Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan mit Umweltbericht „Naherholungsgebiet am Hegbachsee“

Begründung zum Entwurf (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Dezember 2025

Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind in blauer Schrift geschrieben

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M. Sc. Weiliang Zhou

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann– Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALTVERZEICHNIS

TEIL A – BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung 6

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 6

3. Rechtsgrundlagen 7

4. Planungsrechtliche Situation 8

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 8

4.1.1 Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung 9

4.1.2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 9

4.1.3 Vorranggebiet Regionalparkkorridor 10

4.1.4 Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft 10

4.2 Bebauungsplan 10

5. Schutzgebietsausweisungen 11

5.1 Schutzgebietssystem Natura 2000 11

5.2 Natur- und Landschaftsschutzgebiet 11

5.3 Gesetzlich geschützte Biotope 11

5.4 Wasserschutzgebiete 11

5.5 Überschwemmungsgebiet des Hegbachs gemäß § 76 WHG 11

5.6 Hochwasser-Risikogebiet des Rheins gem. § 78b Abs. 1 WHG 12

5.7 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 23 HWG 13

5.8 Schutzgebiete und –objekte Denkmalschutz 13

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation 13

7. Mobilität und Erschließung 15

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen 16

8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes 16

8.2 Relief, Geologie und Boden 16

8.3 Erdbebenzone 16

8.4 Hydrogeologie, Grund- und Oberflächenwasser 16

8.5 Klima und Luft 16

8.6 Landschaft, Freizeit und Erholung 17

8.7 Bestand Biotoptypen 18

9. Artenschutzrechtliche Prüfung 19

9.1 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten 20

9.2 Wirkungen des Vorhabens 20

9.3 Vermeidungsmaßnahmen 20

10. Bodenschutz 21

11. Bodenbewertung 22

11.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung 22

11.2 Umweltfolgenabschätzung Boden 22

11.3.....Beeinträchtigungen des Bodens 23
11.4.....Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 23
12. Altlasten 23
13. Wasserwirtschaftliche Belange 23
13.1.....Wasserversorgung 23
13.2.....Oberflächengewässer 24
13.3.....Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser 24
13.4.....Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“ 24
14. Allgemeiner Klimaschutz 25
15. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen 25
15.1.....Sondergebiet, das der Erholung dient, SO „Campingplatz“ 25
15.2.....Private Grünfläche „Freizeit und Erholung“ 25
15.3.....Verkehrsfläche 25
15.4.....Maß der baulichen Nutzung 26
15.4.1 Maximal zulässige Grundfläche 26
15.4.2 Höhe baulicher Anlagen 26
15.5.....Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 26
15.5.1 Vermeidungsmaßnahmen 26
15.5.2 Schutz von Vogelschlag 26
15.5.3 Freiflächenbeleuchtung 26
15.5.4 Oberflächenbefestigung 27
15.5.5 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser 27
15.6.....Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 27
15.6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 27
15.6.2 Dachbegrünung 27
15.6.3 Fassadenbegrünungen 27
15.7.....Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege 28
16. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 28
16.1.....Einfriedungen 28
17. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB 28
18. Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB 28
18.1.....Überschwemmungsgebiet des Hegbachs 28
18.2.....Hochwasser-Risikogebiet des Rheins 29
18.3.....Gewässerrandstreifen 29
19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung 29
19.1.....Numerische Bilanzierung 29
19.2.....Ausgleich 31
20. Planungsstatistik 31

TEIL B – UMWELTBERICHT

21. Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB) 33

21.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB) 34

21.1.1 Standort und Art des Vorhabens 34

21.1.2 Wesentliche Festsetzungen und Empfehlungen 34

21.1.3 Bedarf an Grund und Boden 34

21.1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden: 34

21.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB) 34

21.2.1 Fachgesetze 34

21.2.2 Fachpläne 35

21.2.3 Schutzgebiete 35

21.2.4 Umweltschutzziele 36

22. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB) 42

A) Basisszenario und Prognose Nullfall (Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 43

C) Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz (Anlage 1 Nr. 2 c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 64

D) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB) 68

E) Mögliche Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (gem. Anlage 1 Nr. 2e i. V. m § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB) 68

23. Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGb) 69

23.1 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB) 69

23.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB) 69

23.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB) 69

23.4 Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3 d BauGB) 70

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmap) 6

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Hessen, o. M.) 7

Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (Quelle: RPS/RegFNP 2010, o. M.) 9

Abbildung 4: Lage in Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach WHG und Hochwasser-Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebiet HQ Ex (Quelle: HWRW-Viewer) 12

Abbildung 5: Hegbachseebahn im Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme 14

Abbildung 6: Spielplatz im Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme 14

Abbildung 7: Kleinschwimmbecken im Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme 15

Abbildung 8: Grillbereich mit Grillhütte im Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme 15

Abbildung 9: Ausschnitt Waldformen in Deutschland (Quelle: Bundesamt für Naturschutz 2016 nach Umweltbundesamt 2015/Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2015) 17
Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: September 2025) 18
Abbildung 11: Ausschnitt Karte – Bedeutsame Landschaften in Deutschland (Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Stand: 15.10.2018) 19
Abbildung 12: Bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) 22
Abbildung 13: Eingriffsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: September 2025) 31
Abbildung 14: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: September 2025) 45
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Bodenviewer Hessen (BFD5L) und (BFD50) 46
Abbildung 16: Bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) 47
Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Bodenviewer Hessen (BFD500) 47
Abbildung 18: Gesamtlärm, Lärmkartierung 2017 (Quelle: Lärm-Viewer Hessen) 50
Abbildung 19: Fluglärm Großflughafen Tag und Nacht (Quelle: Lärm-Viewer Hessen) 51
Abbildung 20: Eingriffsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: September 2025) 58

GUTACHTEN

– Artenschutzgutachten, Bebauungsplan „Naherholungsgebiet am Hegbachsee“ in Nauheim, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, September 2025

Teil A

Begründung

1. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst die an den Hegbachsee angrenzenden Erholungs- und Grünflächen. Campingplätze, Gaststätten, Rasen- und Spielflächen sowie ein Planschbecken für Kinder prägen das Gebiet. Der Hegbachsee ist ein Erholungsort für die umliegenden Gemeinden.

Planungsrechtlich liegt das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Deshalb soll für den gesamten Bereich eine planungsrechtliche Grundlage für die bestehenden Nutzungen geschaffen werden. Dies betrifft unter anderem folgende bestehende Nutzungen: Campingplatz mit seinen Einrichtungen, Hotel und Gaststätte, Hegbachseebahn, Grillhütte, DLRG-Station, Kleinschwimmbecken und Spielplatz.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der östlichen Gemarkungsgrenze in der Nähe der Autobahn A67. Es wird im Westen durch den Waldwiesengraben, im Osten durch den Hegbachsee, im Norden durch die Straße „Seeweg“ und im Süden durch „Am Hegbachsee“ begrenzt.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 6,06 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Nauheim, Flur 7 die Flurstücksnummern 233/1 (teilweise), 233/2, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 271/1 (teilweise) und 365.

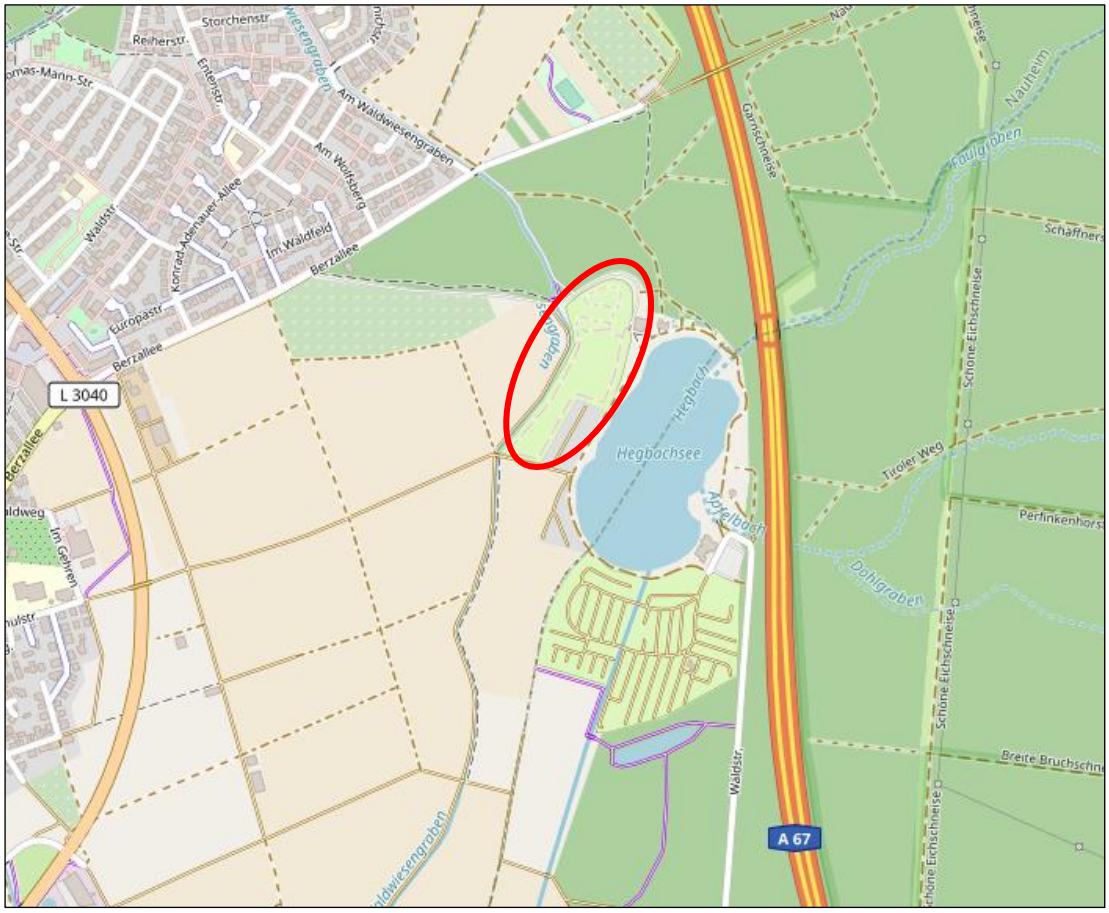

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmap)

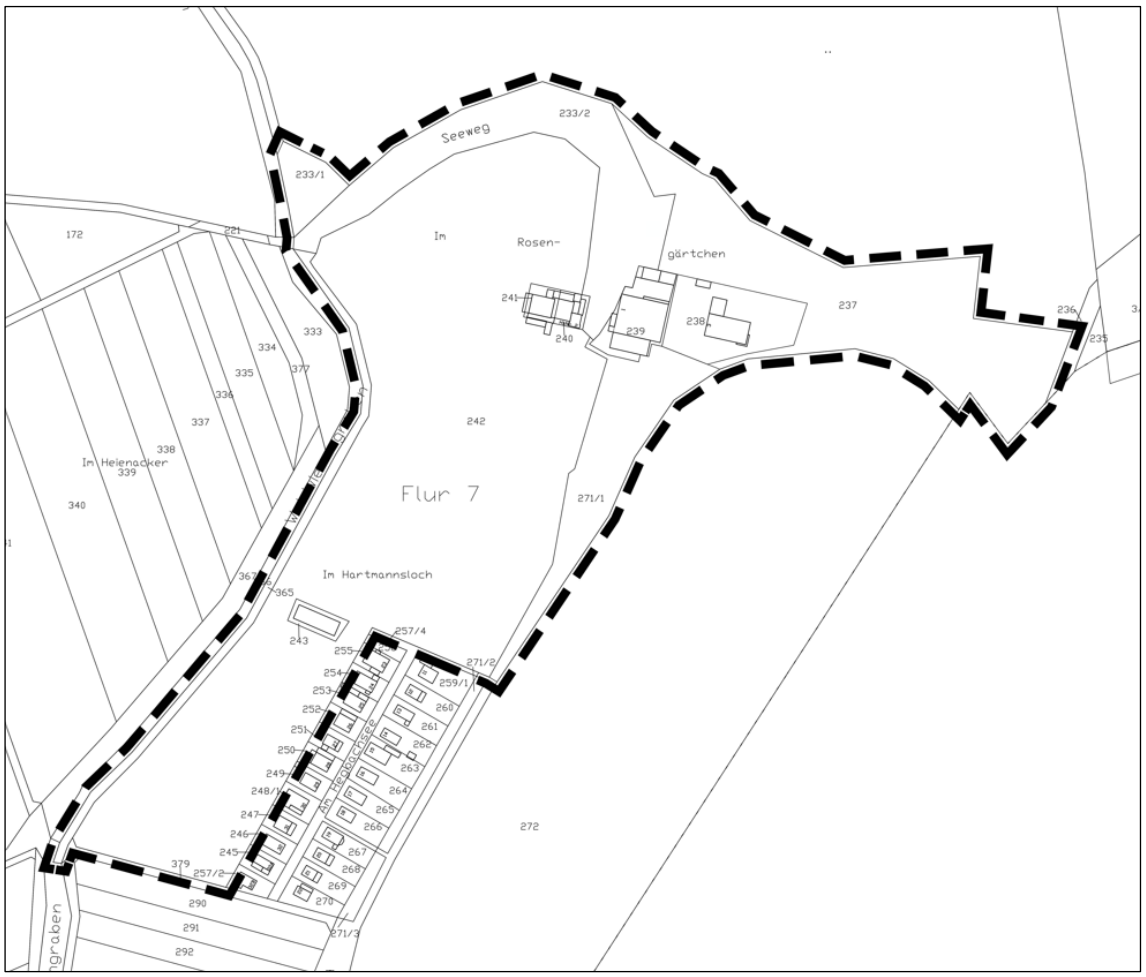

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Hessen, o. M.)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz − HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImschG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RSP / RegFNP 2010) wird das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand mit Zweckbestimmung „Wochenend“
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“
- Wald, Bestand
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Ökologisch bedeutsame Fläche
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

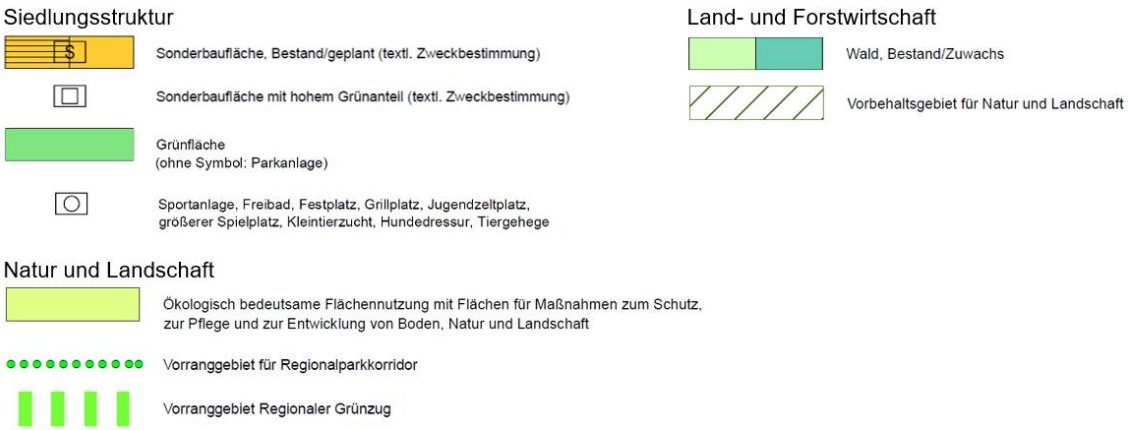

Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (Quelle: RPS/RegFNP 2010, o. M.)

Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung dar und Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Raumordnung dar. Durch das Regierungspräsidium Darmstadt wurde der Gemeinde Nauheim mitgeteilt, dass eine Planung, die wie beim vorliegenden Bebauungsplan eine Flächengröße von ca. 6,06 ha umfasst, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst gilt.

4.1.1 Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung

Im Geltungsbereich des RPS / RegFNP 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellen die Sonderbauflächen und Grünflächen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar (siehe Ziel Z3.4.1-3).

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS / RegFNP 2010 beinhalten die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.).

Eine Fläche von ca. 5,0 ha liegt innerhalb eines im RPS / RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Die Ausweisung setzt sich zusammen aus ca. 3,9 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“ und ca. 1,0 ha Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenend, Bestand“.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplans

Die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenend, Bestand“ resultiert aus dem alten Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim. Da sich das Plangebiet jedoch nicht zu einem Wochenendhausgebiet, sondern zu einer Erweiterung des Campingplatzes entwickelt hat, wird die Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des RPS / RegFNP angepasst. Bei einer Ausweisung als „Private Grünfläche“ bleibt das Landschaftsbild enthalten. Ferner wird durch das Vorhaben eine Anpassung an die in der Realität bereits gegebenen Sachverhalte vorgenommen.

4.1.2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Eine Fläche von ca. 0,8 ha liegt innerhalb eines im RPS / RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind für die Vorranggebiete Regionaler Grünzug folgende Ziele formuliert:

„*Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen […] Wohnungsbau- und gewerbliche Nutzung […]. In den Regionalen Grünzügen hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.*“ (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-2)

„Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.“ (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-3)

Die Regionalversammlung Südhessen hat in Ihrer Sitzung vom 28.02.2025 den Beschluss aus dem Jahre 2013, wonach jede Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs im selben Naturraum zu kompensieren ist, geändert. Eine Kompensation von Eingriffen in Vorranggebiete Regionaler Grünzug ist nicht mehr bei kleinräumigen Bauleitplanung, sondern nur im Rahmen von Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG erforderlich, soweit die Inanspruchnahme eine Größe von 3 ha erreicht.

Da die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs lediglich 0,8 ha beträgt, ist eine Kompensation nicht mehr erforderlich.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplans

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ steht die Planung zunächst dem Grundsatz des Regionalplans entgegen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 0,8 ha wird das Vorhaben jedoch nicht zur Zersiedelung beitragen und es sind zudem keine negativen Folgen zu erwarten.

4.1.3 Vorranggebiet Regionalparkkorridor

Durch das Plangebiet verläuft der Regionalparkkorridor. Gemäß RPS / RegFNP 2010 Ziel Z4.4-3 hat im „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen zur Gliederung, Gestaltung und ökologischen Verbesserung der Landschaft, einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes, Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplans

Zweck des Bebauungsplans ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die bestehenden Nutzungen zu schaffen. Die Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht vorzusehen.

4.1.4 Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft

Von dem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sind weniger als 0,5 ha betroffen.

Laut Grundsatz G4.5-4 des RPS / RegFNP 2010 sollen „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll dabei ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern.

In den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.

Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplans

Die in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft festgesetzten Nutzungen „Flächen für Wald“ und „Straßenverkehrsflächen/Private Straße“ sind Bestand und stehen diesem Grundsatz nicht entgegen.

Vorgesehen sind Maßnahmen wie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung.

4.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. Schutzgebietsausweisungen

5.1 Schutzgebietssystem Natura 2000

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet Nr. 6016-304 „Wald bei Groß-Gerau“ ist ein altes Laubwaldgebiet, das schutzwürdige Waldlebensraumtypen aufweist. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m östlich der Autobahn A 67. Aufgrund des Schutzzwecks und der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ befindet sich nördlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Aufgrund der geringen Nutzungsänderung im Plangebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke der FFH-Gebiete und des Vogelschutzgebiets zu erwarten.

5.2 Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet Nr. 1433022 „Der Niederwald von Groß-Gerau“ befindet sich östlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. 2433007 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ befindet sich nordwestlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

5.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs. 2 Nr. 1 sind östliche Uferbereiche des Waldwiesengrabens als Ufergehölzsaum gesetzlich geschützt.

5.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz (WSG-ID 433-008). Die entsprechende Verordnung vom 03. September 1984 (StAnz.: 36/1984, S. 1745) ist zu berücksichtigen.

5.5 Überschwemmungsgebiet des Hegbachs gemäß § 76 WHG

Ein Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 des Hegbachs.

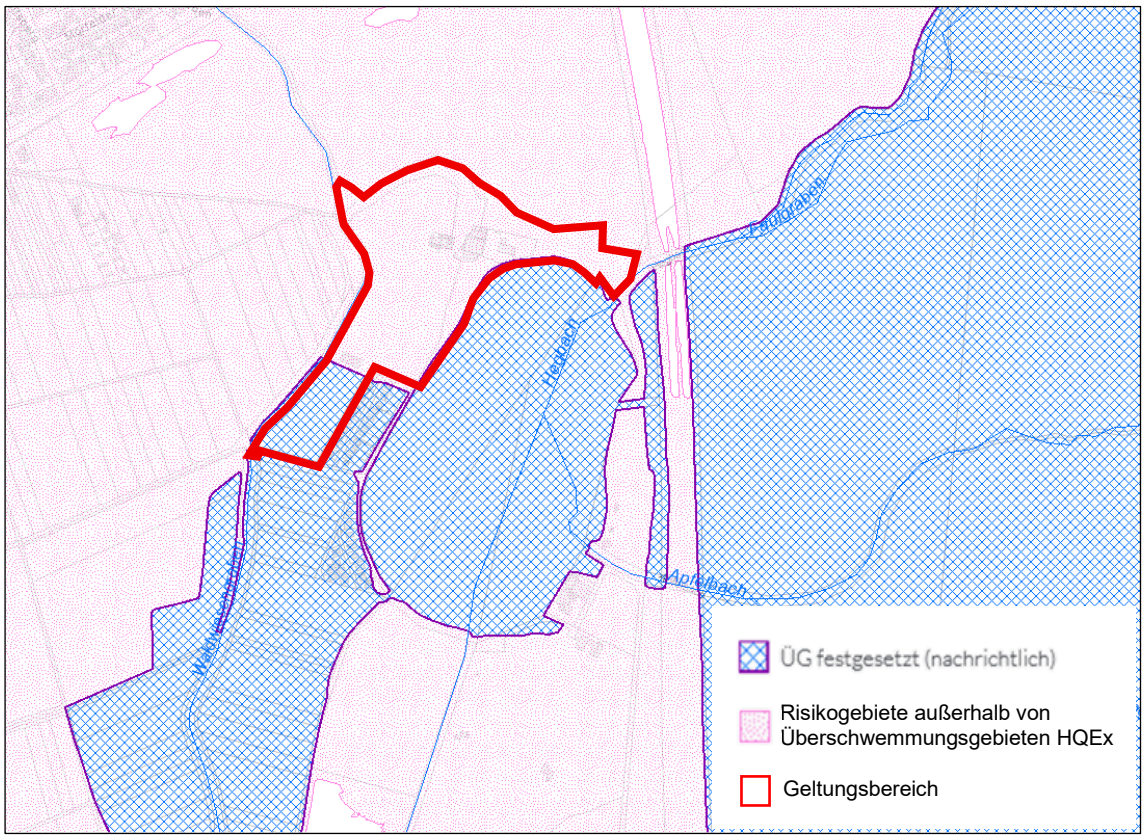

Abbildung 4: Lage in Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach WHG und Hochwasser-Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebiet HQ Ex (Quelle: HWRW-Viewer)

Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
   a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
   d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

5.6 Hochwasser-Risikogebiet des Rheins gem. § 78b Abs. 1 WHG

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in Hochwasser-Risikogebiete außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQextrem des Rheins (Abbildung 4).

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 WHG auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet.

Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten nach HWRM 2. Zyklus (HWGK Rhein_G090) ist bei einem Hochwasserereignis der HQ100-Stärke mit einer Überflutung bis zu einer Höhe von 100 cm zu rechnen, während bei einem HQextrem-Ereignis mit einer Überflutung von bis zu 200 cm zu rechnen ist. Davon ist auszugehen, dass der Geltungs-

bereich bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z. B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann. Aufgrund dieser Sachlage sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden durch Überschwemmungen auf jeden Fall angebracht.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die mögliche Schadenshöhe angemessen berücksichtigt werden.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

5.7 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 23 HWG

Gemäß § 38 WHG und § 23 Hessische Wassergesetz (HWG) wird östlich des Waldwiesengraben ein Gewässerrandstreifen festgelegt. Die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich beträgt 5 m nach § 23 HWG Abs. 1. Die Verbote des § 38 Absatz 4 WHG in Verbindung mit § 23 HWG sind zu beachten.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Gemäß § 38 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Eigentümerinnen, Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen erhalten.

„Im Gewässerrandstreifen sind die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Die zuständige Behörde kann von einem Verbot eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.“

5.8 Schutzgebiete und –objekte Denkmalschutz

Im Geltungsbereich bzw. dessen direkten Umfeld befinden sich zwei Bodendenkmäler („Nauheim 001 – eisenzeitliche Siedlungsspuren“ und „Nauheim 002 – neolithische Siedlungsspuren“), die nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) geschützt sind. Sie deuten auf eine ausgedehnte Siedlung der genannten Zeitperioden im Plangebiet hin, wobei die genaue räumliche Abgrenzung noch nicht bekannt ist.

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Nauheim nahe der Autobahn.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Campingplatz mit seinem Verwaltungs- und Sanitärgebäude sowie Ver- und Entsorgungsstationen. Es bestehen noch ein Hotel mit an-

grenzendem Außenbereich, eine Gaststätte, ein Biergarten, die Nauheimer Hegbachseebahn, ein „Beachbereich“, Rasen- und Grünflächen, ein Spielplatz, ein Kleinkinderbecken und ein Grillbereich mit Grillhütte.

In den nördlichen Randbereichen des Plangebiets sind Stellplätze angeordnet. Entlang der West- und Nordseite wird der Campingplatz durch Hecken von der Straße abgeschirmt. Die Campingbereiche sind eingezäunt.

Am Seeufer hat sich eine abwechslungsreiche Pflanzenwelt durch gezielte Anpflanzungen und durch natürliche Sukzession entwickelt. Der Hegbachsee ist Lebensraum, Rastplatz oder Jagdrevier für viele Vogelarten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten ausgehend von der „Berzallee“ über den „Seeweg“ und vorhandene Wege.

Abbildung 5: Hegbachseebahn im Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme

Abbildung 6: Spielplatz im Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme

Abbildung 7: Kleinschwimmbecken im Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme

Abbildung 8: Grillbereich mit Grillhütte im Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme

7. Mobilität und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Anbindung an die westlich gelegene Landesstraße L3040. Östlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A67, die jedoch nicht direkt mit dem Plangebiet verbunden ist.

Die Parkplätze im Norden des Plangebietes sind über die vorhandene Wegparzelle „Seeweg“ zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 2,0 km Luftlinie vom Bahnhof Nauheim. Von hier bestehen Anschlussmöglichkeiten mit der Regionalbahn RB 75 in Richtung Mainz, Aschaffenburg, Wiesbaden und Darmstadt im Stundentakt.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich keine Bushaltestelle. Die nächste Bushaltestelle mit regelmäßiger Busanbindung ist die „Nauheim Waldstraße“ in einer Entfernung von ca. 1,2 km in westlicher Richtung. Dort verkehrt die Linie 61 im halbstündlichen Takt (Tagesverkehr) nach Groß-Gerau und Rüsselsheim.

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Rhein-Main-Tieflandes. Es zählt zur naturräumlichen Haupteinheit der Untermainebene (232), dort zur Untereinheit „Westliche Untermainebene“ (232.1). Die kleinräumliche Teileinheit ist der „Hegbach-Apfelbach-Grund“ (232.13).

Das charakteristische Merkmal des „Hegbach-Apfelbach-Grund“ ist seine Geschlossenheit als Abflussgebiet der von Osten aus dem Messeler Hügelland hereinkommenden Gewässer. Damit stellt es ein insgesamt grundfeuchtes, von zahlreichen Gerinnen geringen Gefälles durchzogenes Vernässungsgebiet dar (vgl. KLAUSING, O (1967): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt, 1 : 200.000; Bad Godesberg).

8.2 Relief, Geologie und Boden

Das relativ ebene Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 88,0 m ü. NN (Quelle: Höhenprofil, Geoportal Hessen).

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Bereich von pleistozänen Terrassenflächen. Die ursprünglichen Bodentypen im Bereich des Plangebietes sind (Reliktgley-) Parabraunerden aus pleistozänen Hochflutlehmen über Terrassensand bzw. -kies.

8.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse S. Geogefahren durch Rutschungen oder setzungsempfindliche Schichten sind nicht vorhanden.

8.4 Hydrogeologie, Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum Rheingrabenscholle (03101) mit hydrogeologischen Einheiten Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit) (Quelle: GruSchu Hessen, HLNUG).

Die Grundwasserverhältnisse in der Ortslage Nauheims sind anthropogen beeinflusst. Die zunehmende Versiegelung von Flächen auch im Planungsraum hat eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordost nach Südwest in Richtung des Vorfluters Rhein.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. Am Westrand des Geltungsbereichs verläuft der Waldwiesengraben, begleitet von älteren Schwarzerlen. Bereits Ende März 2022 war der Graben abschnittsweise trockengefallen. Östlich schließt unmittelbar der Hegbachsee an.

8.5 Klima und Luft

Regionalklima

Nauheim mit seiner Lage im Hessischen Ried ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind relativ hohe Lufttemperaturen (mittleres Tagesmittel: 9,5-10°C), geringe Niederschlagshöhen (mittlere jährliche Niederschlagshöhe: 600 mm)

und niedrige Windgeschwindigkeiten. Die meisten Niederschläge fallen im Sommer in Form von gewitterlichen Starkregen. Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 50 bis 70. Es treten überwiegend Talnebel auf. Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter bringen Winde aus Nordost bis Ost die Kälte ins Plangebiet.

Lokalklima

Die örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet variieren das Regionalklima. Aufgrund der östlich angrenzenden Freiraumbereiche ist eine Durchlüftung des Plangebietes möglich.

8.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Gemeinde Nauheim. Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Flächen im Westen und im Süden und von Waldflächen im Norden geprägt. In östlicher Richtung erstreckt sich die Uferlandschaft des Hegbachsees parallel zur Grenze des Planungsgebiets. In nordwestlicher und südlicher Richtung des Sees sind Campingbereiche angesiedelt. Der im Zuge des Autobahnausbaus Mitte der 1960er Jahre entstandene See wurde vom Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried als Hochwasserrückhaltebecken ausgewiesen. Darüber hinaus stellt der Hegbachsee einen Erholungsort für die umliegenden Gemeinden dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden unmittelbar an das Vogelschutzgebiet 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ an. Entsprechend der Karte „Waldformen“ des BfN (Bund für Naturschutz) bezeichnet sich als Laubwald. Durch die Bestandssicherung der historisch gewachsenen Nutzungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu rechnen.

Das FFH-Gebiet 6016-304 „Wald bei Groß-Gerau“ stellt ein altes Laubwaldgebiet mit schutzwürdigen Waldlebensraumtypen dar. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund des Schutzzwecks und der Entfernung nicht zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ grenzt zwar an das Plangebiet an, wird jedoch nicht überplant.

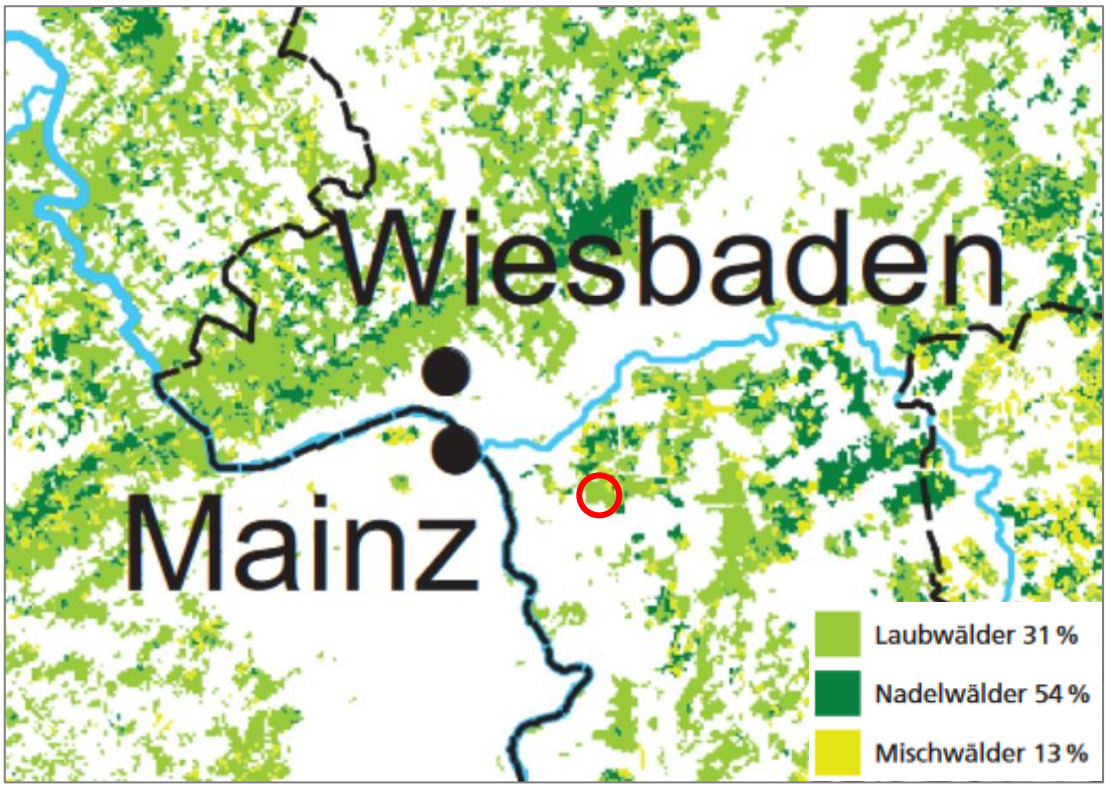

Abbildung 9: Ausschnitt Waldformen in Deutschland (Quelle: Bundesamt für Naturschutz 2016 nach Umweltbundesamt 2015/Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2015)

Das Plangebiet bietet verschiedene Freizeitangebote, die sich im Wesentlichen auf den nördlichen Bereich begrenzen. Diese umfassen einen Biergarten, ein Hotel mit angrenzendem Außenbereich, die Nauheimer Hegbachseebahn, einen „Beachbereich“ zum Verweilen, ein Kleinkinderschwimmbecken und einen Spielplatz. Der Hegbachsee eignet sich aufgrund seiner Wasserqualität nicht als Badesee. Ein ausgestalteter Fußweg mit einzelnen Infotafeln entlang des Seeufers dient Spaziergängern zur Erholung. Nördlich des Plangebiets liegt eine Grillhütte, die von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Es kommt zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

8.7 Bestand Biotoptypen

Im Plangebiet finden sich folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen:

- Waldwiesengraben, der von älteren Schwarzerlen begleitet wird (geschützt nach § 30 BNatSchG),
- Gebäude und Hütten, versiegelte Flächen und wassergebundene Wege (gepflasterte Hofflächen und Erschließungswege)
- Garten- und Rasenflächen, Einzelbaumbestand
- Waldbereiche im Norden des Plangebiets
- Campingplatz aus Rasenflächen, teilweise mit Großbaumbestand
- In den Randbereichen des Campingplatzes Heckenstrukturen

Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: September 2025)

Der Wald zwischen Groß-Gerau und Nauheim wird in der „Karte - Bedeutsame Landschaften in Deutschland“ als Bedeutsame Landschaften (Landfläche) Nr. 286 mit dem Hintergrund Wälder dargestellt. Es handelt sich um den „Niederwald von Groß-Gerau“, der als „typischer urwüchsiger Auenwald auf feuchten und nassen Standorten“[1] beschrieben wird.

[1] Quelle: Homepage der Stadt Groß-Gerau, (Kultur & Freizeit – Naherholung – Wald & Seen)

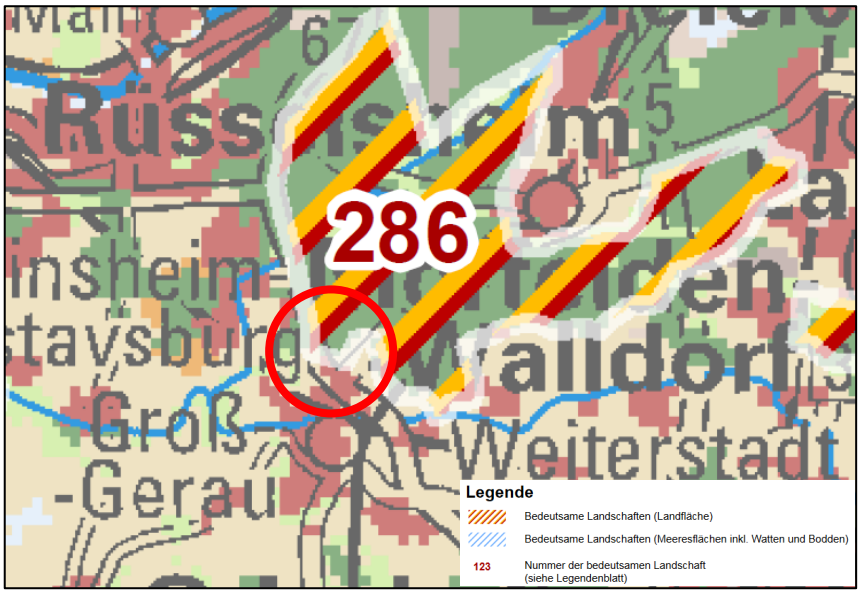

Abbildung 11: Ausschnitt Karte – Bedeutsame Landschaften in Deutschland (Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Stand: 15.10.2018)

286 Messeler Hügelland und Mönchbruch

Messeler Hügelland und Mönchbruch (286)	
Bundesland	Hessen
Landkreis/kreisfreie Stadt	Darmstadt, Darmstadt-Dieburg, Offenbach, Groß-Gerau
Naturraum	Messeler Hügelland, Untermainebene
Wertgebende Merkmale (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)	Naturnahe Wälder mit alten Eichen und Buchen, ausgedehnte Feucht- und Bruchwaldgebiete; historische Jagdnutzung, bedeutende Jagdschlösser Kranichstein (um 1580 errichtet, barock umgestaltet), Mönchbruch (zusammenhängendes Ensemble u. a. mit Remisen und Stallanlagen) und Wolfsgarten, Wildschutzgebiet, Hügelgräber; artenreiche Wiesen (Wald- und Feuchtwiesen), Röhrichte, Großseggenriede und Bachgründe; UNESCO-Weltnaturerbestätte Fossilienlager Grube Messel bei Darmstadt
Landschaft mit hoher Bedeutung für das natürliche und kulturelle Erbe als	☐ Naturlandschaft ☒ historisch gewachsene Kulturlandschaft ☒ naturnahe Kulturlandschaft ohne wesentliche Prägung durch technische Infrastruktur: in einem Teilbereich Zerschneidung durch BAB ☐ sonstige besondere Einzellandschaft
Landschaft mit hoher Bedeutung für das Landschaftserleben/die landschaftsgebundene Erholung	Soweit nicht anders angegeben, haben die den obigen Landschaftsbestimmungen zugeordneten Landschaften per se auch eine hohe Bedeutung für das Landschaftserleben/die landschaftsgebundene Erholung. ☐ ausschließlich bedeutsam für das Landschaftserleben/die landschaftsgebundene Erholung (gesamthaft/in Teilbereichen)
Abgrenzung	Zwei Teilbereiche, Abgrenzung mit Fokus auf bewaldete Bereiche einschließlich der Waldwiesen, teils verschiedene FFH-Gebiete („Mönchbruch von Mörfelden u. Rüsselsheim u. Grundwiesen von Mörfelden“, „Wald bei Groß-Gerau“), im Westen Begrenzung durch die BAB 67

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrechtlichen Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: Bebauungsplan „Naherholungsgebiet am Hegbachsee“ in Nauheim, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, September 2025.

Das Artenschutzgutachten ist Bestandteil der Begründung und ist ihr als Anlage beigefügt. Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutzrelevante, besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste diese Arten in Zukunft

vermieden oder minimiert werden können. Das Artenschutzgutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

9.1 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen im Jahr 2022 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschließlich Libellen), Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden Fledermäuse, Gehölzbrüter, Nischenbrüter und Reptilien.

9.2 Wirkungen des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern, die in/an Gebäuden einen Brutplatz haben können bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Verlust von Brutbiotopen Nischenbrütern in/an Gebäuden bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Verlust von Fledermaus-Sommer-, Zwischenquartieren in Gebäuden bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

  Ob Fledermauswinterquartiere in Gebäuden betroffen sein können, ist vor Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durch eine Begehung der betroffenen Gebäude zu klären.
- Mögliche Tötung von Mauereidechsen im Baustellenbereich bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden.

9.3 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Es erfolgen keine Gehölzrodungen freistehender Bäume oder Sträucher sowie keine Neubau- oder Abrissmaßnahmen	Vögel Fledermäuse
V 2	Vor der Durchführung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden die Bäume im Nahbereich der Gebäude durch Baumschutzmaßnahmen geschützt.	Vögel Fledermäuse
V 3	In Uferbereiche wird nicht eingegriffen.	Röhrichtbrüter Amphibien (im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 15 ff BNatSchG zu beachten)
V 4	Wird im Zuge von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine Entfernung Gehölzen, die direkt an Gebäuden stehen, oder von Kletterpflanzen erforderlich, ist diese	Vögel Fledermäuse

	Maßnahme nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).	
V 5	Umbauarbeiten, die mit Eingriffen in Dächer und Fassaden verbunden sind, werden in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen	Vögel Fledermäuse
V 6	Vor dem Beginn von Umbau- und Sanierungsarbeiten werden die Gebäude in Hinblick auf ein mögliches Fledermauswinterquartier im Bereich von Dachböden und Kellern untersucht.	Fledermäuse
V 7	Baustelleneinrichtungsflächen werden in der Aktivitätszeit von Eidechsen zwischen April und September eingerichtet, so dass die Tiere entweichen können.	Mauereidechse Zauneidechse
V 8	Die ausführenden Baufirmen sind vor Sanierungs- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Vögel Fledermäuse Reptilien
V 9	Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen. Folgende Maßnahmen sind hierzu u.a. geeignet: - flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien - architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuem technischen Stand - Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent - keine spiegelnden Fassadenflächen	Vögel
V 10	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen) - Beleuchtung nur soweit erforderlich - Beleuchtung nur in dem Zeitraum, in dem sie benötigt wird - Beleuchtung nur in der erforderlichen Intensität - Abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten mit geschlossenen Gehäusen - insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumniederdrucklampen oder warmweiße LEDs)	Vögel Fledermäuse

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

10. Bodenschutz

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt.

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche oder als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bei der Planung erfolgt eine Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs, es kommt allerdings zu keiner Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen genutzter Flächen.

11. Bodenbewertung

11.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet als nicht bewertet dargestellt. Das Plangebiet besitzt somit keine besonderen Bodenfunktionen.

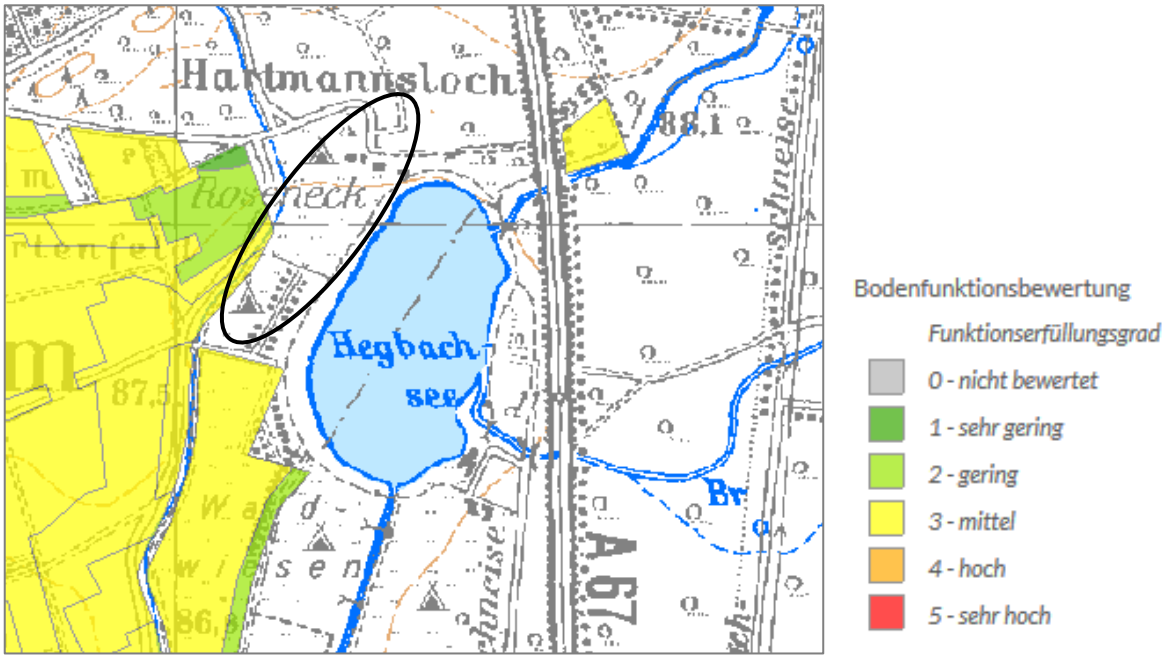

Abbildung 12: Bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen)

11.2 Umweltfolgenabschätzung Boden

Wirkfaktor	**Boden(Teil)funktion**							
Betroffenheit der Bodenteilfunktion	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes			
+ Regelmäßig betroffen x Je nach Intensität betroffen * Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

- i.d.R. nicht beeinträchtigt								
Bodenabtrag	x	+	*	*	x	*	x	+
Bodenversiegelung	x	+	*	*	+	*	x	+
Auftrag/Überdeckung	+	+	*	*	+	x	x	+
Verdichtung	-	+	*	x	+	x	x	*
Stoffeintrag	+	+	*	x	x	x	+	*
Grundwasserstands-änderung	x	x	*	*	+	x	x	+

11.3 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

11.4 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben BBodSchG hingewiesen.

12. Altlasten

Innerhalb des Plangebiets (Flur 7, Nr. 234 zw. 237) ergibt sich ein Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie (Altablagerung Nr. 433.009.000-000.005) mit Boden und Bauschutt, welche vermutlich bereits im Jahr 1969 geschlossen wurde. Weiterführende Erkenntnisse über die Zusammensetzung, die genaue Ausdehnung der Altablagerung oder Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

13. Wasserwirtschaftliche Belange

13.1 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird durch das Wasserversorgungsunternehmen „Wasserwerk Gerauer Land“ mit Trinkwasser versorgt.

Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit bis zu 48 m³/h (800 l/min) aus öffentlichen Hydranten sichergestellt.

13.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Waldwiesengraben, welcher als Gewässer 3. Ordnung eingestuft ist. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Hegbachsee.

13.3 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In den hydrogeologischen Gutachten „Hydrogeologische Erkundung und Gutachten zur Versickerungsfähigkeit“ (Arcadis Trischler und Partner GmbH, Darmstadt, 10.06.1998) wurde ermittelt, dass die Grundwasserflurabstände innerhalb des Plangebiets überwiegend weniger als 1,5 m betragen. Im südlichen Bereich des Campingplatzes liegt der Grundwasserflurstand unter 1,0 m, sodass eine erlaubnisfreie Versickerung nicht möglich ist.

Die bestehenden Gebäude sind bereits an die Kanalisation angeschlossen, sodass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über die Kanalisation eingeleitet werden kann.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, PKW-Stellplätzen sowie Stellplätze für Wohnmobile / temporäre Campingflächen ebenfalls in die Kanalisation abzuleiten.

Es wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Nauheim verwiesen.

13.4 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Dieser ist als Bewirtschaftungsplan i. S. d. § 36 (1) WHG ein Instrument der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zur raumübergreifenden Steuerung wasserrechtlicher Entscheidungen. Er ist die Grundlage einer ökologisch orientierten Grundwasserbewirtschaftung und bildet damit die Voraussetzung für eine langfristig gesicherte Wasserversorgung im Ballungsraum Rhein-Main.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S.1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704), zu beachten.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände können bei der Bebauung des Plangebietes Abweichungen von den üblichen Standards, Nutzungseinschränkungen und gegebenenfalls

zusätzliche Aufwendungen erforderlich werden können. Nutzungseinschränkungen können sich beispielsweise ergeben durch den Verzicht auf Unterkellerung, Verzicht auf eine gebäudenahe Regenwasserversickerung sowie das Verbot des Ausbaus der Kellerräume zu Wohnräumen. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich bei Vernässungsgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchte (z. B. weiße und schwarze Wannen) und bei Setzrissgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen (z. B. Verzicht auf Streifenfundamente zugunsten ausreichend bewehrter Bodenplatten oder anderer Gründungsarten).

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

14. Allgemeiner Klimaschutz

Als übergeordneter Rahmen, hat das Land Hessen sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 seinen Energiebedarf ausschließlich aus erneuerbaren Energien zu decken. Bis 2050 strebt Deutschland die Klimaneutralität an. Eine klimaschonende städtebauliche Entwicklung – die sich u. a. durch Energieeffizienz, geringen Flächenverbrauch und nachhaltige Mobilität kennzeichnet – ist ein entscheidender Bestandteil der Energiewende und trägt zur Erreichung dieser Klimaschutzziele bei.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u. a. durch folgende Aspekte beachtet:

Durch die Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke werden die klimatischen Belange berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird die Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt.

15. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

15.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, SO „Campingplatz“

Der westliche Teil des Plangebiets wird überwiegend als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Er umfasst den eigentlichen Campingplatz und ermöglicht die vorhandenen Nutzungen. Insbesondere wird für die Hegbachseebahn eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Erweiterungen oder Ergänzungen bestehender Gebäude sowie Neubauten sind nicht vorgesehen.

15.2 Private Grünfläche „Freizeit und Erholung“

Die private Grünfläche dient der Freizeitgestaltung und beinhaltet die größeren baulichen Anlagen wie Hotel, Gaststätte, DLRG-Station, Kleinschwimmbecken und Grillhütte.

15.3 Verkehrsfläche

Der Zufahrtsweg und die Parkplätze werden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

15.4 Maß der baulichen Nutzung

15.4.1 Maximal zulässige Grundfläche

Zulässige Grundfläche (GR) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplan ist klarzustellen, ob sich die Festsetzung einer GR auf die Summe aller baulichen Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken, auf bestimmte Baukörper oder allgemein auf jede einzelne Anlage innerhalb der Bezugsfläche bezieht.

Für jedes Baufenster wird eine bestimmte maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, wodurch die Versiegelung der Grundstücke begrenzt wird. Die festgesetzten Größen entsprechen, dem Bestand, da Erweiterungen nicht geplant sind.

15.4.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am vorhandenen Bestand. Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe ist die Geländeoberfläche.

Damit notwendige technische Aufbauten ermöglicht werden können, wird zusätzlich eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 1,0 m für diese Anlagen festgesetzt.

15.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf Kap. 9 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ verwiesen.

15.5.2 Schutz von Vogelschlag

Aufgrund ihrer Durchsichtigkeit und Spiegelungen stellen Fensterscheiben eine hohe Gefahr für Vögel dar. Je größer die Glasflächen von Fenstern, desto größer das damit verbundene Risiko eines Vogelschlags. Um Vogelschlag zu minimieren sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

15.5.3 Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten werden insektenverträgliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Durch künstliches Licht wird der natürliche Lebensrhythmus der Insekten gestört. Lichtquellen ziehen Insekten stark an. Dies führt zu einer gesteigerten Flugaktivität der Insekten und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten. Bereits beim Anflug einer Lichtquelle werden durch den Kontakt oder den Aufprall an heißen Lampengehäusen sehr viele Insekten getötet. Des Weiteren verbrauchen Insekten beim stundenlangen Umschwirren der Lichtquellen sehr viel Energie und können dabei an Erschöpfung sterben.

Auch Vögel und Fledermäuse werden durch künstliche Beleuchtung beeinträchtigt. Vögel können durch Lichtquellen in ihrer nächtlichen Orientierung gestört werden, was zu Irritationsflügen, erhöhter Kollisionsgefahr sowie zu einer Beeinträchtigung des Zugverhaltens führen kann. Fledermäuse meiden stark beleuchtete Bereiche, sodass wichtige Jagdhabitate und Flugkorridore zerschnitten oder unzugänglich werden. Dies kann die Nahrungsaufnahme einschränken und zu einer Verdrängung aus geeigneten Lebensräumen führen.

Diese Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

15.5.4 Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Danach sind befestigte, nicht überdachte Flächen mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser dieser nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann.

Die Flächen um die Entsorgungsstationen sind Flächen, die undurchlässig zu gestalten sind, um einen unkontrollierten Eintrag von Abwasser in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.

15.5.5 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Ableitung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Es wird auf Kap. 13.3 verwiesen.

15.6 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15.6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte Bäumen und Baumgruppen. Aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung und der gestalterischen Prägung werden die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen als zu erhalten festgesetzt.

Da der Ufergehölzsaum aus Weiden und/oder Erlen entlang des Waldwiesengrabens nach § 30 BNatSchG Abs. 2 Nr. 1 gesetzlich geschützt ist, wird er ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

15.6.2 Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient dem Klimaschutz und soll die Begrünung des Gebiets ergänzen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

15.6.3 Fassadenbegrünungen

Begrünte Fassaden übernehmen zusammen mit begrünten Dächern in Siedlungsgebieten sogenannte Trittsteinfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt. Zudem haben sie eine regulierende Wirkung auf das Stadtklima durch Beschattung, Verdunstung und Erhöhung der

Schadstoffabsorption. Die Maßnahmen sind somit zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich vorhandenen und beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt.

15.7 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

16. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Einfriedungen

Im Plangebiet sind transparent wirkende Einfriedungen bestehend aus beispielsweise Maschendraht- oder Stabgitterzäunen mit einer Höhe von maximal 1,50 m und Bepflanzung mit heimischen Gehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig.

Mit den Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Offenheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre erzielt. Gleichzeitig berücksichtigen die Festsetzungen das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.

Die Einfriedungen weisen Kleintierdurchlässe mit ausreichender Dimensionierung auf.

17. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet liegen geringe Grundwasserflurabstände vor. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Geltungsbereich als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

18. Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

18.1 Überschwemmungsgebiet des Hegbachs

Ein Teil des Plangebiets liegt gemäß § 76 Abs. 1 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hegbachs. Es wird auf Kap. 5.5 verwiesen.

Die Lage in einem Überschwemmungsgebiet des Hegbachs wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

18.2 Hochwasser-Risikogebiet des Rheins

Ein Teil des Plangebiets liegt gemäß § 78 b WHG im Hochwasser-Risikogebiete außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ extrem des Rheins.

Die Lage im Hochwasser-Risikogebiet des Rheins wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

18.3 Gewässerrandstreifen

Für den Waldwiesengraben ist gemäß § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m zu berücksichtigen. Insbesondere ist im Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 2 HWG die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

Der Gewässerrandstreifen entlang des Waldwiesengrabens wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet geschaffen. Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

Eingriffe

- Ggf. Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern und Nischenbrütern,
- Verlust von Fledermaus-Sommer-, Zwischenquartieren in Gebäuden bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Mögliche Tötung von Mauereidechsen im Baustellenbereich bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden.
- Geringfügige Reduzierung der natürlichen Versickerungsflächen, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe

- Festsetzen von Erhaltungsflächen, die nicht überbaut werden dürfen,
- Beschränkung der Grundflächen und baulichen Höhen der baulichen Anlagen,
- Begrünung der Bauflächen,
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen,
- Dachbegrünung,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge, bei der Herstellung von befestigten Flächen anstelle von Vollversiegelungen.
- Erhaltung von vorhandenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

19.1 Numerische Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten dar. Das ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsdefizit stellt die Basis für die Auswahl der Kompensationsmaßnahmen dar. Der Bestand wurde entsprechend dem letzten rechtmäßige Zustand und aktuellen Nutzungsstrukturen bewertet Die Angaben für den Plan-Zustand werden gemäß KV 2018 bewertet (siehe auch Abbildung 13).

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung					WP/ m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert (WP)	
						vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung Kurzform	§ 30 LRT	Zus.-Bew.	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1	2a	2b	2c	3	4	5	6	7	8
	1. Bestand vor Eingriff								
01.148	Hartholzauwald	ja	-		66	7.503		495.198	
02.320	Ufergehölzsaum	ja	-	mit Weiden und Erlen	50	1.461		73.050	
04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume*	nein	-		34	5.096		173.264	
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	nein	-	Straßen und Parkplätze	3	2.641		7.923	
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	nein	-	Schwimmbecken	3	130		390	
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen,- wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	nein	-	Wege und Parkplätze im Wald (tlw. Grünfläche)	6	224		1.344	
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen,- wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	nein	-	Wege im Campingplatz	6	8.384		50.304	
10.710	Dachflächen, nicht begrünt	nein	-	Sanitäreinrichtungen Entsorgungs- und Versorgungsstationen im Campingplatz	3	305		915	
10.710	Dachflächen, nicht begrünt	nein	-	Hotel (Restaurant), DLRG-Station,	3	1.205		3.615	
10.710	Dachflächen, nicht begrünt	nein	-	Biergarten, Verwaltung	3	425		1.275	
10.715	Dachflächen, nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung	nein	-	Schuppen; Hütte	6	309		1.854	
11.221	Strukturarme Grünanlagen	nein	-		14	38.027		532.378	
04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht*	nein	-		34	4.156		141.304	
	Flächenausgleich Bäume					-9.252			
						60.614		1.482.814	
	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz								
01.148	Hartholzauwald	ja	-		66		7.503		495.198
02.320	Ufergehölzsaum	ja	-	Fläche zur Erhaltung u. Pflanzen	50		1.461		73.050
04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume*	nein	-		34		5.096		173.264
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	nein	-	private Straßen und Parkplätze	3		2.641		7.923
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	nein	-	"Schwimmbecken"	3		130		390
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	nein	-	Wege und Parkplätze im Wald (tlw. Grünfläche)	6		224		1.344
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	nein	-	Wege im Campingplatz	6		8.384		50.304
10.530	**Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird**	**nein**	-	**"Hegbachseebahn"**	**6**		**150**		**900**
10.710	Dachflächen, nicht begrünt	nein	-	"WC, Versorgung"	3		305		915
10.710	Dachflächen, nicht begrünt	nein	-	"Hotel, Gaststätte, DLRG-Station"	3		1.205		3.615
10.710	Dachflächen, nicht begrünt	nein	-	"Camping"	3		425		1.275
10.710	**Dachflächen, nicht begrünt**	**nein**	**-**	**"Grillhütte"**	**3**		**30**		**90**
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung	nein	-	Schuppen; Hütte	6		309		1.854
11.221	strukturarme Grünanlage	nein	-		14		37.847		529.858
04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht*	nein	-		34		4.156		141.304
	Flächenausgleich Bäume						-9.252		
						60.614	60.614	1.482.814	1.481.284
								Defizit:	**-1.530**
									0%

*Der Abzug der Baumflächen ergibt sich aus der doppelten Berechnung der Fläche, welche von der Baumkrone überstanden wird. Den Einzelbau berechnet man mit Punkten pro m² Kronentraufe. Zusätzlich wird die Fläche aufgewertet mit den Punkten des darunter liegenden Biotoptyps. Somit ist die Fläche doppelt in der Berechnung und muss einmal abgezogen werden, um wieder auf die richtige Fläche des Geltungsbereiches zu kommen.

Abbildung 13: Eingriffsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: September 2025)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 1.482.814 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 1.481.284 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 1.530 Wertpunkten.

19.2 Ausgleich

Das Defizit wird vom Ökokonto der Gemeinde Nauheim abgebucht.

20. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)	**60.614 m²**	**= 100 %**
Sonstiges Sondergebiet	40.525 m²	= 66,9 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	*730 m²*	
private Grünfläche	9774 m²	= 16,1 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	*1365 m²*	
private Verkehrsfläche	2.588 m²	= 4,3 %
Waldfläche	7.727 m²	= 12,7 %
davon befestige Fläche	*224 m²*	

Teil B

Umweltbericht

21. Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht ist entsprechend der Anlage 1 des BauGB folgendermaßen aufgebaut:

Unter **Kap. 21.1** erfolgt eine allgemeine Einleitung, in der das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen beschrieben werden. Sie beinhaltet eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben. Außerdem die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Kap. 22 enthält die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Dieser Punkt untergliedert sich entsprechend Anlage 1 in die Buchstaben A bis E.

Buchstabe A: „Basisszenario und Prognose Nullfall“ beschreibt die Bestandaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet und gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zusätzlich enthält der Buchstabe A den Prognose-Null-Fall, die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Buchstabe B: „Prognose Planfall“ enthält die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Entsprechend Buchstabe A gliedern sich die Inhalte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Buchstabe C: „Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz“ enthält eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Bei der Beschreibung der Maßnahmen wird sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase berücksichtigt.

Buchstabe D: „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ enthält die Alternativenprüfung. Zu berücksichtigen sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Buchstabe E: „Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen“ gibt eine Einschätzung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

Kap. 23 enthält zusätzliche Angaben, gegliedert entsprechend Anlage 1. Unter Kapitel 23.1 werden die Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgelistet. Kapitel 23.2 enthält die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Kapitel 23.3 umfasst eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes und Kapitel 23.4 eine Referenzliste der Quellen.

21.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

21.1.1 Standort und Art des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst die an den Hegbachsee angrenzenden Erholungs- und Grünflächen. Campingplätze, Gaststätten, Rasen- und Spielflächen sowie ein Planschbecken für Kinder prägen das Gebiet. Der Hegbachsee ist ein Erholungsort für die umliegenden Gemeinden.

Planungsrechtlich liegt der Geltungsbereich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Deshalb soll für den gesamten Bereich eine planungsrechtliche Grundlage für die bestehenden Nutzungen geschaffen werden. Dies betrifft unter anderem folgende bestehende Nutzungen: Campingplatz mit seinen Errichtungen, Hotel und Gaststätte, Hegbachseebahn, Grillhütte, DLRG-Station, Kleinschwimmbecken und Spielplatz.

21.1.2 Wesentliche Festsetzungen und Empfehlungen

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Sondergebiet „Campingplatz“ sowie private Grünfläche, private Verkehrsfläche und als Waldfläche fest. Für die bestehenden Gebäude werden Baufenster mit Grundflächen und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzungen enthalten Vorgaben zur Oberflächenbefestigung, zur Versickerung, zur Erhaltung von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung. Es werden Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

21.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6,06 ha.

21.1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)	**60.614 m²**	**= 100 %**
Sonstiges Sondergebiet	40.525 m²	= 66,9 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	*730 m²*	
private Grünfläche	9774 m²	= 16,1 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	*1365 m²*	
private Verkehrsfläche	2.588 m²	= 4,3 %
Waldfläche	7.727 m²	= 12,7 %
davon befestige Fläche	*224 m²*	

21.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

21.2.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz − HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImschG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

21.2.2 Fachpläne

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) wird das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand mit Zweckbestimmung „Wochenende“
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“
- Wald, Bestand
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Ökologisch bedeutsame Fläche
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Sonstige Pläne

Für das Land Hessen bestehen Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Rhein-Main, dessen Ziele übergeordnet eingehalten werden. Ebenso gibt es einen Lärmaktionsplan Hessen.

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben stehen den Plänen nicht entgegen.

21.2.3 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet Nr. 1433022 „Der Niederwald von Groß-Gerau“ befindet sich östlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. 2433007 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ befindet sich nordwestlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6016-304 „Wald bei Groß-Gerau“ Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m östlich der Autobahn A 67.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ befindet sich nördlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Aufgrund der geringen Nutzungsänderung im Plangebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und –zwecke der FFH-Gebiete und des Vogelschutzgebiets zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzrecht

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind Waldwiesengraben einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen Ufergehölzen innerhalb des Geltungsbereiches.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz (WSG-ID 433-008).

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiete

Ein Teil des Plangebiets liegt im Überschwemmungsgebiet des Hegbachs.

Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet zum Teil in einem Hochwasserrisikogebiet.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG und § 23 HWG wird östlich des Waldwiesengraben ein Gewässerrandstreifen festgelegt. Die Verbote des § 38 Absatz 4 WHG in Verbindung mit § 23 HWG sind zu beachten.

21.2.4 Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden dar (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

Mensch und Bevölkerung

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Beschränkung der zulässigen Nutzungen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 (1)).	Es werden keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll.	

Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Durch die bauplanungsrechtliche Sicherung der aktuellen Nutzung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, da zusätzliche Bebauung so ausgeschlossen wird.
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung

Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).	Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet. Durch die bauplanungsrechtliche Sicherung der aktuellen Nutzung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Festsetzungen zur Bodenversiegelung. Festsetzungen von maximalen Grundflächen.
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 (6) Nr. 7).	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen und Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf sind möglich.
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser (§ 55 (1) und (2)).	
Hessisches Wassergesetz	Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die spar-	

	same Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	Der Versiegelungsgrad wird beschränkt. Es werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und Erhaltung von Grünflächen getroffen. Diese haben positive Auswirkungen auf das Klima. Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien ist möglich.
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und	Es werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung

	der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	und Erhaltung von Grünflächen getroffen Die Festsetzung von Rodungszeiten dient dem Artenschutz. Maßnahmen zum Artenschutz für die artenschutzrechtlich betroffenen Tierartengruppen. Verwendung einheimischer Pflanzenarten.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	

Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))	Es werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und Erhaltung von Grünflächen getroffen. Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt.

Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass Die biologische Vielfalt, Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der 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 (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))	Durch die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten, der Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung wird diesen Zielen Rechnung getragen. Es wird die Art der Einfriedungen vorgegeben.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Die vorhandenen Erholungsmöglichkeiten bleiben bestehen. Es wird auf die Bodendenkmäler hingewiesen.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	
Raumordnungsgesetz	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr. 5).	
Hessisches Denkmalschutzgesetz	Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass	

	sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden (§ 1)	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen·die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Vorsorgender Bodenschutz

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bei der Planung erfolgt eine Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs, es kommt allerdings zu keiner Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen.

Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Anlage von Grünflächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter dem Kapitel C) 4) Boden des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben BBodSchG hingewiesen.

Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung wird in Kapitel 19 behandelt.

22. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

Das Basisszenario enthält die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Punkt A) gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als Prognose Nullfall wird die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung bezeichnet.

Die nachfolgend aufgeführten Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB werden von der Planung nicht oder nur untergeordnet berührt. Sie werden an dieser Stelle

zusammenfassend dargestellt und unter den Punkten A) Basisszenario und Prognose Nullfall, B) Prognose Planfall und C) geplante Maßnahmen für den Umweltschutz daher nicht weiter behandelt.

A) Basisszenario und Prognose Nullfall (Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Folgende Aussagen können zusammenfassend für diese Punkte getroffen werden:

Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet Nr. 6016-304 „Wald bei Groß-Gerau“ ist ein altes Laubwaldgebiet, das schutzwürdige Waldlebensraumtypen aufweist. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m östlich der Autobahn A 67. Aufgrund des Schutzzwecks und der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ befindet sich nördlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Aufgrund der geringen Nutzungsänderung im Plangebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke der FFH-Gebiete und des Vogelschutzgebiets zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die vorliegende Planung werden keine Emissionen erzeugt, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen führen.

Anfallende Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wiederverwendet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet (Flur 7, Nr. 234 zw. 237) ein Eintrag ergibt. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie (Altablagerung Nr. 433.009.000-000.005) mit Boden und Bauschutt, welche vermutlich bereits im Jahr 1969 geschlossen wurde.

Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.

Landschaftspläne und sonstige Pläne

Siehe hierzu Kap. □ „Fachpläne“ des Umweltberichtes.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung.

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Rhein-Main Tieflandes. Es zählt zur naturräumlichen Haupteinheit der Untermainebene (232), dort zur Untereinheit „Westliche Untermainebene“ (232.1). Die kleinräumliche Teileinheit ist der „Heegbach-Apfelbach-Grund“ (232.13).

Das charakteristische Merkmal des „Hegbach-Apfelbach-Grund“ ist seine Geschlossenheit als Abflussgebiet der von Osten aus dem Messeler Hügelland hereinkommenden Gewässer. Damit stellt es ein insgesamt grundfeuchtes, von zahlreichen Gerinnen geringen Gefälles durchzogenes Vernässungsgebiet dar (vgl. KLAUSING, O (1967): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt, 1 : 200.000; Bad Godesberg).

Nachfolgend werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

A 1) Schutzgut Tiere

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrechtlichen Fauna wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt:

Artenschutzgutachten, Bebauungsplan „Naherholungsgebiet am Hegbachsee“ in Nauheim, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, September 2025

Das Gutachten ist in Kapitel 9 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ der Begründung dargestellt und fließt zusammenfassend in folgende Bewertung ein.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Artenschutz

- streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten
- Prüfungsrelevante Arten: Fledermäuse, Gehölzbrüter, Höhlen- und Nischenbrüter
- Röhrichtbrüter (Stockente), Reptilien

Avifauna
- 4 Begehungen zwischen April bis Juni 2022
- Insgesamt wurden im Randbereich des Hegbachsees und der unmittelbaren Umgebung 15 Vogelarten mit Brutnachweis kartiert
- Vogelarten der Gärten, Parks und Wälder herrschen vor
- Der Haussperling ist am Seeufer und v.a. im Bereich der Wochenendhäuser zahlreich vertreten
- Am Seeufer brüten Stockente und Bläßhuhn
- Der Haubentaucher wurde als Nahrungsgast beobachtet
- Zu den Nahrungsgästen im Plangebiet gehören außerdem u.a. Rabenkrähe, Nilgans, Kanadagans und Kormoran

Fledermäuse
- Fledermäuse können innerhalb des Plangebiets insbesondere in den alten Weiden und Erlen am Seeufer und am Waldwiesengraben, in den alten Bäumen im Umfeld der Gebäude und des Spielplatzes sowie in den Altbäumen im Wald Quartiere haben
- In den Gebäuden am Nordufer sind Sommer- und Zwischenquartiere möglich
- Fledermaus-Winterquartiere sind in den stärkeren Eichen innerhalb des Plangebiets nicht auszuschließen
- Ob Fledermaus-Winterquartiere in Gebäuden vertreten sein können, ist vor Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durch eine Begehung der betroffenen Gebäude zu klären

Biber
- Im Uferbereich sind Hinweise auf ein Vorkommen des Bibers zu sehen
- Im April 2022 wurde bei einer Nachtbegehung der Biber im See schwimmend beobachtet
- Eine Biberburg wurde am Westufer des Hegbachsees nicht festgestellt, es wird daher davon ausgegangen, dass der Biber innerhalb des Plangebiets zurzeit nur nach Nahrung sucht.

Reptilien
- Am Nordufer des Hegbachsees wurde in einem Blumenkübel vor dem Hotel und bei den Stellplätzen hinter dem Hotel die Mauereidechse nachgewiesen. Auch im Bereich der Grünflächen im Umfeld der Bebauung kann die Art auftreten. Auf dem Campingplatz wird wegen der intensiven Nutzung eher nicht mit einem Auftreten gerechnet
- Die Zauneidechse wurde bei den Begehungen nicht nachgewiesen, ihr Auftreten ist in ungestörten Bereichen, z.B. am Waldrand, nicht auszuschließen

Amphibien
- 4 Begehungen zwischen März und Juni 2022
- Bei den Begehungen ergaben sich Hinweise auf ein Vorkommen der Erdkröte und Grünfrosch im Uferbereich des Hegbachsees
- Die Becken der kleinen Badeanstalt enthielten keine Amphibien

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

– Beide nachgewiesenen Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Sie fallen jedoch nicht unter den Schutz der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 2) Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

– Durch natürliche Sukzession hat sich am Ufer eine abwechslungsreiche Pflanzenwelt entwickelt (www.nauheim.de)
– Im Norden und Westen des Plangebiets sind Waldflächen vorhanden, die zum Niederwald von Groß-Gerau gehören
– Der Niederwald von Groß-Gerau besteht aus einem typisch urwüchsigen Auenwald auf feuchten und nassen Standorten
– Im Randbereich zum See sind größtenteils Kiefern vorhanden
– Teilweise sind auch Eichen vorhanden, z. B. im Spielplatzbereich
– Der Campingplatz besteht weitestgehend aus Rasenflächen, die zum Campen mit Zelten oder Wohnmobilen genutzt werden, teilweise mit Großbaumbestand
– Zwischen den Rasenflächen verlaufen wassergebundene Wege
– Die Randbereiche des Campingplatzes sind mit Heckenstrukturen eingefasst

Abbildung 14: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: September 2025)

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 3) Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Zusammenhängende Fläche im Außenbereich
- Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Hegbachsee“ an
- Im Norden und Westen des Plangebiets sind Waldflächen vorhanden
- Im Osten liegt der Hegbachsee
- Bereits als Campingplatz genutztes Gebiet (genehmigt)

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens keine weitere Fläche in Anspruch genommen.

A 4) Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Bodenhauptgruppen BFD50 (s. Abbildung 15)

- Westlich des Sees:
  Hauptgruppe: 2 Böden aus fluviatilen Sedimenten
  Gruppe: 2.1 Böden aus Auensedimenten
  Untergruppe: 2.1.4 Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten
  Bodeneinheit: Vega und Gley-Vega
  Substrat aus 6 bis 15 dm Auensand und/oder -lehm (Holozän) über Terrassensand (Pleistozän)
  Morphologie: Auen im Einzugsgebiet des Schwarzbaches, Sandbaches und Königs- oder Luderbaches
  Hohes Ertragspotenzial
  Mittleres Nitratrückhaltevermögen
  Standorte mit potenzieller Auendynamik und Grundwassereinfluss im Unterboden
- Nördlich des Sees:
  Hauptgruppe: 2 Böden aus fluviatilen Sedimenten
  Gruppe: 2.2 Böden aus Hochflutsedimenten
  Untergruppe: 2.2.1 Böden aus sandigen Hochflutsedimenten und/oder solimixtiven Deckschichten
  Bodeneinheit: Parabraunerde-Gleye mit Gley-Parabraunerden
  Substrat aus 3 bis 8 dm Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 6 dm Hochflutlehm über Terrassensand (Pleistozän)
  Morphologie: Interfluvien zwischen Schwarzbach, Sandbach und Königs- oder Luderbach
  Substratgruppen Ober- und Unterboden, Heterogene Substrate natürlichen und technischen Ursprungs
  Ertragspotenzial gering bis mittel
  Mittleres Nitratrückhaltevermögen
  Standorte mit oberflächennahem Grundwassereinfluss ohne Torfbildung und Auendynamik

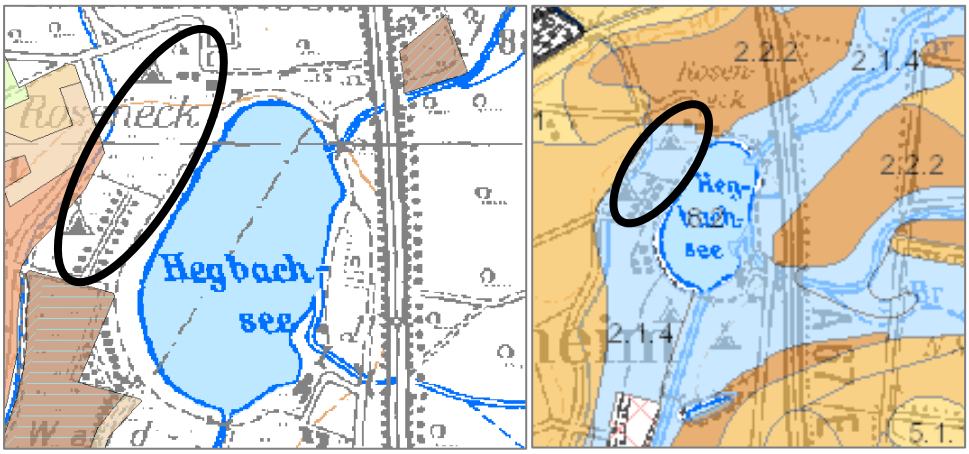

Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Bodenviewer Hessen (BFD5L) und (BFD50)

Bodenfunktionale Gesamtbewertung: nicht bewertet (s. Abbildung 16)
- nicht bewertet.
- Das Plangebiet besitzt somit keine besonderen Bodenfunktionen.

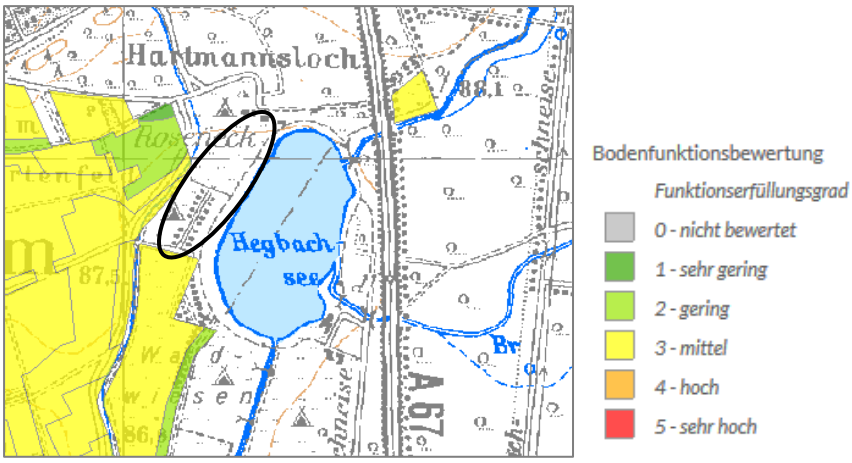

Abbildung 16: Bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen)

Bodenkarte BFD500 (s. Abbildung 17)
- Braunerden mit Bändern, Bänder-Parabraunerden, örtl. Podsol-Braunerde
- Ausgangsgestein: Terrassensand und -kies
- Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen gering
- Filtervermögen sehr gering

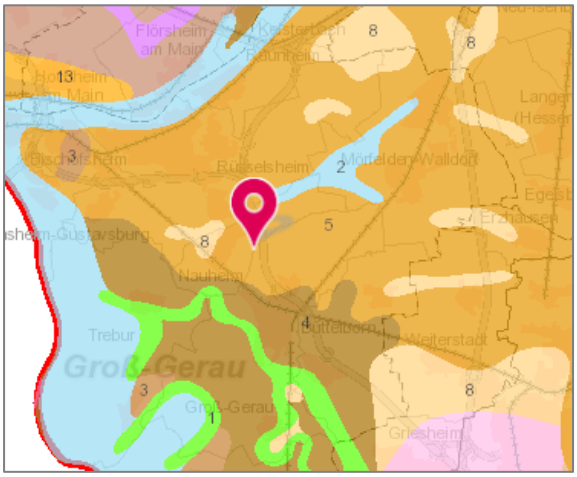

Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Bodenviewer Hessen (BFD500)

Relief
- Relativ ebenes Gelände
- Höhen um 86 bis 90 m ü. NN.

Geologie und Boden
- Strukturraum 3.1.15 Nördlicher Oberrheingraben (innerhalb des Känozoischen Gebirges in Tertiärgräben und -senken)
- Ungegliederter Flugsand aus dem pleistozänen Quartär
- Erdbebenzone 1: Unterklasse S

Vorbelastungen
- Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung

Altlasten
- Gemäß Altflächendatei befindet sich im Plangebiet (Flur 7, Nr. 234 zw. 237) eine Altablagerung. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie (Altablagerung Nr. 433.009.000-000.005) mit Boden und Bauschutt, welche vermutlich bereits im Jahr 1969 geschlossen wurde.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 5) Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Das Plangebiets befindet sich zum Teil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 des Hegbachs
- Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Hochwasser-Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQextrem des Rheins
- Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz (WSG-ID 433-008).

Hydrogeologische Einheit:
- 03K 2C: Terrassenkiese und -sande
- Petrografie: Kies, Sand, z.T. schluffig; Ton-Schlufflagen; karbonatisch
- Porengrundwasserleiter
- Sediment
- Lockergestein
- Mittlere Durchlässigkeit
- Grundwasser-Leiter

Grundwasser
- hydrogeologische Großeinheit: Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär
- Raumeinheit: Oberrheingraben mit Mainzer Becken
- Teilraum: Rheingrabenscholle
- Grundwasserkörper: Oberrhein – zwischen Neckar- und Mainmündung
- Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“
- Grundwasserflurabstände innerhalb des Plangebiets: überwiegend weniger als 1,5 m; im südlichen Bereich des Campingplatzes liegt der Grundwasserflurstand unter 1,0 m. (Hydrogeologische Erkundung und Gutachten zur Versickerungsfähigkeit, Arcadis Trischler und Partner GmbH, Darmstadt, 10.06.1998)
- Einträge von Düngemitteln und Bioziden auf den intensiv ackerbaulich genutzten Flächen können zu einer Belastung des Grundwassers geführt haben

Oberflächengewässer:
- Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.
- Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Waldwiesengraben, welcher als Gewässer 3. Ordnung eingestuft ist. Er wurde 1965 in Folge eines Hochwassers ausgebaggert. Bereits Ende März 2022 war der Graben abschnittsweise trockengefallen
- Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Hegbachsee. Er ist ein Baggersee, durch den Kies- und Sandabbau für den Bau der A 67 zwischen 1962-1964 entstanden
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vernässungsgefährdete Fläche
- Hegbachsee fungiert als Hochwasser-Rückhaltebecken mit den beiden Einleitern Hegbach und Apfelbach
- Das auf den jeweiligen Grundstücksflächen anfallende Grundwasser sowie Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken selbst anfällt, darf nicht dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden
- Vorbelastung: bakteriologische Belastung des Sees (www.nauheim.de)

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 6) Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

– Kalt- bzw. Frischluft die für die Durchlüftung des Plangebiets sorgen, sind von Westen (landwirtschaftlicher Freiraum) und von Osten (Seefläche) möglich

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 7) Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

– die gesamte Gemeinde Nauheim liegt aufgrund ihrer Lage im Rhein-Main-Gebiet in einer Zone mit hohen bioklimatischen Belastungen

Regionalklima
– Nauheim mit seiner Lage im Hessischen Ried ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen.
– Typische Merkmale sind relativ hohe Lufttemperaturen (mittleres Tagesmittel: 9,5-10°C), geringe Niederschlagshöhen (mittlere jährliche Niederschlagshöhe: ca. 600 mm) und niedrige Windgeschwindigkeiten.
– Die meisten Niederschläge fallen im Sommer in Form von gewitterlichen Starkregen.
– Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 50 bis 70 Tagen pro Jahr.
– Es treten überwiegend Talnebel auf.
– Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter bringen Winde aus Nordost bis Ost die Kälte ins Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 8) Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

– Gebietstyp: Verdichtungsraum (Bodenviewer Hessen BFD50)
– Das Plangebiet liegt östlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Nauheim
– Der See außerhalb des Plangebiets prägt das Landschaftsbild
– Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die reich strukturierten Gärten, Waldflächen, Rasen und Wiesen und weiter östlich durch den Hegbachsee und westlich durch Landwirtschaft geprägt
– Wochenendhäuser südlich des Plangebiets sind vorhanden (SO)
– Darüber hinaus weist das Landschaftsbild keine besonderen Qualitäten auf, dient aber der Erholung

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und das Landschaftsbild bleibt erhalten wie es momentan ist. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 9) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Im Geltungsbereich bzw. in dessen direktem Umfeld befinden sich zwei Bodendenkmäler („Nauheim 001 – eisenzeitliche Siedlungsspuren“ und „Nauheim 002 – neolithische Siedlungsspuren“)
- Sie deuten auf eine ausgedehnte Siedlung aus den genannten Zeitperioden im Plangebiet hin
- Die genaue räumliche Abgrenzung ist nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzung des Plangebiets gleichbleibend sein.

A 10) Mensch und Bevölkerung / Gesundheit

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Erholung

- Lage in einem Erholungsgebiet für die umliegenden Gemeinden
- Das Campinggelände bietet nur eingeschränkt Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten, da es hauptsächlich von den Campern genutzt wird
- Das Plangebiet bietet verschiedene Freizeitangebote: einen Biergarten, ein Hotel mit Außenbereich, die Nauheimer Hegbachseebahn, einen „Beachbereich“ zum Verweilen, ein Kleinkinderschwimmbecken und einen Spielplatz.
- Der Hegbachsee eignet sich aufgrund seiner Wasserqualität nicht als Badesee (Naherholungsgebiet mit eingeschränkter Attraktivität)
- Fußweg mit einzelnen Infotafeln entlang des Seeufers dient Spaziergängern zur Erholung
- Der Landschaftsraum ist durch übergeordnete Radwegeverbindungen an die Umgebung angebunden

Immissionen

- Gesamtlärm entsprechend Lärmkartierung von 2017 im mittleren bis hohen Bereich

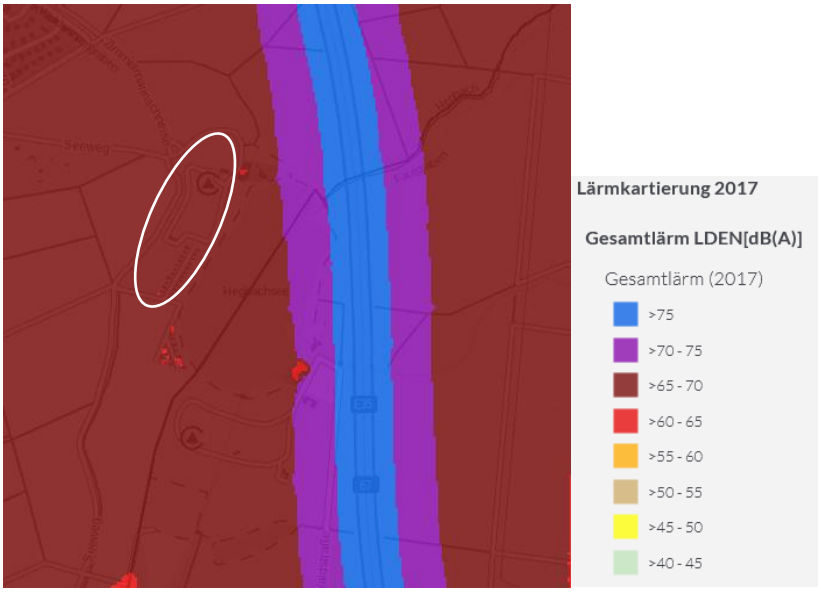

Abbildung 18: Gesamtlärm, Lärmkartierung 2017 (Quelle: Lärm-Viewer Hessen)

- Lärm von landwirtschaftlichen Maschinen
- Straßenlärm der A 67
- Fluglärm durch den nahe liegenden Flughafen Frankfurt / Rhein-Main

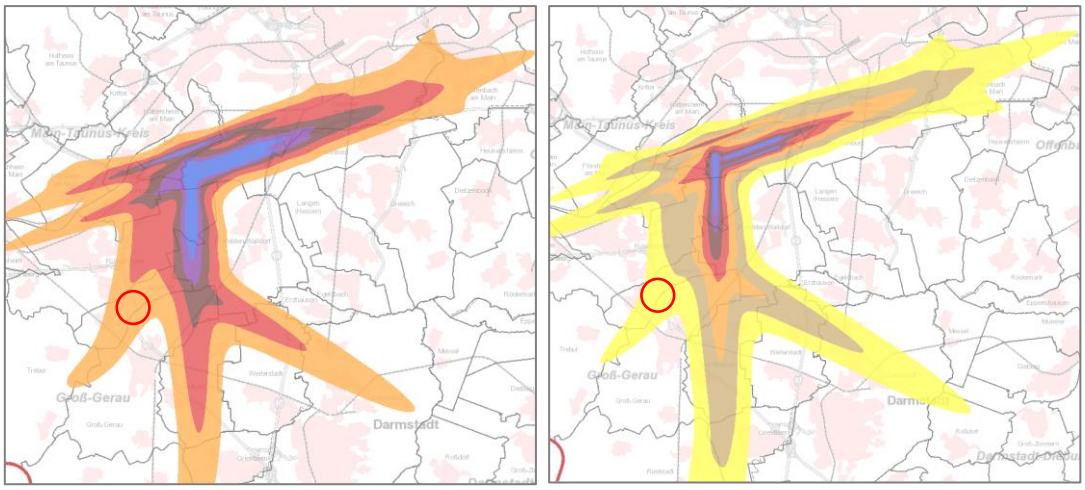

Abbildung 19: Fluglärm Großflughafen Tag und Nacht (Quelle: Lärm-Viewer Hessen)

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Es bietet eingeschränkten Erholungswert.

A 11) Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter, im Besonderen Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora, ist bereits durch die anthropogene Veränderung beeinträchtigt.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Zwischen den Schutzgütern bestehen generell enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen:
- Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft
- Biotope dienen Flora und Fauna als Lebensraum
- Flora und Fauna regulieren durch Nahrungsaufnahme, Bestäubung, etc. die Zusammensetzung des Biotops
- Zwischen Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge
- Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen und Wasser
- Versiegelung beeinflusst Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima
- Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet
- Verringerter Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren
- Bodenauf- und -abtrag verändert die Verfügbarkeit von Wasser im Boden und verändert damit das Wirkungsgefüge
- Das Plangebiet hat eine untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und für die Frischluftversorgung des angrenzenden Siedlungsbereichs, also für das Kleinklima
- Der Uferbereich sowie die Grünstrukturen dienen Vögeln und Kleintieren als Lebens- und Nahrungsraum
- Die vorhandenen Grün- und Freiflächen dienen, wenn auch nur in geringem Umfang, als Versickerungsflächen für Niederschlagswasser

Bewertung:

Die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges begrenzt sich weitestgehend auf den für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehenden Lebensraum. Da der Boden als Standorte mit geringem Wasserspeicherungsvermögen ausgewiesen wird, wird bereits ohne Neubebauung das Niederschlagswasser nur begrenzt aufgenommen. Das Klima ändert sich durch die Planung vermutlich in untergeordnetem Umfang. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüges zu erwarten.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge vorerst bestehen.

A 12) Schutzgut Biologische Vielfalt

Biodiversität – die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie ihre genetische Variabilität – ist die essenzielle Voraussetzung einer intakten Natur, die wiederum Lebensgrundlage für den Menschen ist. Nur ein intakter Naturhaushalt sichert sauberes Trinkwasser, saubere Luft zum Atmen, fruchtbare Böden als gesunde Ernährungsgrundlage und Rohstoffe zur Herstellung von Gebrauchsgütern sowie die erfolgreiche Anpassung an Veränderungen, wie sie z.B. der Klimawandel erfordert.

Die Ökosystemdienstleistung der Natur ist von ökonomischer, sozialer und kultureller Bedeutung. Erhaltung und Schutz der Biodiversität ist deshalb eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, nicht zuletzt auch in Verantwortung für künftige Generationen sowohl im besiedelten als auch unbesiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 BNatSchG). Dies ist auch in der Hess. Biodiversitätsstrategie (Broschüre, Hrsg.: Hess Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, März 2015) und deren Weiterentwicklung (Broschüre, Hrsg. wie vor, Februar 2016) dokumentiert.

Zur Erfassung und Bewertung der Biotoptypen/Flora und der planungsrelevanten Fauna liegen folgende Gutachten vor:

Bebauungsplan „Naherholungsgebiet am Hegbachsee“ in Nauheim, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, September 2025.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Überwiegend Freizeitnutzung als Campingplatz, daher innerhalb der Campingfläche wenig strukturreiche Grünflächen
- Teilweise Großbaumbestand in den Randbereichen des Campingplatzes und vereinzelt auf den Grünflächen sowie am Ufer und in den Übergangsbereichen zum Wald
- Die Umgebung ist ebenfalls geprägt durch Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft
- Eine Gefährdung bedeutsamer Vernetzungsfunktionen im Sinne von Biotopverbundwirkungen ist nicht gegeben
- Verschiedene Freizeitangebote im Wesentlichen im nördlichen Bereich: Biergarten, ein Hotel mit Außenbereich, die Nauheimer Hegbachseebahn, einen „Beachbereich“ zum Verweilen, ein Kleinkinderschwimmbecken und ein Spielplatz.
- Fußweg entlang des Seeufers
- Durch das Planungsgruppe Darmstadt wurde eine Erfassung des Bestandes durchgeführt (s. Abbildung 14).

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und die Biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 13) Schutzgut Natura 2000-Gebiete

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen.
- Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat(FFH)-Gebiet Nr. 6016-304 „Wald bei Groß-Gerau“ ist ein altes Laubwaldgebiet, das schutzwürdige Waldlebensraumtypen aufweist. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m östlich der Autobahn A 67.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Aufgrund des Schutzzwecks und der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Daher ist eine Bewertung nicht notwendig.

A 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Vermeidung von Emissionen

– Durch die vorliegende Planung werden keine Emissionen erzeugt, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen führen

Abfälle und Abwässer

– Anfallende Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wiederverwendet
– Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.
– Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften
– Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt

Risiken

– Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.
– Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
– Altlasten: Ein Eintrag ergibt sich für das Plangebiet (Flur 7, Nr. 234 zw. 237). Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie (Altablagerung Nr. 433.009.000-000.005) mit Boden und Bauschutt, welche vermutlich bereits im Jahr 1969 geschlossen wurde
– Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

A 15) Nutzung erneuerbarer Energie

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

– im Plangebiet werden derzeit keine erneuerbaren Energien genutzt

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

A 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

– s. Kap. □

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung haben Landschaftspläne und sonstige Pläne weiterhin Bestand und werden nicht verändert oder beeinflusst.

A 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Eine Bewertung zur Entwicklung ist daher nicht von Belang für die Planung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten

A 18) Wechselwirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Fauna, Flora und letztendlich auch dem Menschen bestehen enge funktionale Zusammenhänge.
- Wird das Wirkungsgefüge der Schutzgüter verändert oder beeinträchtigt, hat dies auch Auswirkungen auf deren Wechselwirkungen untereinander.
- Die Versiegelung des Bodens im Plangebiet bestimmt die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst die Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima im Plangebiet. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt einen Rückgang der Tiere.
- Die gesamten Wechselwirkungen werden durch die Planung nahezu nicht beeinflusst, kommen jedoch nicht zum Erliegen, sondern sie bleiben bestehen.
- Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden durch die Planung kaum verändert und daher nicht oder nur geringfügig negativ beeinflusst.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zunächst beibehalten und es sind keine Risiken zu erwarten.

A 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie
- es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten
- keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes und es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

B) Prognose Planfall (Anlage 1 Nr. 2b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Prognose Planfall bezieht sich auf eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan eintreten können. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Bei dem vorliegenden B-Plan ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits genutzt wird und das Vorhaben sich darauf beschränkt diese Nutzungen zu legalisieren. Ein faktischer Betrieb findet bereits statt. Entsprechend Buchstabe A) gliedern sich die Inhalte unter B) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Inhalte werden nach den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Unterpunkten aa) - hh) behandelt. Nicht jeder Belang wird dabei von allen Unterpunkten beeinflusst. Diejenigen Punkte, die erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Belange haben, werden - aufgeteilt in Bau- und Betriebsphase - zusammenfassend aufgeführt.

Die Bauphase beinhaltet insbesondere das Herstellen von Baustelleneinrichtungsflächen.

Baubedingten Wirkfaktoren:

Baubedingte Auswirkungen entstehen ausschließlich während der Bauphase zur Realisierung/Umsetzung des geplanten Vorhabens durch vorbereitende Maßnahmen, Erschließungsarbeiten sowie Einrichtung und Betrieb der Baustelle. Unter die baubedingten Maßnahmen fallen bspw. Baustellenzufahrten, Lagerflächen, Aufbau von Anlagen, Baulärm etc. Diese sind zwar zeitlich begrenzt, können aber trotzdem nachhaltige Beeinträchtigungen im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umfeld nach sich ziehen.

Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen, Deponien, Gundwasserabsenkung/ -anstau, Zerstörung der grundwasserstauenden Schichten, Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abfall, Emission von Lärm, Licht, Erschütterungen, Bodenabtrag/ Erosion, Entstehung von Abwasser, Entstehung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser, Verrohrung und Anstau von Oberflächengewässern.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren:

Anlagebedingte Auswirkungen verursachen u. U. irreversible und dauerhafte Beeinträchtigungen durch die Existenz des geplanten Vorhabens (bauliche Anlage) an sich. Die Auswirkungen von z. B. Überbauung und Versiegelung, häufig mit völligem Verlust von Schutzgutfunktionen, beschränken sich vornehmlich auf das unmittelbare Vorhabengebiet, können aber auch auf das Umfeld wirken, z. B. als Entwertung infolge von Zerschneidung von tierökologischen Funktionsräumen oder Sichtachsen.

Versiegelung, Befestigung von Oberflächen, Flächenbeanspruchung; visuelle Einsehbarkeit von Anlagen, Flächenbeanspruchung durch Erdbauwerke, Flächenbeanspruchung durch Deponien und Bodenentnahmen, Grundwasserabsenkung, -anstau, Gewässerquerung, -ausbau, -verlegung, Ableitung von Niederschlagswasser, Anlage von Entwässerungssystemen, Zerschneidungswirkungen durch Bauwerke, Gefährdung von Tierindividuen durch Anlagen bzw. Anlagenteil.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der täglichen und i. d. R. dauerhaften Nutzung der baulichen Anlage, bedingt durch Ver- und Entsorgung, Wasser- und Energieverbrauch, Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen usw.) und im Störungsfall. Die Wirkungen können sich auch auf das Umfeld erstrecken.

Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abwasser, Abfall, Emission von Lärm, Emission von Licht, magnetischen Wellen, Erschütterung, Unfallrisiken, Gefährdung von Tierindividuen durch Kollision, Maßnahmen zur Beseitigung von Pflanzenaufwuchs, Freihalten von Sicherheitsflächen an Stromleitungen.

Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit der hier relevanten Planung bzw. dem damit verbundenen Vorhaben erkennbaren Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange ermittelt.

Tab.: Übersicht der relevanten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter

Mögliche Auswirkungen	**Umweltbelang**									
	Fläche	**Boden**	**Wasser**	**Klima**	**Biotope**	**Pflanzen**	**Tiere**	**Landschaft**	**Mensch**	**Kultur- u. Sachgüter**
baubedingt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
anlagebedingt	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
betriebsbedingt	-	-	O	O	-	-	-	-	O	-
Betroffenheit voraussichtlich	+ = erheblich O = relevant - = irrelevant / nicht gegeben									

Für einige Schutzgüter bedarf es keiner differenzierten Betrachtung von bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkungen in der Prognose möglicher Umweltauswirkungen. Auch für die weiteren Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 besteht kein Bedarf einer differenzierten Wirkungsbetrachtung, es wird auf die jeweils benannten Kapitel des Umweltberichts verwiesen:

- Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Schutzgütern (Kap. 22 A 11)
- Biologische Vielfalt (Kap. 22 A 12)
- Natura 2000-Gebiete (Kap. 22 A 13)
- Vermeidung von Emissionen / sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Kap. 22 A 14)
- Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Energienutzung (Kap. 22 A 15)
- Berücksichtigung des Landschaftsplans und umweltrelevanter Fachpläne (Kap. 22 A 16)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in besonderen Gebieten (Kap. 22 A 17)
- Wechselwirkungen (Kap. 22 A 18)
- Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen Kap. 22 A 19)

Es werden im Folgenden nicht zu allen Aspekten der Ziffer 2b aa-hh Ausführungen zur Bau- und Betriebsphase gemacht, da nicht durch alle der aufgeführten Aspekte eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten ist. Die Bewertung der Bau- und Betriebsphase ist daher teilweise nicht erforderlich.

Für die Ziffern dd), ee), ff) und hh) können vorausgehend folgende Aussagen für die erheblichen Auswirkungen auf alle Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB getroffen werden:

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben infolge:

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o. g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen bereits realisierter oder noch zu realisierender Vorhaben benachbarter Plangebiete (Treibhausgasemissionen) sind erhebliche globale Umweltauswirkungen mit erheblichen negativen Auswirkungen auf natürliche Ressourcen (z. B. Wasserverfügbarkeit, Biodiversität) auch vor Ort zu erwarten. Diese Prognose ergibt sich durch kumulierte Auswirkungen trotz des als geringfügig zu betrachtenden Beitrags des Planvorhabens und ist nicht allein für dieses spezifisch.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase derzeit nicht bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

B 1) Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Zu Erfassung und Bewertung der planungsrechtlichen Fauna wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt:

Artenschutzgutachten, Bebauungsplan „Naherholungsgebiet am Hegbachsee“ in Nauheim, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, September 2025.

Die vorhabenbedingten Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Baubedingt / anlagenbedingt:

- Störungen der Fauna durch Bewegungsunruhe durch Bauvorgänge
- Gefährdung schützenswerter Vegetationsflächen und Einzelgehölze
- Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten
- Potentielle Störung von baumgebundenen Fledermausarten während der Bauphase
- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern, die in/an Gebäuden einen Brutplatz haben können bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Verlust von Brutbiotopen Nischenbrütern in/an Gebäuden bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Verlust von Fledermaus-Sommer-, Zwischenquartieren in Gebäuden bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

– Mögliche Tötung von Mauereidechsen im Baustellenbereich bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden.

betriebsbedingt:

– Dauerhafte Störung von Vögeln und Fledermäusen ist nicht anzunehmen

Bewertung

Der Eingriff im Plangebiet beschränkt sich auf ein minimales Ausmaß. Dennoch ist durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen mit Beeinträchtigungen des Lebens- und Nahrungsraums von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse zu rechnen. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen ist voraussichtlich mit keinem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu rechnen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Tiere	o

B 2) Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Während der Bauphase

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden die vorhandene Hegbachseebahn und die Grillhütte planungsrechtlich gesichert.

Durch den Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen und der Dach und Fassadenbegrünung wird ein positiver/ausgleichender Beitrag für Pflanzen geleistet und neue Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume für Pflanzen geschaffen.

Ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope in Form von Ufergehölzen findet nicht statt.

In der Betriebsphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Pflanzen zu erwarten.

Abbildung 20: Eingriffsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: September 2025)

Bewertung

Durch die Planung wird im Wesentlichen die aktuelle Nutzung gesichert. Daher bleiben Grünstrukturen, vor allem im Uferbereich weitestgehend erhalten und unangetastet.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Pflanzen	o

B 3) Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Durch die Planung kommt es zu einer Sicherung der bestehenden Nutzungen im Außenbereich. Es kann somit nicht von einem neuen Flächenverbrauch im Außenbereich gesprochen werden. Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder zuvor zu Wohnzwecken genutzten Flächen beansprucht.

Bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu keinem Verlust von Fläche, sondern zu einer Sicherung den schon bestehenden Nutzungen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Fläche	-

B 4) Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Während der Bauphase

Die Eingriffe in das Bodengefüge durch Versiegelung, Abgrabung und Verdichtung von Böden haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. Durch die Planung werden jedoch keine Flächen für zusätzliche Versiegelungen vorgesehen, da das Plangebiet bereits die geplanten Nutzungen aufweist und diese entsprechend im Bebauungsplan gefestigt werden.

In der Betriebsphase

Keine

Bewertung

Durch die Planung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen durch Bebauung. Die nachhaltige Verfügbarkeit der Schutzgutes Boden wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan und die aufgeführten Maßnahmen soweit möglich berücksichtigt.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Boden	-

B 5) Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Während der Bauphase

Der Bestand bleibt in seiner aktuellen Nutzungsform erhalten und es finden keine Änderungen statt, die sich auf den Wasserhaushalt auswirken können.

Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 69 HWG ist zu berücksichtigen.

In der Betriebsphase

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind in Bezug auf die zukünftige Gebietsnutzung nicht erkennbar.

Bewertung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Es findet kein erheblicher Verlust hydrologisch wirksamer Flächen durch die Planung statt.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Wasser	o

B 6) Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Die versiegelbaren Flächen werden begrenzt.

Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Das Vorhaben selbst zeigt keine besondere Auffälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Luft	-

B 7) Schutzgut Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Die versiegelbaren Flächen werden begrenzt.

Eine positive Auswirkung auf Luft und Klima wird durch die vorgesehene Anpflanzung von Gehölzen erreicht.

Bewertung

Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion. Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der großklimatischen und kleinklimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist die Bedeutung des Vorhabens für das Klima untergeordnet. Es sind keine Anfälligkeiten gegenüber Folgen des Klimawandels zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Klima	-

B 8) Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Das Landschaftsbild wird sich durch die Planung nur geringfügig verändern, da die Gebäudehöhen unverändert bleiben.

Eine Beschränkung der überbaubaren Fläche und das Gebot der gärtnerischen Anlage unbebauter Flächen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Höhe der zulässigen Gebäude ist begrenzt.

Bewertung

Im Rahmen der Planung werden keine großen Veränderungen des Landschaftsbildes erfolgen. Durch den hohen Grünanteil im Plangebiet, auch durch Großbäume geprägt, wird diese Veränderung jedoch nur lokal auffallen und keine Fernwirkung haben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Ortsbild ist somit nicht zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Landschaft	-

B 9) Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Der Bestand bleibt in seiner aktuellen Nutzungsform erhalten und es finden keine Änderungen statt. Mögliche baubedingte oder betriebsbedingte Auswirkungen der Folgenutzung auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

Bewertung

Es sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Kultur- und Sachgüter	-

B 10) Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

In der Betriebsphase

Keine

Bewertung

Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigungen für den Menschen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Mensch und Bevölkerung	-

B 11) Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt einen Rückgang der Tiere. Die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge sowie die Anpflanzung von Gehölzen kann die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges minimieren.

Bewertung

Durch die Planung wird der derzeitige Zustand nicht verschlechtert. Das gesetzlich geschützte Biotop an der Waldwiesengraben wird in seinen Funktionen für die Stabilisierung von Ufer und Gewässersohle sowie für die Biodiversität nicht erheblich gestört.

Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Bodenbelägen und der Versickerung bzw. der Ableitung von Niederschlagswasser und zu Anpflanzungen wirken sich positiv / ausgleichend auf das Wirkungsgefüge aus. Es ist somit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Wirkungsgefüge zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Wirkungsgefüge	o

B 12) Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Durch die Planung werden keine Flächen für zusätzliche Versiegelungen vorgesehen, da das Plangebiet bereits die geplanten Nutzungen aufweist und diese entsprechend im Bebauungsplan gefestigt werden.

Bewertung

Da es sich bei dem Plangebiet um eine monotone Artenzusammensetzung in Form einer Wiesen handelt, ist die Bedeutung der Fläche für die Biologische Vielfalt schon im Bestand nicht sehr hoch. Lediglich in den Randbereichen des Waldwiesengraben und des Hegbachsees im Osten sind wertvollere Gehölzstrukturen vorhanden. Durch die Anpflanzung von wird den negativen Auswirkungen entgegengewirkt, die ggf. sogar eine Erhöhung der biologischen Vielfalt zur Folge hat.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Biologische Vielfalt	o

B 13) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Bewertung

Die im Planbereich festgesetzten Gebietsnutzungen führen insgesamt zu keinen Immissionskonflikten im Hinblick auf die benachbarten Siedlungsformen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern	-

B 14) Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Bewertung

Der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien ist für das Plangebiet nicht von Belang.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Nutzung erneuerbarer Energie	-

B 15) Landschaftspläne und sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenende, Bestand“ resultiert aus dem alten Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim. Da sich das Plangebiet jedoch zu einer Erweiterung des Campingplatzes statt zu einem Wochenendhausgebiete entwickelt hat, wird die Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des RPS / Reg-FNP angepasst.

Bewertung

Aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße, wird die Umstrukturierung des Plangebietes kaum Einfluss auf die Umweltpläne wie Luftreinhaltepläne und Lärmminderungspläne

(Immissionsschutzpläne) haben und es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf deren Darstellung zu rechnen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Landschaftspläne und sonstige Pläne	o

B 16) Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Bewertung

Die gesamten Wechselwirkungen werden durch die Planung beeinflusst, kommen jedoch nicht zum Erliegen, sondern sie bleiben in ihrer Funktion erhalten.

B 17) Sonstige Schutzgüter

B 17.1) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Für die Ausführungen zum Thema sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden wird an dieser Stelle auf Kapitel 10 und 11 der Begründung verwiesen.

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bei der Planung erfolgt eine Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs, es kommt allerdings zu keiner Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen genutzter Flächen.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

B 17.2) Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Zur Quantifizierung des Eingriffs und zur Bemessung des gegebenenfalls eintretenden Ausgleichserfordernisses ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Diese erfolgt gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach den Vorgaben der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018.

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine verbale Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und

nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden (s. Kapitel 19 der Begründung).

C) Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz (Anlage 1 Nr. 2 c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen sind z. T. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich geregelt, als Hinweise aufgenommen worden oder aber Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und dort entsprechend näher bestimmt.

Für die die Umweltbelange Wirkungsgefüge, Natura 2000-Gebiete, Nutzung erneuerbarer Energie, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität und Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen werden keine gesonderten Maßnahmen notwendig.

C 1) Schutzgut Tiere

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Tiere

während Bauphase

Vermeidungsmaßnahmen

- Es erfolgen keine Gehölzrodungen freistehender Bäume oder Sträucher sowie keine Neubau- oder Abrissmaßnahmen
- Vor der Durchführung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden die Bäume im Nahbereich der Gebäude durch Baumschutzmaßnahmen geschützt
- In Uferbereiche wird nicht eingegriffen.
- Wird im Zuge von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine Entfernung Gehöl-zen, die direkt an Gebäuden stehen, oder von Kletterpflanzen erforderlich, ist diese Maßnahme nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Umbauarbeiten, die mit Eingriffen in Dächer und Fassaden verbunden sind, wer-den in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen
- Vor dem Beginn von Umbau- und Sanierungsarbeiten werden die Gebäude in Hinblick auf ein mögliches Fledermauswinterquartier im Bereich von Dachböden und Kellern untersucht.
- Baustelleneinrichtungsflächen werden in der Aktivitätszeit von Eidechsen zwischen April und September eingerichtet, so dass die Tiere entweichen können.
- Die ausführenden Baufirmen sind vor Umbau- und Sanierungsarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen. Folgende Maßnahmen sind hierzu u.a. geeignet: flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien, architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neustem technischen Stand, Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent, keine spiegelnden Fassadenflächen.

Betriebsphase

- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen): Beleuchtung nur soweit erforderlich, Beleuchtung nur in dem Zeitraum in dem sie benötigt wird, Beleuchtung nur in der erforderlichen Intensität, abgeschirmte nach unten gerichtete Leuchten mit geschlossenen Gehäusen, insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumniederdrucklampen oder warmweiße LEDs)

C 2) Schutzgut Pflanzen

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen
während Bauphase / Betriebsphase

- Erhaltung des Ufergehölzsaums und des vorhandene Bepflanzungen
- Dach- und Fassadenbegründung
- Vorgabe von Mindestanforderungen für Neupflanzungen

C 3) Schutzgut Fläche

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Fläche
während Bauphase

- Für Baustelleneinrichtung bereits überbaute oder verdichtete Flächen wählen
- Ausgleich für eventuellen Grünflächenverlust soweit möglich innerhalb des Plangebiets
- Keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich
- Weiterentwicklung bereits bebauter Flächen bzw. genehmigter Nutzungen

Betriebsphase

- Verwendung gleicher Flächengrößen wie bisher
- Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen

C 4) Schutzgut Boden

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden
während Bauphase / Betriebsphase

- Altablagerung wird textlich hingewiesen.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- Einsatz bodenschonender Baugeräte wo es sinnvoll und nötig ist
- Die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden
- Nach Möglichkeit soll der Oberboden während der Bauphase gesichert und wiederverwendet werden
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für befestigte Flächen
- Erhalt und intensive Begrünung von unversiegelten Bereichen

C 5) Schutzgut Wasser

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser
während Bauphase

- Eingriff in den Untergrund ist so gering wie möglich halten
- Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund bzw. in das Grundwasser ist zu vermeiden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung

Betriebsphase

Grundwasser
- Minimierung der Niederschlagsabflüsse durch vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
- Unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse sind in die Kanalisation abzuleiten
- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Möglichst geringer Überbauungs- und Versiegelungsgrad

– Verdunstung und Rückhaltung von anfallenden Regenwassermengen über Dachbegrünung

C 6) Schutzgut Luft

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Luft

– Es sind keine Maßnahmen erforderlich

C 7) Schutzgut Klima

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Klima
während Bauphase / Betriebsphase

– Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 08.08.2020, Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 16.10.2023 I Nr. 280)
– Schonung und Schaffung von Naturräumen
– Einsatz wiederverwertbarer Baustoffe und Bauteile
– Festsetzung von Grundflächen bzw. überbaubarer Flächen
– Dezentrale Versickerung von auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser über bewachsene Bodenschichten
– Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhte Verdunstungsrate
– Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen
– Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten

C 8) Schutzgut Landschaft

Geplante Maßnahmen für die Landschaft
während Bauphase / Betriebsphase

– Ufergehölzsaum innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten oder bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.

C 9) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

– Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 21 HDSchG unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden

C 10) Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Geplante Maßnahmen für das Mensch und Bevölkerung
während Bauphase

Erholung
– Schutz der vorhandenen Grünstrukturen soweit möglich

Immissionen/ Emissionen
– Verwendung von Techniken und Stoffe nach dem neuesten Stand der Technik
– Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten
– Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet

Betriebsphase

Erholung

– Erhalt des Ufergehölzsaums innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Risiken
– es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten

C 11) Schutzgut Biologische Vielfalt

Geplante Maßnahmen für die Biologische Vielfalt während Bauphase / Betriebsphase

– Dach- und Fassadenbegrünung
– Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung
– Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
– Niederschlagswasserversickerung auf Grundstücken
– Allgemeine Bestimmungen über die Begrünungsqualität und -quantität
– Artenempfehlungen für Anpflanzungen

C 12) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern

Geplante Maßnahmen für Biologische Vielfalt während Bauphase / in der Betriebsphase

Immission/ Emission
– Verwendung von Techniken und Stoffe nach dem neuesten Stand der Technik
– Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.

Abfall
– Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.
– Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Abwässer
– Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften
– Schmutzwässer werden in das Kanalsystem eingeleitet

C 13) Landschaftspläne und sonstige Pläne

Geplante Maßnahmen für Biologische Vielfalt während Bauphase / in der Betriebsphase

– Die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenende, Bestand“ resultiert aus dem alten Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim. Da sich das Plangebiet jedoch zu einer Erweiterung des Campingplatzes statt zu einem Wochenendhausgebiete entwickelt hat, wird die Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des RPS / RegFNP angepasst.

C 14) Wechselwirkungen

Die Maßnahmen unter Kapitel C) haben Einfluss auf die Gesamtheit der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Umwelt. Bei Berücksichtigung der vorgehenden Maßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den umgebenden Schutzgütern.

C 15) Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB)

Bei **Durchführung der Planung** werden die im Plangebiet bereits stattfindenden Nutzungen gesichert. Die Nutzungen bleiben bestehen. Es werden zusätzliche Versiegelungen in minimalem Umfang ergänzt.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Plangebiets voraussichtlich zunächst beibehalten wird. Eine Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes der Biotopkomplexe ist zu erwarten.

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung dar.

Tabelle 1: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts für die Planung
Tiere	o
Pflanzen	o
Fläche	-
Boden	-
Wasser	o
Luft	-
Klima	-
Landschaft	-
Kultur- und Sachgüter	-
Mensch und Bevölkerung	-
Wirkungsgefüge	o
Biologische Vielfalt	o
Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern	-
Nutzung erneuerbarer Energie	-
Landschaftspläne und sonstige Pläne	o

\+ = erheblich o = relevant - = irrelevant / nicht gegeben

D) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Die Nutzungen, die durch den Bebauungsplan vorgesehen sind, finden im Plangebiet weitestgehend bereits statt. Die Nutzungen werden durch den Bebauungsplan beibehalten.

Eine Alternativenprüfung war somit nicht notwendig.

E) Mögliche Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (gem. Anlage 1 Nr. 2e i. V. m § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-II-Richtlinie.

Gemäß dem Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Kampfmittelräumdienst Hessen, hat eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte muss der Kampfmittelräumdienst unverzüglich verständigt werden.

23. Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGb)

23.1 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB)

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
  Methode: Einordnung der Biotoptypen anhand der Nutzungstypen nach der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Gutachten)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Artenschutzgutachten, Bebauungsplan „Naherholungsgebiet am Hegbachsee“ in Nauheim, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, September 2025

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

23.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kommen vor allem folgende Maßnahmen in Frage:

- Die Durchführung und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht.
- Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.

23.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB)

Zweck des Bebauungsplans ist es, die Entwicklung des Hegbachsees als Naherholungsgebiet zu sichern. Planungsrechtlich liegt die Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Deshalb soll für den gesamten Bereich eine planungsrechtliche Grundlage für die bestehenden Nutzungen geschaffen werden. Dies betrifft unter anderem folgende bestehende Nutzungen: Campingplatz mit seinen Errichtungen, Hotel und Gaststätte, Hegbachseebahn, Grillhütte, DLRG-Station, Kleinschwimmbecken und Spielplatz.

Das Plangebiet liegt an der östlichen Gemarkungsgrenze in der Nähe der Autobahn A67. Es wird im Westen durch den Waldwiesengraben, im Osten durch den Hegbachsee, im Norden durch due Straße „Seeweg“ und m Süden durch „Am Hegbachsee“ begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,06 ha. Das Plangebiet wird bereits als Naherholungsgebiet genutzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist. Der Ausgleich des verbleibenden Defizits wird vom Ökokonto der Gemeinde Nauheim abgebucht.

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzgutachten von September 2025 vor. In Bezug auf die im Plangebiet betroffenen Tierarten Vögel, Fledermäuse und Reptilien kommt es bei

Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Durch die Planung kommt es zu geringen negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Bevölkerung sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ist als nicht erheblich einzustufen, da das Gebiet bereits bebaut ist und weitere Baumaßnahmen nur in einem geringen Umfang geplant sind. Für die Schutzgüter Fläche werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Des Weiteren sind zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Flächenversiegelung sowie zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Auf dem Grundstück sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Baukörper sollen eine Dachbegrünung erhalten. Bestehende Gehölze und Grünflächen werden zum Erhalten festgesetzt.

23.4 Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3 d BauGB)

Fachgesetze

Siehe Kapitel 21.2.1

Gutachten

- Artenschutzgutachten, Bebauungsplan „Naherholungsgebiet am Hegbachsee“ in Nauheim, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, September 2025

Onlinequellen

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- **Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen** (HWRM), Oktober 2020; [http://hwrm.hessen.de/]
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie** (WRRL Hessen), Oktober 2020; [http://wrrl.hessen.de/]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem** (NATUREG), Oktober 2020; [http://natureg.hessen.de/Main.html]
- **RP Darmstadt (2010):** Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [online: https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen]
- **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)
- **Bedeutsame Landschaften in Deutschland**, Gutachtliche Empfehlungen für eine Raumauswahl, Band 2: Rheinland-Pfalz, Saarland, Hessen, Thüringen, Sachsen, Baden-Württemberg, Bayern (BfN-Skripten 517), 2018