt.

Zudem wird eine neue Straßenverbindung vom bereits geplanten Kreisverkehr im Nordwesten nach Südwesten geplant um die störende Straßenverbindung innerhalb des Bebauungsplans „Windecker Hohle“ für die Öffentlichkeit schließen zu können. Hierdurch erfolgt auch eine neue Rad-/Fußwegeverbindung in Richtung Hohe Straße (vgl. Plandarstellung im Bebauungsplan).

Im Süden wird nunmehr auf dem Gelände des Autokontors ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Diese Fläche ist nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens.

Im Norden kann ein ca. 3,1 ha große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B und in den Teilplänen C, D, E und F weitere ca. 3,4 ha zur Verfügung gestellt werden. Hier sollen Maßnahmen zur Förderung des Feldhamsters und der Feldlerche entstehen.

Es wird auf die weiteren Festsetzungen in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

4. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder soweit dies möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde daher gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in der Abwägung unter anderem über Vermeidung und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe zu entscheiden.

4.1 Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet hat in **Teilplan A** eine Größe von 105.032 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

versiegelte Fläche	2.764 m ²
Grasweg	7.447 m ²
Ackerland	92.425 m ²
Wiese, intensiv	169 m ²
Gehölzfläche	2.227 m ²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Gewerbegebiet (GE): 98.004 m², davon:

* 90 % überbaubare Fläche	88.204 m ²
* 10 % Grünfläche im GE	9.800 m ²
Verkehrsfläche	7.029 m ²

Das Plangebiet hat in **Teilplan B** eine Größe von 30.827 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Versiegelte Wegfläche	556 m ²
Grasweg	371 m ²
Ackerland	29.900 m ²

Innerhalb des Bebauungsplans B ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Versiegelte Wegfläche	556 m ²
-----------------------	--------------------

Grasweg	371 m ²
Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen	29.900 m ²

Das Plangebiet hat in **Teilplan C** eine Größe von 6.855 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Ackerland	6.855 m ²
-----------	----------------------

Innerhalb des Bebauungsplans C ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen	6.855 m ²
------------------------------------	----------------------

Das Plangebiet hat in **Teilplan D** eine Größe von 4.686 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Ackerland	4.686 m ²
-----------	----------------------

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen	4.686 m ²
------------------------------------	----------------------

Das Plangebiet hat in **Teilplan E** eine Größe von 11.330 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Grünland, Weide	11.330 m ²
-----------------	-----------------------

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Artenschutzmaßnahmen (Feldhamster)	11.330 m ²
--	-----------------------

Das Plangebiet hat in **Teilplan F** eine Größe von 11.117 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Ackerland	11.177 m ²
-----------	-----------------------

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen	11.177 m ²
------------------------------------	-----------------------

Folgende Böden sind als Voreingriff zu betrachten:

Die anstehenden Böden im Plangebiet werden größtenteils mit einer sehr hohen Stufe (Stufe 5) für den Funktionserfüllungsgrad bewertet. In einem kleineren Teilbereich finden sich mit einer etwas geringeren Stufe (Stufe 4) bewertete Böden. Es handelt sich um Böden, die sich hervorragend für die landwirtschaftliche

Nutzung eignen und durch Ihre Beschaffenheit zum potenziellen Feldhamster-verbreitungsgebiet gehören.

Der Nacheingriff in den Boden wird flächenmäßig wie folgt aussehen:

Im Teilplan A wird durch die Planung eine maximale Neuversiegelung von ca. 9,3 ha Fläche ermöglicht. Damit verbunden ist ein Totalverlust der Funktionserfüllung bezüglich des Bodens und ein Teilverlust für die Funktionserfüllung für den Wasserhaushalt.

Insgesamt werden ca. 1,0 ha als Grünfläche gestaltet. Hier erfolgt ein Teilverlust der Funktionsfähigkeit des Bodens durch Umlagerung und Vermischung und bauzeitliche Beeinträchtigung.

Eine separate Eingriffsbewertung zur Herleitung der funktionalen Kompensation der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden wurde erstellt. Dieses Fachgutachten wurde gemäß Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ (HLNUG) erstellt. (siehe Anlage)

4.2 Eingriffsvermeidung

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung bezüglich des Artenschutzes sind die Schutzzeiten des Naturschutzgesetzes einzuhalten. Darüber hinaus werden spezielle Bauzeitenregelungen getroffen, die Artenschutzrechtliche Verbote vermeiden helfen. Insbesondere für die Beeinträchtigung von Feldhamstern sind umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu zählen:

Gehölzrodung

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung bezüglich des Artenschutzes sind die Rodungszeiten des Naturschutzgesetzes einzuhalten. Gehölze dürfen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 29. Februar eines Jahres gerodet werden.

Bauzeitenregelung

Die Bau-/Erschließungsarbeiten müssen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit in Angriff genommen werden (Zeitraum von der Ökologischen Baubegleitung zu prüfen und freizugeben), damit die Vögel in der Phase der Reviergründung durch die Störungen des Baustellenbetriebs auf Abstand zum Baufeld gehalten werden. Dadurch kann verhindert werden, dass Vögel ihre Nester an Standorten anlegen, die während der späteren Bauarbeiten massiven Störungen unterliegen, so dass es zur Aufgabe des Neststandorts und der Gelege kommt.

Nachbaustellen sind in den Monaten Juni und Juli nicht zulässig. So werden die nachtaktiven Feldhamster nicht durch Licht gestört.

Regelmäßige Kontrolle des Plangebiets auf eingewanderte Feldhamster vor Baubeginn für jeden Bauabschnitt

Falls Feldhamster wieder in das Plangebiet einwandern sollten ist davon auszugehen, dass diese sich dann auch ganzjährig dort aufhalten. Somit gibt es keinen geeigneten Zeitraum für eine Baufeldräumung, in dem ein Töten von Einzelindividuen sicher auszuschließen ist. Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet regelmäßig auf eingewanderte Feldhamster kontrolliert. Hierzu werden jährliche, flächendeckende Baukartierungen im Frühjahr und ggf. auch im Sommer bis zum Baubeginn durchgeführt. (Vgl. Fachgutachten Raskin)

Vergrämung/Vermeidung von Neueinwanderung durch z.B. Schwarzbrache zwischen negativer Kontrolle und Baufeldfreimachung

Die Flächen eines folgenden Bauabschnittes werden als Schwarzbrache für den Feldhamster unattraktiv gemacht. Auf diese Weise wird eine Neubesiedlung nach negativer Kontrolle vermieden.

Ggf. Einfangen und Umsiedeln von Tieren

In der Aktivitätsperiode vor Beginn der jeweiligen Baufeldfreimachung wird eine flächendeckende Feinkartierung von Hamsterbauen durchgeführt.

Werden dabei besetzte Baue nachgewiesen, werden die darin lebenden Tiere gefangen und auf die vorgezogene Ausgleichsfläche umgesiedelt oder alternativ in eine Erhaltungszucht verbracht. Dies erfolgt in Abstimmung mit den Behörden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung der Umgebung durch Eingrünung mit Gehölzen und geeigneter Beleuchtungstechnik/Abschirmung

In der Betriebsphase wird eine Lichtverschmutzung der Umgebung durch sparsame Beleuchtung, geeignete Lichttechnik und Abschirmung der angrenzenden Feldfluren durch Gehölze vermieden. (siehe auch Festsetzung zu Beleuchtung im B-Plan).

Vorgezogener Ausgleich für 2 Brutpaare der Feldlerche in Teilplan E

Der Ausgleich von zwei Revieren für die Feldlerche kann grundsätzlich in den Ausgleichsflächen C bis F erfolgen. Die an den Feldhamster angepasste Fruchtfolge und Bewirtschaftung ist ebenso geeignet, für Feldlerchen Habitate bereitzustellen. In Teilplan E kann 1,1 ha Ausgleichsfläche für die Feldlerche hergestellt werden. (Vgl. Gutachten Raskin 2022, Kapitel 6.2.5).

Ausgleich für den Feldhamster in Teilplan B, C, D, E und F

Es werden vorsorglich ~~drei fünf~~ Hamster-Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von ~~knapp über 2,3~~ ca. 6,5 ha in der angrenzenden Ackerflur um den „Gelben Berg“ eingerichtet und als Ausgleichsteilpläne ~~B bis F C, D und F~~ im Bebauungsplan festgesetzt.

Somit können Lebensstätten potenziell einwandernder Tiere ausgeglichen werden.

Ökologische Baubegleitung

Die Vorbereitung und die Durchführung der Erschließungsarbeiten und der Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz werden von einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung begleitet.

Zur Eingriffsvermeidung bezüglich des Bodenschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Vorsorgender Bodenschutz

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden während der Bauarbeiten wird eine Bodenkundliche Baubegleitung festgesetzt.

Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und wiederzuverwenden.

Ober- und Unterboden ist vor Vermischung zu schützen und getrennt auf fachgerechten Bodenmieten zwischenzulagern oder abzutransportieren.

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden, oder auf Flächen, die zur zukünftigen Bebauung vorgesehen sind.

Bei Bodenarbeiten sind die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen, um schädliche Bodenveränderungen durch Befahrenen zu vermeiden.

4.3 Eingriffsminimierung

Maßnahmen zur Minimierung eines Eingriffs sind solche, die direkt auf dem Plangebiet stattfinden. Unterstützt werden diese minimierenden Maßnahmen durch eine vorlaufende, die Umwelt schonende Planung.

Der stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen vermindert werden:

Maßnahmen für den Bodenhaushalt

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Reduzierung der Erschließungsflächen.
- Hinweis auf fachgerechte Sicherung, Lagerung und Wiederverwertung von kulturfähigem Oberboden gemäß DIN 18915 und DIN 19731.

- Hinweis auf Einrichtung der Lager- und Baustelleneinrichtung auf Flächen mit bereits versiegelten oder verdichteten Böden.
- Festsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung

Maßnahmen für den Wasserhaushalt

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einem RRB
- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Als Maßnahme für einen sparsamen Wasserverbrauch wird das Erstellen von Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Maßnahmen für das Landschaftsbild

- Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes.
- Gestaltungsfestsetzungen für die baulichen Anlagen.
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 193 m ü. NN.
- Festsetzungen zu Dachbegrünung auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.

Maßnahmen für die Erholungsnutzung

- Es erfolgt eine Neugestaltung der Radwegeverbindung.

Maßnahmen für Flora und Fauna

- Festsetzung von einheimischen Pflanzarten.
- Die festgelegten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zum Baubeginn sind einzuhalten.
- Durchführung von CEF-Maßnahmen für Feldhamster (~~als CEF für potenzielle Einwanderungsfälle im Baugebiet~~)
- Durchführung von CEF- Maßnahmen für Feldlerche.
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen.
- Festsetzungen zur Lichtverwendung zum Schutz von nachtaktiven Tieren.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.
- Festsetzung einer Ökologischen Baubegleitung.

4.4 Eingriffskomponenten im Einzelnen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff, der im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst und bewertet wird.

Eingriff in den Bodenhaushalt

Auf den neuen voll- bzw. teilversiegelten Flächen des neu geplanten allgemeinen Gewerbegebietes (Gebäude, Stellplätze, Garagen, Verkehrswege) kommt es zur Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, Bodenlufthaushaltes, Bodenart und -typ sowie des Bodenlebens. Einer landwirtschaftlichen Funktion wird die Fläche auf Dauer entzogen.

Durch die Realisierung der Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Konflikte bestehen vor allem in dem Verlust von ertragreichem Ackerboden und dem Verlust der Bodenfunktionen als potenziellen Lebensraum für den Feldhamster.

Die Berechnung des bodenbezogenen Ausgleichsbedarf wurde in einem gesonderten „Fachbeitrag Schutzgut Boden“ durchgeführt (vgl. Anlage).

Der Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch die Größe der versiegelbaren Flächen auf sehr guten Ackerböden erheblich sein.

Eingriff in den Wasserhaushalt

Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist eine Niederschlagsversickerung von Versiegelungsflächen nicht zulässig, daher wird im benachbarten Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eine Regenwasserrückhaltung eingerichtet werden.

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. für die Toilettenspülung) wird empfohlen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird für die aufgrund des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens nur mäßig sein.

Eingriff in das Lokalklima

Die Veränderung des Lokalklimas ist qualitativ und quantitativ nicht exakt zu definieren.

Es ist davon auszugehen, dass sich Baukörper und versiegelte Flächen generell rascher erwärmen und daher negativ auf das Kleinklima auswirken. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,8 festgesetzt.

Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet.

Der Wegfall der Kaltluftentstehungsflächen wird keine merkliche Auswirkung auf benachbarte Siedlungsflächen haben, da die Kaltluft nicht zur Belüftung der

Ortslage beiträgt und umfangreich weitere Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung vorhanden sind.

Eingriff in die Biotopstrukturen

Die vorhandenen Biotopstrukturen (intensiv genutzte Ackerbewirtschaftung) weisen im Bereich der neu geplanten Gewerbegebietsflächen eine geringere Strukturvielfalt auf.

Schutzwürdige Arten werden in Bezug auf den Feldhamster im südöstlichen Randbereich potenziell beeinträchtigt. Bruthabitate von zwei Feldlerchenpaaren werden durch die Bebauung entwertet.

Der Eingriff in die Biotopstrukturen wird mäßig sein, da die bisherige Biotopstruktur nur begrenzten Lebensraum für geschützte Arten bereitgestellt hat.

Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung

Landschaftsbild

Die Gebäude sollen durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Farbgebung der Außenwände sowie durch die Festsetzung der zulässigen Materialien möglichst in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Die Neubaufläche ist vorwiegend von Osten einsehbar. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die benachbarten Windkraftanlagen und Gewerbeflächen sowie der begrenzten Gebäudehöhe ist nur von einem mäßigen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

Erholungsnutzung

Eine Erholungsnutzung erfolgt auf den als Gewerbegebiet neu geplanten Flächen zurzeit nur durch die Wegenutzungen am Nordrand. Dies wird auch in Zukunft durch die Verlagerung des Weges nach Süden möglich sein.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu erwarten.

Trotz der Vermeidungs- und der Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan verbleiben Defizite, die ausgeglichen werden sollen.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Teilplan A ***Maßnahmen für den Boden- und Wasserhaushalt***

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der genutzten Grundstücke
- Festsetzung einer Regenwasserrückhaltung

Maßnahmen für das Landschaftsbild

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der genutzten Grundstücke
- Gestaltungsfestsetzungen
- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung,

- Randliche Eingrünungen

Maßnahmen für das Kleinklima

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke
- Randliche Eingrünungen
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.

Maßnahmen für Flora und Fauna

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Grünflächen anzulegen
- Festsetzung von einheimischen Pflanzarten
- Randliche Eingrünungen
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.

Trotz der internen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben Defizite, die extern ausgeglichen werden müssen.

4.6 Bilanzierung-Eingriff/Ausgleich Teilplan A

Zur quantitativen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 herangezogen.

Bilanzierung Teilplan A, Gewerbegebiet

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste Sp. 1	Wert- punkte je m ² Sp. 2	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	vorher Sp.2xSp.3 Sp. 5	nachher Sp.2xSp.4 Sp. 6
Bestand					
Teilplan A					
10.510 versiegelte Wegefläche	3	2.764		8.292	
10.610 Grasweg	25	7.447		186.175	
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	92.425		1.478.800	
06.350 Wiese intensiv	21	169		3.549	
02.200 Gebüsche, Hecken, Säume, frisch	39	2.227		86.853	
Planung					
Teilplan A					
<u>GE: 98.004 m²</u>					
10.715 Versiegelte Flächen mit Regenwasserückh.	6		88.204		529.224
11.221 10 % Grünflächen im GE	14		9.800		137.200
10.510 Verkehrsflächen	3		7.028		21.084
Summe/Übertrag		105.032	105.032	1.763.669	687.508
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 1.076.161	

Die voranstehende Bilanzierung zeigt, dass durch die Aufstellung des **Bebauungsplans in Teilplan A ein Defizit von 1.076.161 Biotopwertpunkten** entsteht, das auszugleichen ist.

Darüber hinaus wird das verbleibende Restdefizit aus der Bodenkompensation (vgl. Anlage) zum Ausgleichsdefizit hinzugerechnet.

Defizitberechnung aus Teilplan A

Biotopwertdefizit aus Teilplan A: 1.076.161 Biotopwertpunkte

Defizit Bodenausgleich: 235.272 Biotopwertpunkte

Gesamt: 1.311.433 Biotopwertpunkte

4.7 Ausgleichskonzept

Der Ausgleich wird durch die Bereitstellung von externen Maßnahmen am nördlichen Rand des Eingriffes (Teilplan B) und südöstlich des Plangebietes innerhalb der Gemarkung Kilianstädten (Teilpläne C bis F) erfolgen. Die naturschutzfachliche Kompensation wird auf Flächen erbracht, die durch Strukturanreicherung für Arten der Feldflur aufgewertet werden. Die Flächen werden mit produktionsintegrierten Maßnahmen beplant, so dass sie der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zur Verfügung stehen.

In Absprache mit der UNB Main-Kinzig-Kreis wird eine räumlich-zeitliche Flexibilisierung der Ausgleichsmaßnahmen angewendet (siehe Artenschutzgutachten Feldhamster 2026). Als Grundlage für die Umsetzung des vorgezogenen Ausgleichs wird jeweils für die kommende Kulturperiode ein Bewirtschaftungs- und Maßnahmenplan erstellt. Der flächenscharfe Ausführungsplan wird mit der UNB MKK und den bewirtschaftenden Landwirten abgestimmt.

Durch den Erwerb von Ökopunkten wird ein verbleibendes Restdefizit kompensiert werden.

Das Ausgleichskonzept, insbesondere zu Maßnahmen für den Feldhamster, wurde im Vorfeld mit dem Amt 70 des Main-Kinzig-Kreises „Umwelt, Naturschutz und ländlicher Raum“ abgestimmt. Hierzu fand ein Fachaustausch der Gutachten und ein persönliches Abstimmungsgespräch am 30.05.2022 bei der Gemeinde Schöneck, sowie am 20.11.2025 bei der Unteren Naturschutzbehörde, statt.

~~Nach der kontinuierlichen Untersuchung im Eingriffsgebiet sind Maßnahmen für den Feldhamster nicht mehr artenschutzrechtlich notwendig. Nichtsdestotrotz möchte die Gemeinde Schöneck die Feldflur, die im Verbreitungsraum des Hamsters liegt aufwerten, um für die Art Lebensraum zu schaffen. Für den potenziellen Fall von einer Einwanderung von Tieren ins Baufeld bis zur vollständigen Erschließung werden die Maßnahmen vorgreiflich hergestellt.~~

Flächenauswahl

Die Flächenauswahl für den Ausgleich erfolgte nach Kriterien, die zur Eignung als Ausgleichsflächen für den Feldhamster beitragen.

Die Flächen müssen

- Im Eignungsbereich für den Hamster liegen (Bodeneignung), Quelle: BodenViewer Hessen.
- Nahe an Dichtezentren der Population liegen, Quelle: HLNUG.
- Nicht dauerhaft mit bestehenden Maßnahmen belegt sein.

- Verfügbar sein.

Die Teilflächen B bis D erfüllen diese Eignungskriterien vollständig.

Die Ausgleichsfläche Teilplan E liegt bereits im angrenzenden Populationsraum des Feldhamsters, weswegen sie für CEF-Maßnahmen für diese Art nicht geeignet scheint. Sie wird jedoch als Trittsteinbiotop zur Vernetzung der Populationen sowie für den weiteren multifunktionalen Ausgleich verwendet. [Die Untere Natur-schutzbehörde erkennt CEF-Maßnahmen auf dieser Fläche an.](#)

Die Ausgleichsfläche Teilplan F lag mit dem Flurstück 31 außerhalb der für den Hamster geeigneten Bodenbeschaffenheiten (laut BodenViewer Hessen 2021). Da jedoch im laufenden Jahr eine Hamstermaßnahme aus dem Feldflurprojekt dort verwirklicht wird, sieht die UNB die Fläche als geeignet für Maßnahmen an und befürwortet sie (Abstimmungsgespräch zu Artenschutzmaßnahmen am 30.05.2022). Es gab auch bereits Hamsterfunde in diesen Flächen. Entsprechend der neuesten Bodenbewertung ist dieser Bereich 2024 bis auf eine kleine Teilfläche ebenfalls in die Zuordnung der potentiellen, bodenbezogenen Feldhamsterhabitate einbezogen worden.

Sicherung der Maßnahmen

Die Grundstücke der Flächen des Bebauungsplans Teilplan B bis F befinden sich alle im Eigentum der Gemeinde Schöneck. Die Pachtverträge laufen zum Umsetzungszeitpunkt aus. Somit sind die Flächen zur Umsetzung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen gesichert.

Umsetzungszeitraum

Die CEF-Maßnahmen in den Teilplänen [B](#) [C](#) bis F werden auf den gemeindeeigenen Flächen vorgreiflich zum Baubeginn im Teilplan A umgesetzt.

Ausführungsplanung

Die Zusammenarbeit mit geeigneten Bewirtschaftern und die Abstimmung der Bewirtschaftung mit ihnen ist für die Maßnahmenkonzeption notwendig.

Es soll eine erste (grobe) Maßnahmenplanung für die Ansaat und Pflege ab Satzungsbeschluss geben. Im anschließenden Winter wird eine Detailplanung erarbeitet und ab Frühjahr umgesetzt.

Umsetzungskontrolle und Monitoring:

Trotz dem das Artenschutzgutachten keine Prognoseunsicherheit bei der Durchführung der CEF-Maßnahmen sieht, wird ein Monitoring zur Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen für die Dauer von fünf Jahren erfolgen., ~~sofern tatsächlich Hamster im Baufeld einwandern und der vorgezogene Ausgleich artenschutzrechtlich notwendig wird.~~

Multifunktionaler Ausgleich:

Die naturschutzfachliche Kompensation wird auf Flächen erbracht, die durch Artenschutzmaßnahmen aufgewertet werden. Durch die Extensivierung der Flächen erfolgt auch eine bodenfunktionale Aufwertung.

Alle Ausgleichsflächen, die mit einer artangepassten Fruchtfolge und Bewirtschaftungsweise für den Hamster hergestellt werden, dienen ebenfalls der Schaffung von Lebensraum für weitere Feldflur-Arten wie z.B. dem Rebhuhn, dem Feldhasen, dem Feldsperling und der Feldlerche.

Ausnahme bei der Feldlerche bilden die Flächen in Teilplan B: Diese eignen sich nicht als Lebensraum für Feldlerchen, da die zukünftige Gebäudekulisse die angrenzenden Felder für die Feldlerche als Brutfläche entwertet. Diese Art meidet vertikale Strukturen wie Gebäude und Gehölze.

Die Flächen C bis F kompensieren den Lebensraumverlust der Feldlerche aus dem Eingriffsgebiet Teilplan A vollständig.

4.7.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb Teilplan B

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan B, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 20

Flurstücke: 13 tw, 25 tw, 26 tw, 27 tw, 28 tw, 29 tw, 31/1 tw.

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

~~Der Teilplan B wird als vorgezogener Ausgleich für den Feldhamster ausgeführt.~~

Die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen werden in Zukunft mit speziellen Artenschutzmaßnahmen für den Feldhamster hamsterfreundlich bzw. hamstergerecht bewirtschaftet, um so eine dauerhafte Aufwertung des Lebensraumes und somit eine höhere Siedlungsdichte der Tiere zu bewirken.

Auf den Ausführungen im Fachbeitrag für die vertiefende Prüfung des Feldhamsters basieren wird eine Bewirtschaftung in Streifen vorgesehen. Die Fruchtfolge und das Bewirtschaftungsregime richten sich nach den Angaben im Fachgutachten und den noch zu erstellenden Maßnahmenplänen.

Bevorzugt werden Luzerne und Wintergetreide in Streifen angebaut (70% der Flächen).

Als Grundlage für die Umsetzung der Ausgleichsflächen werden Maßnahmenpläne erstellt. Die Pläne enthalten neben den Bewirtschaftungsauflagen eine flächenscharfe Darstellung der Maßnahmenflächen in unterschiedlich genutzte Streifen für 4-jährige Fruchtwechselferioden.

4.7.2 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan B

Zur quantitativen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 herangezogen.

Bilanzierung Teilplan B, Ausgleichsfläche

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher
				Sp.2xSp.3	Sp.2xSp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand					
<u>Teilplan B</u>					
10.510 versiegelte Wegefläche	3	556		1.668	
10.610 Grasweg	25	371		9.275	
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	29.900		478.400	
Planung					
<u>Teilplan B</u>					
10.510 versiegelte Wegefläche	3		556		1.668
10.610 Grasweg	25		371		9.275
11.194 Acker, extensiv genutzt für Artenschutzmaßnahmen	27		29.900		807.300
Summe/Übertrag		30.827	30.827	489.343	818.243
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 328.900	

4.7.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teilplan C

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan C, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Im Schirngrund
Flur 23
Flurstück 38

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Der Teilplan C wird als vorgezogener Ausgleich für den Feldhamster ausgeführt.

Die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen werden als vorgezogener Ausgleich für den Feldhamster ausgeführt. Sie werden mit speziellen Artenschutzmaßnahmen für den Feldhamster hamsterfreundlich bzw. hamstergerecht bewirtschaftet, um so eine dauerhafte Aufwertung des Lebensraumes und somit eine höhere Siedlungsdichte der Tiere zu bewirken.

Auf den Ausführungen im Fachbeitrag für die vertiefende Prüfung des Feldhamsters basieren wird eine kleinteilige Bewirtschaftung in Streifen vorgesehen. Die Fruchtfolge und das Bewirtschaftungsregime richten sich nach den Angaben im Fachgutachten und den noch zu erstellenden Maßnahmenplänen.

Bevorzugt werden Luzerne und Wintergetreide in Streifen angebaut (70% der Flächen).

Als Grundlage für die Umsetzung der Ausgleichsflächen werden detaillierte Maßnahmenpläne erstellt. Die Pläne enthalten neben den Bewirtschaftungsauflagen eine flächenscharfe Darstellung der Maßnahmenflächen in unterschiedlich genutzte Streifen für 4-jährige Fruchtwechselformen.

4.7.4 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan C

Zur quantitativen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 herangezogen.

Bilanzierung Teilplan C, Ausgleichsfläche

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand					
Teilplan C					
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	6.855		109.680	
Planung					
Teilplan C					
11.194 Acker, extensiv genutzt für Artenschutzmaßnahmen	27		6.855		185.085
Summe/Übertrag		6.855	6.855	109.680	185.085
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 75.405	

4.7.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teilplan D

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan D, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

An der Isenburger Straße
Flur 23
Flurstück 7, 8 ,9

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Der Teilplan D wird als vorgezogener Ausgleich für den Feldhamster ausgeführt.

Die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen werden als vorgezogener Ausgleich für den Feldhamster ausgeführt. Sie werden mit speziellen Artenschutzmaßnahmen für den Feldhamster hamsterfreundlich bzw. hamstergerecht bewirtschaftet, um so eine dauerhafte Aufwertung des Lebensraumes und somit eine höhere Siedlungsdichte der Tiere zu bewirken.

Auf den Ausführungen im Fachbeitrag für die vertiefende Prüfung des Feldhamsters basieren wird eine kleinteilige Bewirtschaftung in Streifen vorgesehen. Die Fruchtfolge und das Bewirtschaftungsregime richten sich nach den Angaben im Fachgutachten und den noch zu erstellenden Maßnahmenplänen.

Bevorzugt werden Luzerne und Wintergetreide in Streifen angebaut (70% der Flächen).

Als Grundlage für die Umsetzung der Ausgleichsflächen werden detaillierte Maßnahmenpläne erstellt. Die Pläne enthalten neben den Bewirtschaftungsauflagen eine flächenscharfe Darstellung der Maßnahmenflächen in unterschiedlich genutzte Streifen für 4-jährige Fruchtwechselferioden.

4.7.6 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan D

Zur quantitativen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 herangezogen.

Bilanzierung Teilplan D, Ausgleichsfläche

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand					
<u>Teilplan D</u>					
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	4.686		74.976	
Planung					
<u>Teilplan D</u>					
11.194 Acker, extensiv genutzt für Artenschutzmaßnahmen	27		4.686		126.522
Summe/Übertrag		4.686	4.686	74.976	126.522
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 51.546	

4.7.7 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teilplan E

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan E, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Hinter den Bornchesäckern
Flur 26
Flurstück 1 tw

Neben einer bereits existierenden Ausgleichsfläche der Gemeinde Schöneck (Blühstreifen) von 1.500 m² Größe auf diesem Flurstück werden weitere 11.330 m² für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen.

Diese Flächengröße geht über die vom Artenschutzgutachten (Raskin 2022) geforderte Flächengröße hinaus. Die Fläche wird in der Randlage zur angrenzenden Feldhamsterpopulation als Trittsteinbiotop und für den Feldlerchenausgleich hergestellt.

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Weideflächen werden als Ausgleich für den Feldhamster in Funktion der Biotopvernetzung sowie zur generellen Aufwertung der Feldflur mit Struktur- und Artenreichtum ausgeführt. Sie werden mit speziellen Artenschutzmaßnahmen für den Feldhamster hamsterfreundlich bzw. hamstergerecht bewirtschaftet, um so eine dauerhafte Aufwertung des Lebensraumes und somit einen besseren Biotopverbund und höhere Siedlungsdichten der Tiere zu bewirken.

Auf den Ausführungen im Fachbeitrag für die vertiefende Prüfung des Feldhamsters basieren wird eine kleinteilige Bewirtschaftung in Streifen vorgesehen. Die Fruchtfolge und das Bewirtschaftungsregime richten sich nach den Angaben im Fachgutachten und den noch zu erstellenden Maßnahmenplänen.

Bevorzugt werden Luzerne und Wintergetreide in Streifen angebaut (70% der Flächen).

Als Grundlage für die Umsetzung der Ausgleichsflächen werden detaillierte Maßnahmenpläne erstellt. Die Pläne enthalten neben den Bewirtschaftungsauflagen eine flächenscharfe Darstellung der Maßnahmenflächen in unterschiedlich genutzte Streifen für 4-jährige Fruchtwechselformen.

Der Teilplan E wird als vorgezogener Ausgleich für Feldlerchen und Feldhamster ausgeführt.

Für die Neuschaffung von zwei zusätzlichen Feldlerchenrevieren innerhalb der Ausgleichsfläche kann die vorgesehene feldhamsterfreundliche Streifenkultur ebenfalls multifunktional genutzt werden.

Hierzu zählt vor allem die parallele Anlage von Winter- / Sommergetreide und Luzerne bei reduzierter Düngung und weitgehendem Verzicht auf Pflanzenschutzmitteln in Kombination mit ungeernteten Getreidestreifen und (Stoppel-) Brachen, wie sie für den Hamsterausgleich vorgesehen sind. Zusätzliche Maßnahmen sind niedrige und lückige Blühstreifen und Brachen. Entscheidend für die bodenbrütende Feldlerche ist die Anlage von Getreidestreifen mit doppeltem

Saatreihenabstand und der Verzicht auf Mahd / Ernte der Streifen innerhalb der Brutzeit (April bis August).

Vor diesem Hintergrund kommen auch Winter- und Sommergetreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand in der Ausgleichsfläche E in Betracht.

4.7.8 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan E

Zur quantitativen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 herangezogen.

Bilanzierung Teilplan E, Ausgleichsfläche

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher
				Sp.2xSp.3	Sp.2xSp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand					
<u>Teilplan E</u>					
06.220 Weiden, intensiv genutzt	21	11.330		237.930	
Planung					
<u>Teilplan E</u>					
11.194 Acker, extensiv genutzt für Artenschutzmaßnahmen	27		11.330		305.910
Summe/Übertrag		11.330	11.330	237.930	305.910
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 67.980	

4.7.9 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teilplan F

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan F, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Steinäcker
Flur 21
Flurstück 31 tw

Unterhalb einer bereits existierenden Ausgleichsfläche der Gemeinde Schöneck (Feldholzinsel) von 9.465 m² Größe auf dem Flurstück 31 werden weitere 11.177 m² für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen.

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Der Teilplan F wird als vorgezogener Ausgleich für den Feldhamster ausgeführt.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen werden als Ausgleich für den Feldhamster sowie zur generellen Aufwertung der Feldflur mit Struktur- und Artenreichtum ausgeführt. Sie werden mit speziellen Artenschutzmaßnahmen für den Feldhamster hamsterfreundlich bzw. hamstergerecht bewirtschaftet, um so eine dauerhafte Aufwertung des Lebensraumes und somit einen besseren Biotopverbund und höhere Siedlungsdichten der Tiere zu bewirken.

Auf den Ausführungen im Fachbeitrag für die vertiefende Prüfung des Feldhamsters basieren wird eine kleinteilige Bewirtschaftung in Streifen vorgesehen. Die Fruchtfolge und das Bewirtschaftungsregime richten sich nach den Angaben im Fachgutachten und den noch zu erstellenden Maßnahmenplänen.

Bevorzugt werden Luzerne und Wintergetreide in Streifen angebaut (70% der Flächen).

Als Grundlage für die Umsetzung der Ausgleichsflächen werden detaillierte Maßnahmenpläne erstellt. Die Pläne enthalten neben den Bewirtschaftungsauflagen eine flächenscharfe Darstellung der Maßnahmenflächen in unterschiedlich genutzte Streifen für 4-jährige Fruchtwechselformen.

4.7.10 Bilanzierung-Ausgleich Teilplan F

Zur quantitativen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 herangezogen.

Bilanzierung Teilplan F, Ausgleichsfläche

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher
				Sp.2xSp.3	Sp.2xSp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand					
Teilplan F					
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	11.177		178.832	
Planung					
Teilplan F					
11.194 Acker, extensiv genutzt für Artenschutzmaßnahmen	27		11.177		301.779
Summe/Übertrag		11.177	11.177	178.832	301.779
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 122.947	

4.8 Biotopwertbilanz gesamt

Biotopwertdefizit aus Teilplan A:	1.076.161 Biotopwertpunkte
Restdefizit Bodenausgleich:	235.272 Biotopwertpunkte
Gesamt:	1.311.433 Biotopwertpunkte

Überschussberechnung aus Teilplänen B-F

Biotopwertüberschuss aus Teilplan B:	328.900 Biotopwertpunkte
Biotopwertüberschuss aus Teilplan C:	75.405 Biotopwertpunkte
Biotopwertüberschuss aus Teilplan D:	51.546 Biotopwertpunkte
Biotopwertüberschuss aus Teilplan E:	67.980 Biotopwertpunkte
Biotopwertüberschuss aus Teilplan F:	122.947 Biotopwertpunkte
Gesamt:	646.778 Biotopwertpunkte

Verbleibendes Biotopwertdefizit: 664.655 Biotopwertpunkte

Die voranstehende Bilanzierung zeigt, dass durch die **Aufstellung des Bebauungsplans ein Defizit von 664.655 Biotopwertpunkten verbleibt**, das auszugleichen ist.

Der Restausgleich wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem bestehenden Ökokonto im Wetteraukreis erbracht.

4.9 Externe Ausgleichsmaßnahme/ Ökopunkteerwerb

(vgl. Anlage 8 zum Landschaftsplan)

Es erfolgt ein Erwerb von **664.655 Ökopunkten** aus einem bestehenden Ökokonto bei der UNB des Wetteraukreises:

1. AZ 04.6-1208-15097/19

Maßnahme Nr. 14 - Extensivierung von Grünland

Gemarkung Düdelsheim, Flur 21, Flurstück 53

20.618 m² Maßnahmenfläche

618.540 Aufwertung Ökopunkte

Die Maßnahme wurde mit Bescheid der UNB-Wetteraukreis vom 18.12.2019 anerkannt und am 10.12.2021 auf das Konto gutgeschrieben.

Es wird das gesamte Flurstück angerechnet.



Ökokontomaßnahme Extensivierung von Grünland

2. AZ 4.1.2/4.2-1208-15094/19

Maßnahme Nr. 11 – Umwandlung von Acker zu extensiv genutztem Grünland

Gemarkung Aulendiebach, Flur 4, Flurstück 79

1.647 m² Maßnahmenfläche

46.115 Aufwertung Ökopunkte

Die Maßnahme wurde von der UNB-Wetteraukreis anerkannt und mit Bescheid vom 10.04.2024 auf das Konto gutgeschrieben.



Ökokontomaßnahme Umwandlung von Acker in extensives Grünland

Die Maßnahmen stehen zum Verkauf bereit, der Kaufvertrag ist unterzeichnet.

Damit ist eine Vollkompensation des Eingriffes für den Bebauungsplan erbracht.

Bearbeitung:

Planungsgruppe Thomas Egel, Langenselbold und
Planungsgruppe Bonewitz, Büdingen

Büdingen, [11.02.206](#)

Gez. Frauke Bonewitz