Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
Kreisverband Offenbach
Uwe Scholz
Elisabethenstraße 32 | 63225 Langen

Fachbereichsleitung Bauen & Planen
Abteilung: Fachbereich im Dezernat 1
Im Herrngarten 1
63150 Heusenstamm

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland e.V.
Kreisverband Offenbach
info@kv-offenbach.bund-hessen.net

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zum B-Plan Nr. 6.5,1 „Gewerbefläche südlich Kreisverkehrsplatz Martinseestraße 1“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landesvorstand unseres Naturschutzverbandes hat uns für die Mitwirkung in diesem Verfahren eine Vollmacht zur Außenvertretung erteilt. Richten Sie bitte die weitere Korrespondenz in diesem Verfahren an die oben genannte Anschrift.

Der Anlass der Planung liegt überwiegend in einer langjährigen Fehlnutzung eines öffentlichen Parkplatzes durch längeres Abstellen von Lastkraftwagen sowie den, unter anderem daraus resultierenden, Vermüllungen. Diese Missstände sind jedoch in erster Linie auf mangelnde Steuerung und Überwachung der Fläche zurückzuführen. Sie begründen aus unserer Sicht nicht zwangsläufig die Aufgabe einer öffentlichen Fläche zugunsten einer privaten Gewerbenutzung.

Es bleibt offen, weshalb die geschilderten Missstände nicht durch andere Maßnahmen hätten behoben werden können. Die Planunterlagen enthalten keine nachvollziehbare Prüfung möglicher Alternativen, beispielsweise einer Parkraumbewirtschaftung. Die vorgesehene Einfriedung des Gewerbegrundstücks kann zwar dazu beitragen, dass der angrenzende Wald künftig nicht mehr unmittelbar vom bisherigen Parkplatz bzw. späteren Gewerbegrundstück aus betreten werden kann. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings erscheint fraglich, ob dadurch die Ursachen der geschilderten Probleme dauerhaft beseitigt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich das unerlaubte Abstellen von Lastkraftwagen sowie die damit verbundenen Vermüllungen und Verunreinigungen auf andere öffentliche Parkflächen oder Straßenräume in Heusenstamm oder in Nachbarkommunen verlagern.

Darüber hinaus wird nicht dargelegt, ob ergänzende Maßnahmen zur Ursachenbekämpfung geprüft wurden. So könnte beispielsweise die Bereitstellung einer öffentlich zugänglichen Toilettenanlage oder anderer sanitärer Einrichtungen dazu beitragen, die geschilderten Fäkalienablagerungen im Umfeld des Parkplatzes zu reduzieren. Diese Maßnahme könnte auch ohne die geplanten Nutzungsänderung einen Beitrag zum Schutz der angrenzenden Waldflächen leisten.

Weiterhin verhindert zwar eine Einfriedung voraussichtlich den unmittelbaren Zugang vom Gewerbegrundstück in den Wald. Da die angrenzenden Waldflächen jedoch weiterhin öffentlich zugänglich bleiben, ist nicht ersichtlich, weshalb Verunreinigungen des Waldes grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Die Planunterlagen enthalten hierzu keine nähere Bewertung.

Im Bezug auf die Bebauungsplanung begrüßen wir grundsätzlich die gemachten, verschiedenen

Festsetzungen, insbesondere die verpflichtende Dachbegrünung, die Photovoltaikpflicht, die Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie die Begrünungsmaßnahmen.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Waldrand und in direkter Nachbarschaft zum europäischen Vogelschutzgebiet sollten jedoch mögliche indirekte Wirkungen vorsorgend stärker berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere nächtliche Lichtemissionen, Vogelschlag an Glasfassaden sowie zusätzliche Störwirkungen.

Daher sehen wir aus Sicht des Arten- und Naturschutzes mehrere Punkte, bei denen der Bebauungsplan ergänzt bzw. konkretisiert werden sollte:

1. Verbindliche Maßnahmen gegen Vogelschlag

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene" sowie an Ausläufer von ausgedehnten Waldflächen. Damit ist mit regelmäßigen Flugbewegungen zahlreicher Vogelarten zwischen Wald, Offenflächen und Gewerbegebiet zu rechnen. Die unmittelbare Lage am Waldrand erhöht das Risiko von Kollisionen mit Glasflächen erheblich.

Moderne Büro- und Verwaltungsgebäude besitzen häufig große Glasfassaden. Für Vögel stellen transparente oder spiegelnde Glasflächen jedoch oftmals ein nicht erkennbares Hindernis dar. Der Vogelschlag an Gebäuden gehört mittlerweile zu den bedeutendsten menschengemachten Todesursachen für Wildvögel.

Daher regen wir an, verbindliche Festsetzungen zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasflächen aufzunehmen. Hierzu gehören die Verwendung *hochwirksamer* Muster oder *hochwirksamer* Markierungen gegen Vogelschlag. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast der Muster und Reflektanz des Glases sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, et al, 2022) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. Dies sollte für Glasflächen ab einer Größe von mehr als 3 m² Fläche gelten. Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, sowie verglaste Windschutze auf dem Gelände sollten vollständig verboten werden. Auf §37 HeNatG wird verwiesen.

Außerdem kann Vogelschlag auch in der Nacht zu einem Problem werden (siehe zum Beispiel: https://bfn.bsz-bw.de/frontdoor/index/index/year/2024/docId/1811). Vogel-Individuen werden durch helles Licht auf ihrem Vogelzug abgelenkt und kann sie „zu Richtungsänderungen und Kreisflügen veranlassen, was zu Energieverlusten führt und tödliche Kollisionen verursachen kann“.

Gebäude sollten daher im Sinne des Vogelschutzes in der Nacht möglichst wenig durch ihre Fensterscheiben nach außen leuchten. Aus diesem Grund ist die Verwendung von Außenjalousien oder anderen technischen Einrichtungen ratsam, um den Effekt von Lichtverschmutzung in der Nacht und damit Vogelschlag abzumildern.

2. Lichtverschmutzung weiter reduzieren

Positiv bewerten wir die Festsetzung warmweißer Beleuchtung mit maximal 2.700 Kelvin.

Diese Regelung allein reicht jedoch nicht aus, um die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Tiere wirksam zu minimieren. Gerade an einem Standort unmittelbar am Waldrand beeinflusst nächtliche Beleuchtung das Verhalten zahlreicher Tierarten, darunter Fledermäuse, dämmerungs- und nachtaktive Insekten sowie verschiedene Vogelarten.

Auch die artenschutzrechtliche Potentialanalyse nennt betriebsbedingte Beleuchtung ausdrücklich

als mögliche Störquelle. Wir regen deshalb folgende ergänzende Festsetzungen an:

- Lichtpunkthöhen so niedrig wie möglich,
- Beleuchtung nur soweit betrieblich erforderlich und nur auf die zu beleuchtende Fläche,
- vollständige Abschaltung nicht sicherheitsrelevanter Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten,
- Einsatz von Bewegungs- oder Präsenzmeldern,
- Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung,
- Begrenzung der Beleuchtung von Werbeanlagen auf die Betriebszeiten, auf keinen Fall jedoch zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

Diese Maßnahmen entsprechen dem heutigen Stand einer naturverträglichen Außenbeleuchtung und lassen sich ohne nennenswerte wirtschaftliche Nachteile umsetzen.

3. Nisthilfen verbindlich festsetzen

Die artenschutzrechtliche Potentialanalyse empfiehlt die Schaffung zusätzlicher Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Es handelt es sich hierbei bislang lediglich um eine Empfehlung ("soll"), nicht jedoch um eine verbindliche Verpflichtung. Wir regen an, die Formulierung entsprechend zu ändern und verbindlich festzusetzen, dass bei Neubauten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten sowie Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in die Gebäude zu integrieren sind.

4. Verwertung von Niederschlagswasser

Der Kreis Offenbach hat in den vergangenen Jahren mehrere Dürre-Sommer erlebt und auch der aktuelle Sommer 2026 zeichnet sich durch neue Hitzerekorde, kreisweite Trockenheit und Wasserknappheit aus. Es ist davon auszugehen, dass das aktuelle Jahr nicht das letzte mit derartigen Extremwetterereignissen ist. Daher sollte im Bereich des B-Plans die Errichtung von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser zur Brauchwassernutzung verpflichtend für neue Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Auffangfläche von mehr als 50 m² vorgeschrieben werden. Dies würde der Überlastung des Abwassernetzes vorbeugen und gleichzeitig ließe sich mit dieser Maßnahme kostbares Trinkwasser sparen.
Anmerkung: Leider macht die Entwässerungssatzung der Stadt Heusenstamm zu einer verpflichtenden Installation von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen keine Angaben. Dies sollte von der Stadt überarbeitet werden. Ein positives Beispiel ist die Entwässerungssatzung der Stadt Langen, siehe dort §6a (1).

Wir bitten, den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen und bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Scholz
Vorsitzender
BUND Kreisverband Offenbach