

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Solms, Stadtteil Albshausen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 3

"Kirchhofsgärten" - 3. Änderung und Erweiterung

Satzung

Planstand: 13.07.2021 Projektnummer: 20-050

Projektleitung: Düber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1.	Beschreibung der Planung						
2.	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung						
3.	Übergeordnete Planungen						
4.	Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes						
	4.1	Boden und Flächeninanspruchnahme	6				
	4.2	Wasser	9				
	4.3	Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	10				
	4.4	Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	11				
	4.5	Tiere und artenschutzrechtliche Belange	16				
	4.6	Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	18				
	4.7	Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	19				
	4.8	Biologische Vielfalt	20				
	4.9	Orts- und Landschaftsbild	21				
	4.10	Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	21				
	4.11	Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	22				
5.	Eingriffsregelung						
6.	Quellenverzeichnis						

1. Beschreibung der Planung

Mit der Aufstellung und 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kirchhofsgärten" sollen die bisherigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche für den Dachdeckerbetrieb Rödel geschaffen werden. Dieser möchte südlich der bestehenden Firmenhalle ein Bürogebäude sowie eine Betriebsleiterwohnung/-gebäude errichten. Deshalb wird im nördlichen Bereich des Plangebiets, mit der bestehenden Firmenhalle, gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Südlich davon soll ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zur Ausweisung gelangen, um der geplanten Nutzung des Bürogebäudes mit betrieblichem Wohnen gerecht zu werden und einen Puffer zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebiet mit vorwiegend Wohnnutzung zu schaffen.

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne "Kirchhofsgärten" und "Hinter den Kirchhofsgärten" von 2000 überwiegend ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen, sodass die bestehende gewerbliche Nutzung gesichert werden kann und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Entwicklung geschaffen werden können.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne "Kirchhofsgärten" und "Hinter den Kirchhofsgärten" von 2000 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, sodass in diesem Bereich sowohl Wohnnutzungen, wie das angestrebte betriebliche Wohnen mit Büronutzung, als auch ergänzende und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können und somit auch ein gestufter Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes und den umliegenden, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungen geschaffen werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung ist der nachfolgenden Nutzungsschablone zu entnehmen.

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
1	GE	0,8	1,6	III	-	12,0 m
2	МІ	0,6	1,2	III	0	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Grünland und Obstgarten* im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der Privaten Grünfläche Zweckbestimmung Grünland und Obstgarten ist je Baumsymbol gemäß Plankarte ein standortgerechter Hochstammobstbaum zu pflanzen und zu pflegen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den Baumsymbolen in der Plankarte abweichen. Je Strauchsymbol gilt es vier heimische Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Für die Neuanlage von Grünland ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder das Heumulchsaatverfahren anzuwenden. Das Grünland ist extensiv in Form einer ein- bis zweischürigen Mahd zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung / Tierhaltung zulässig. Falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig (Wasserschutzgebiet Zone II).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Plangebiet Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster zu befestigen und das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu

versickern, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Ebenfalls sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB mit dem Entwicklungsziel *Ruderalsaum* vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen gilt es entlang der Gehölzreihe an der Bahnstrecke stellenweise Anschüttungen aus sandig-steinigem Substrat vorzunehmen. Für die Begrünung des Ruderalsaums ist regionaltypisches Saatgut mit einem hohen Anteil an Samen der Gattung *Oenothera* zu verwenden. Der Ruderalsaum ist abschnittsweise in einem ein- bis zweijährigen Turnus zu mähen. Die Gestaltung des Ruderalsaumes kann auch mit der geplanten Wallanschüttung parallel zum Eisenbahnkörper kombiniert werden.

Zudem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gestaltung eines Lärm- und Sichtschutzwalles zulässig. Die vorhandene Laubstrauchhecke ist so weit wie möglich zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung ist der Wall entsprechend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist derzeit eine Fläche von rd. 2,43 ha auf und erstreckt sich in der Gemarkung Albshausen, Flur 12 über die Flurstücke 79/2tlw., 82/1, 191/2, 191/7,193/1 und 194/2.

Die Fläche wird bereits für gewerbliche Zwecke genutzt (Firma Rödel, Dachdeckermeisterbetrieb). Die Zufahrt erfolgt primär durch die Straße Am Kirchfeld im Südosten des Plangebietes. Im westlichen Bereich befindet sich neben einer Fläche mit Grünland frischer Standorte auch eine ruderale Fläche mit einzelnen Sträuchern. Nördlich grenzt das Plangebiet an Bahngleise, westlich an Grünlandflächen und südlich sowie östlich an bereits vorhandene Siedlungsflächen an (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Lage des Plangebietes (blau umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 05.01.2021, eigene Bearbeitung)

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Teileinheit 348.10 "Gießener Lahntalsenke" (Haupteinheit 348 "Marburg-Gießener Lahntal"). Die Geländehöhe des Gesamtareals nimmt von Süden nach Norden und von Osten nach Westen leicht ab. Die jeweils höchsten Punkte im Süden und Osten liegen bei rd. 150 m ü. NN. und die niedrigsten Punkte im Norden bei 147 m ü. NN sowie im Osten bei rd. 145 m ü. NN. Das Zentrum der Fläche liegt auf einer Höhe von 148 m ü. NN.

3. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand und für den Bereich der Grünfläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Festlegungen geht die Stadt Solms davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung als gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Dies wurde seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, in der Stellungnahme vom 26.08.2013 zur 2.Änderung und Erweiterung bestätigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Solms von 2020 stellt das Plangebiet bereits überwiegend als Gewerbliche Baufläche i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (Gewerbliche Bauflächen) sowie als Gemischte Baufläche i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO und einen geringen Teil als Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit ist die Planung nahezu vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird dann zum Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

Für den Bereich des Plangebietes bestehen bereits verschiedene <u>rechtskräftige Bebauungspläne</u>. Für nähergehende Ausführungen wird an dieser Stelle auf die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 1.5 verwiesen).

Weitere informelle Planungsgrundlagen (wie z.B. Flurbereinigungsverfahren, IKEK, Förderflächen, etc.) liegen nach Kenntnisstand des Planungsbüros für die Ortslage Albshausen bzw. für das Plangebiet nicht vor.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppen existieren keine Angaben zu den Böden innerhalb des Plangebietes sowie zu den angrenzenden Siedlungsbereichen. Die westlich angrenzenden Flächen werden den "Böden aus fluviatilen Sedimenten" (Bodeneinheit: Kolluvisole, vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen) und die südwestlich angrenzenden Flächen den "Böden aus kolluvialen Sedimenten" (Bodeneinheit: Kolluvisole mit Gley-Kolluvisolen) zugeordnet. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nur im westlichen Bereich bewertet. Dieser Teil des Plangebietes weist einen mittleren Bodenerfüllungsgrad auf (Abb. 2). Die im Süden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Grünland- und Ackerflächen weisen ebenfalls einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Hinsichtlich der vorhandenen Bodenart innerhalb des Plangebietes existieren lediglich für einen kleinen Teil im Südwesten Angaben. Dieser Bereich besteht aus Lehm sowie sandigem Lehm. Auch die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden und in rd. 40 m nordwestlicher Entfernung liegenden Flächen bestehen überwiegend aus Lehm und sandigem Lehm. Die Acker- und Grünlandzahl ist nur für einen kleinen Teil im südwestlichen Bereich des Plangebietes angegeben. Dieser Bereich sowie das südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzende Gebiet weisen eine Acker- und Grünlandzahl von > 60 bis <= 65 auf. Selbige Flächen weisen ein hohes Ertragspotenzial auf.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie für die östlich angrenzende Siedlungsfläche existieren keine Angaben hinsichtlich der Bodenerodierbarkeit. Lediglich ein kleiner Teil im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird mit einem K-Faktor > 0,4 - 0,5 mit sehr hoch eingestuft (Abb. 3). Im weiteren Umfeld südlich und westlich des Plangebietes weisen die Böden eine sehr hohe bis extrem hohe Erosionsanfälligkeit auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist insgesamt eine Flächengröße von 2,4 ha auf. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Unversiegelte Freiflächen liegen vor allem in Form von Ruderalflächen (Untergrund: i.d.R. Schotter) vor.

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans wird als Private Grünfläche; Zweckbestimmung *Grünland und Obstgarten* festgesetzt. Dementsprechend bleibt dieser Bereich auch weiterhin als unversiegelte Freifläche bestehen. Da bei Umsetzung des Vorhabens lediglich Flächen auf Böden, die als anthropogen überprägt zu bezeichnen sind, neu versiegelt bzw. genutzt werden, besteht für das Plangebiet ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasser-

durchlässiger Weise z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster zu befestigen sind. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.



Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Geltungsbereich des Bebauungsplans: blau umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 05.01.2021, eigene Bearbeitung)



Abb. 3: Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Geltungsbereich des Bebauungsplans: blau umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 05.01.2021, eigene Bearbeitung)

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- 2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Erhaltung des Infiltrationsvermögen) bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe "Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
- 4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
- wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- 6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen), der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- 7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- 9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- 11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- 12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- 13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe "Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018" hilfsweise herangezogen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 26.08.2013 (zur 2.Änderung und Erweiterung) darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern liegt, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundsteilen liegen nach den vorhandenen Unterlagen jedoch außerhalb des Planungsbereiches.

Kampfmittel

Es liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (vor Entwurfsoffenlage) keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor.

Es gibt aber aufgrund der Nähe zur Bahnlinie einen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblinggängern zu rechnen ist. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KMRD RP Darmstadt

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, wird in der Stellungnahme vom 15.08.2013 (zur 2.Änderung und Erweiterung) darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

4.2 Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Lediglich im Nordwesten befindet sich eine unbenannte Grabenparzelle. Der Gewässerrandstreifen wurde in der Plankarte dargestellt, er ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert weder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch festgesetzte oder geplante Heilquellenschutzgebiete.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gesetzlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Stockwiese I und II", Stw Solms. Der Großteil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Schutzzone III. Südwestliche Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Schutzzone II (Abb. 4). In rd. 300 m westlicher Entfernung befindet sich die Schutzzone I des Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.08.1970 (StAnz. 35/70 S.1716) sind zu beachten.

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Lediglich bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

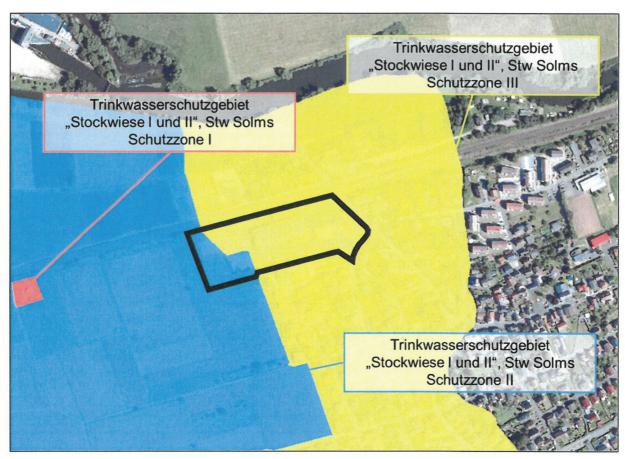


Abb. 4: Lage des Geltungsbereiches (schwarz) zum Trinkwasserschutzgebiet "Stockwiese I und II" mit den unterschiedlichen Schutzzonen (Quelle: WRRLViewer Hessen, abgerufen am 05.01.2021, eigene Bearbeitung)

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Da das Plangebiet bereits versiegelt ist und die westlichen Teilflächen auch weiterhin als unversiegelte Freiflächen bestehen bleiben, sind bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungs- sowie Bebauungsgrades werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer leichten zusätzlichen Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Der Erhalt von sowie die Anpflanzung mit großkronigen Laubbäumen kann sich positiv auf das Kleinklima durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang auswirken.

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden im Mai 2020 zwei Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet präsentiert sich derzeit als zweigeteilt (westlicher unbebauter Teilbereich und östlich gelegenes Firmengelände). Im westlichen Bereich befindet sich ein Grünland frischer Standorte (mäßig intensiv), das durch eine mit Gehölzen bewachsenen Böschung von dem bereits bestehenden Firmengelände getrennt wird (Abb. 4 und 5). Nordöstlich des Walls schließt eine Fläche an, die stellenweise als Brachfläche sowie als ausdauernde Ruderalflur anzusprechen ist. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch das bestehende Firmengelände eingenommen (Abb. 6 und 7). In diesen Bereichen sind die Böden zum überwiegenden Teil versiegelt. Nördlich grenzt die Bahn an das Plangebiet an. Zwischen den Bahngleisen und dem Firmengelände sowie teils auf den vorhandenen Bahngleisen gedeihen Gehölze, vornehmlich Gebüsche (Abb. 8). Zudem befinden sich in diesem Bereich ruderale Säume. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ausgedehnte Schotterfläche, die in großen Teilen eine kurzlebige Ruderalflur aufweist (Abb. 11 – 13).

Im westlichen Teil des Plangebietes konnten im Bereich des Grünlands frischer Standorte (mäßig intensiv, **Abb. 5**) im Rahmen der Begehung die folgenden Pflanzenarten erfasst werden:

Achillea millefolium Gewöhnliche Schafgabe
Alopecurus pratensis Wiesen-Fuchsschwanz
Bromus hordeaceus Weichhaarige Trespe
Cardamine pratensis Wiesen-Schaumkraut
Dactylis glomerata Gewöhnliches Knaulgras
Galium mollugo Wiesen-Labkraut
Holcus lanatus Wolliges Honiggras

Medicago lupulina Hopfenklee
Plantago lanceolata Spitz-Wegerich
Rumex obtusifolius Sumpfblättriger Ampfer
Taraxacum sect. Ruderalia Wiesen-Kuhblume

Trifolium pratense Rot-Klee

Das westlich lokalisierte Grünland frischer Standorte wird durch eine Böschung mit Gehölzsaum von dem vorhandenen Firmengelände getrennt (Abb. 5). Der Gehölzsaum inklusive des Unterwuchses an der Böschung weist vorwiegend folgende Arten auf:

Acer pseudoplatanusBerg-AhornCornus sanguineaBlutroter HartriegelCrataegus spec.WeißdornCytisus scopariusBesenginsterGalium aparineKletten-LabkrautMalus domesticaKultur-ApfelPopulus tremulaZitter-Pappel

Populus tremula Zitter-Pappe
Prunus avium Süß-Kirsche
Prunus domestica Pflaume
Spöte Traub

Prunus serotina Späte Traubenkirsche

Quercus spec. Eiche

Robinia pseudoacacia Gewöhnliche Robinie

Rosa spec. Rose

Rubus fruticosus agg. Echte Brombeere

Salix spec. Weide

Urtica dioica Große Brennnessel

Östlich schließt an den Gehölzsaum eine ausgedehnte Schotterfläche an, die in ihren Randbereichen als Brach- und im Zentrum als ausdauernde Ruderalfläche zu bezeichnen ist. Die Art Carlina vulgaris (Gewöhnliche Golddistel, **Abb. 10**) kommt mit einigen wenigen Exemplaren im westlichen Teil dieser

Fläche vor. Die Golddistel gedeiht vorwiegend auf trockenen, nährstoffarmen Magerrasen. Insgesamt erweist sich die hier vorhandene Flora aufgrund der Artenzusammensetzung jedoch nicht als Magerrasen, sondern als Brach- bzw. ausdauernde Ruderalflur trockener und zum überwiegenden Teil magerer Standorte. In diesem Bereich konnten die folgenden Arten erfasst werden:

> Achillea millefolium Aquilegia vulgaris agg.

Gewöhnliche Schafgabe Akelei (voraussichtlich Gartenflüchtling)

Arrhenatherum elatius

Glatthafer

Buddleja davidii

Gewöhnlicher Sommerflieder

(Neophyt)

Capsella bursa-pastoris Carlina vulgaris Cirsium vulgare

Gewöhnliches Hirtentäschel Golddistel (5 – 10 Exemplare) Gewöhnliche Kratzdistel Blutroter Hartriegel

Cornus sanguinea Cytisus scoparius

Besenginster

Dactylis glomerata Daucus carota Fumaria officinalis Galium mollugo Hieracium pilosella Hieracium spec.

Gewöhnliches Knaulgras Gewöhnliche Möhre Gewöhnlicher Erdrauch Wiesen-Labkraut Kleines Habichtskraut Habichtskraut

Hypericum perforatum Lonicera tatarica Lotus corniculatus

Tataren-Heckenkirsche Gewöhnlicher Hornklee

Medicago lupulina Papaver dubium Populus tremula

Hopfenklee Saat-Mohn Zitter-Pappel

Tüpfel-Hartheu

Rosa spec.

Rose

Rubus fruticosus agg.

Artengruppe Echte Brombeere Sal-Weide

Salix caprea Tanacetum vulgare Tragopogon pratensis

Rainfarn Wiesen-Bocksbart

Valerianella locusta

Gewöhnliches Rapünzchen

Verbascum spec.

Königskerze

Veronica persica Vicia hirsuta Vicia sepium

Persischer Ehrenpreis Behaarte Wicke Zaun-Wicke



Abb. 4: Blick über die freie Landschaft, die sich an den westlichen Teile des Plangebietes anschließt (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 5: Der westliche Teil des Plangebietes weist Grünland frischer Standorte sowie einen mit Gehölzen bewachsenen Wall auf (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 6: Eingangsbereich des Firmengeländes (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 7: Versiegelte Flächen im Bereich des Firmengeländes (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 8: Der nördliche Bereich des Plangebietes grenzt an eine Bahnlinie an. Der dazwischenliegende Bereich ist mit Gehölzen bestanden, links im Bild (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 9: Brach- und Ruderalflächen im westlichen Teil des Firmengeländes (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 10: Golddistel im westlichen Bereich des Firmengeländes nahe des mit Gehölzen bestandenen Walls (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 11 Der östliche Teil des Plangebietes weist teilweise eine kurzlebige Ruderalflur auf (eigene Aufnahme 08/2020)



Abb. 12: Blick über den östlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 13: Östlicher Teil des Plangebietes mit zwei standortfremden Nadelgehölzen der Art *Thuja occidentalis* (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 14: Bocksriemenzunge im östlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 05/2020)



Abb. 15: Bocksriemenzunge (eigene Aufnahme 05/2020)

Im östlichen Teil des Plangebietes weist die vorhandene Schotterfläche in weiten Teilen eine kurzlebige Ruderalflur auf (Abb. 12 und 13). Im Umfeld des parallel zur Bahnhofstraße vorhandenen Zauns wird die Vegetation dichter. In diesem Bereich finden sich zwei Exemplare der Orchideenart *Himantoglossum hircinum* (Bocksriemenzunge, Abb. 14, 15, 16). Diese Art stellt eine nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art dar. Im Bereich der Schotterflur befinden sich zwei standortfremde Nadelgehölze der Art *Thuja occidentalis* (Abendländischer Lebensbaum, Abb. 13).

Die Schotterfläche bzw. die teils kurzlebige Ruderalflur weisen die folgenden Arten auf:

Arrhenatherum elatius Bromus tectorum Daucus carota Erigeron annuus Galium mollugo

Himantoglossum hircinum

Hypericum perforatum
Leucanthemum ircutianum
Medicago lupulina
Medicago sativa
Plantago lanceolata
Thuja occidentalis
Tragopogon pratensis
Trifolium pratense

Glatthafer Dach-Trespe Gewöhnliche Möhre Feinstrahl-Berufskraut Wiesen-Labkraut Bocks-Riemenzunge (2

Exemplare)
Tüpfel-Hartheu
Wiesen-Margerite
Hopfenklee
Echte Luzerne
Spitz-Wegerich

Abendländischer Lebensbaum

Wiesen-Bocksbart

Rot-Klee

Valerianella locusta

Gewöhnliches Rapünzchen

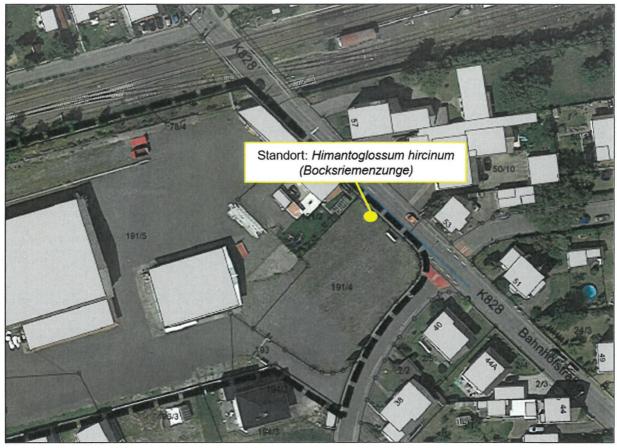


Abb. 16: Standort der zwei angetroffenen Exemplare der Art Himantoglossum hircinum (Bocks-Riemenzunge)

Die Bahnanlagen nördlich des Plangebietes weisen Gehölzvorkommen, vornehmlich Gebüsche der nachfolgend genannten Arten auf:

Betula pendula
Cornus sanguinea
Blutroter Hartriegel
Corylus avellana
Populus tremula
Prunus avium
Hänge-Birke
Blutroter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche

Rubus fruticosus agg. Artengruppe Echte Brombeere

Salix caprea Sal-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Die Bereiche, die an die Bahnanlagen angrenzen, weisen Ruderalsäume auf, die sich aus den folgenden Arten zusammensetzen:

Arrhenatherum elatius Glatthafer

Capsella bursa-pastoris Gewöhnliches Hirtentäschel
Cirsium vulgare Gewöhnliche Kratzdistel
Fragaria vesca Wald-Erdbeere

Fragaria vesca Wald-Erdbeere
Galium mollugo Wiesen-Labkraut

Geranium robertianum Stinkender Storchschnabel

Hypericum perforatumTüpfel-HartheuLeucanthemum ircutianumWiesen-MargeriteLotus corniculatusGewöhnlicher Hornklee

Medicago sativaEchte LuzernePlantago lanceolataSpitz-Wegerich

- 125-

Solidago canadensis Kanadische Goldrute (Neo-

phyt)

Valerianella locusta Gewöhnliches Rapünzchen

Im östlichen Teil des Plangebietes wurden zwei Exemplare der nach BArtSchV besonders geschützten Art Himantoglossum hircinum (Bocks-Riemenzunge) vor. Da in Planungs- und Zulassungsverfahren die Maßgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten sind, gelten die allgemeinen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung eines zugelassenen Eingriffs oder eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und für die europäischen Vogelarten. Weitergehende Artenschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Vorkommen der Art Himantoglossum hircinum (Bocks-Riemenzunge) sind demnach bei Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich. Zum Erhalt dieser Art an diesem Standort wird empfohlen, dass in diesem Bereich keine Nutzungs- und Pflegeänderungen durchgeführt werden.

Insgesamt kann der naturschutzfachliche Wert der derzeit vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebietes als gering (versiegelte und bebaute Bereiche) über leicht erhöht (Grünland frischer Standorte) bis hoch (Ruderal- und Brachflächen, Gehölzstrukturen) eingestuft werden. Anzumerken sei jedoch an dieser Stelle, dass sich die hochwertigen Ruderalfluren vornehmlich auf geschotterten Bereichen ausgebildet haben. Bei Nutzung des westlichen Teils des Plangebietes als Private Grünfläche Zweckbestimmung Grünland und Obstgarten werden sich die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen verändern. Die Ruderal- und Brachflächen werden bei einer regelmäßigen Nutzung dieses Bereiches aller Voraussicht nach verschwinden. Die Schaffung von extensiven Wiesenbereichen, die Anpflanzung von Obstbäumen und die Pflege von Ruderalsäumen wird sich jedoch insgesamt positiv auswirken.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner vorhandenen Biotopstrukturen (z.B. Gehölzstrukturen, Brachen und Gebäudenischen) ein Lebensraumpotenzial für Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten. Zudem ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Kleinsäugern (Haselmaus) und Reptilien denkbar. Im Frühjahr und Sommer 2020 (April bis Ende Oktober) wurde der Geltungsbereiche des Bebauungsplans daher faunistisch betrachtet und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Dezember 2020 und Januar 2021). Für nähergehende Informationen wird an dieser Stelle auf das Faunistische Gutachten sowie auf die Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Haussperling (*Passer domesticus*), Feldsperling (*Passer domesticus*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Neuntöter (*Lanius collurio*) sowie die Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie eine Art der Langohren (*Plecotus auratus/austriacus*) und Bartfledermäuse (*Myotis mystacinus/branthii*) hervorgegangen. Ein Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) konnte nicht nachgewiesen werden. Im Untersuchungsgebiet konnte ein Vorkommen der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) festgestellt werden. Landesoder bundesweit gefährdete Reptilienarten wurden nicht festgestellt. Als eine weitere artenschutzrechtlich relevante Art ist der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) potenziell betroffen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG kann für die genannten Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden:

Vermeidungsmaßnahmen

- Die Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode von Vögeln und Fledermäusen zu erfolgen. Es ist eine Rodung nur in der vegetationsfreien Zeit von 01. Oktober bis zum 28./29.02. eines Jahres zulässig.
- Gebäudearbeiten (Abriss, Umbau) haben zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes der Tötung gemäß §44 BNatSchG in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar zu erfolgen.
- Am Westrand des Gewerbegebietes sowie den geplanten Ruderalsäumen am Nordrand des Plangebietes sind geeignete Absperrungen (z. B. Basaltblöcke, Pflöcke, leichte Abzäunung) zu errichten, um eine Befahrung und sonstige Störung (z. B. Zwischenlagerung) dauerhaft zu unterbinden.
 Dies gilt insbesondere auch für die Anwuchsphase der geschlossenen Gehölzanpflanzungen im
 Westen des Plangebietes.
- Die Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologischer Baubegleitung (ÖBB) auszuführen und zu dokumentieren.

Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF):

- Für den Verlust und die Entwertung potenzieller Gebäudequartiere sind auf lokaler Ebene gezielte
 Maßnahmen zur Schaffung von Fledermausquartieren in bzw. an Gebäuden vorzunehmen.

 <u>Erläuterung</u>: Als Ersatz für Spaltenquartierpotenziale sind 5 Fledermauskästen mit Priorität am Gebäudebestand des Plangebietes anzubringen (z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ,
 Fledermaus-Winterquartier 1 WQ, Fledermaus-Fassadenröhre 1FR).
- Für den Verlust und die Entwertung von Teillebensräumen des Bluthänflings sind im Bereich der verbleibenden Freiflächen des Plangebietes strukturreiche Nahrungsflächen in Form steiniger Ruderalfluren und Hochstauden im Bereich angrenzender Randgehölze zu schaffen und dauerhaft zu pflegen (Herbstmahd mit ein- bis zweijährigem Turnus).
 - Die Umsetzung der Festsetzung 1.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel Ruderalsaum trägt der hier beschriebenen CEF-Maßnahme Rechnung.
- Für den Verlust und die Entwertung von Teillebensräumen artenschutzrechtlich relevanter Heckenund Gehölzbrüter (z. B. Neuntöter, Klappergrasmücke, Goldammer) sind im Bereich der westlichen
 Freifläche im Plangebiet nach Beseitigung der bestehenden Aufschüttung geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen (geschlossene Laubstrauchanpflanzung in Verbund mit Hochstamm-Obstbäumen und Extensivgrünland) und dauerhaft zu pflegen.
 - Gemäß der Textlichen Festsetzung 1.2.1 ist innerhalb der Privaten Grünfläche eine geschlossene Strauchhecke sowie Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und Extensivgrünland anzulegen bzw. zu erhalten.
- Für den Verlust und die Entwertung von Lebensräumen des unsteten Nachtkerzenschwärmers sind im Bereich der Freiflächen des Plangebietes sandig-steinige Ruderalfluren mit Ansaat der Raupenfutterpflanze (hier: *Oenothera* spec.) zu schaffen. Pflege der Fläche durch eine abschnittsweise Herbstmahd in einem ein- bis zweijährigen Turnus.
 - Die Umsetzung der Festsetzung 1.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel Ruderalsaum trägt der hier beschriebenen CEF-Maßnahme Rechnung.

Monitoring

- Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein fachkundiges Monitoring zu belegen (i.d.R. mindestens 5 Jahre). Falls im Einzelfall ein Erfolg der Maßnahmen ausbleibt, sind Nachbesserungen vorzunehmen, um eine Verminderung der Verbotstatbestände zu gewährleisten.
- Die installierten Fledermauskästen sind hinsichtlich ihrer Nutzung durch die Fledermäuse über einen Zeitraum von 5 Jahren einer jährlichen Erfolgskontrolle zu unterziehen. Fledermauskästen sind auf Individuen und Kotpellets hin zu überprüfen und regelmäßig zu warten.
- Der Bestand und die Besiedelung der Grünflächen im Bereich des Plangebietes ist über einen Zeitraum von 5 Jahren einer jährlichen Erfolgskontrolle zu unterziehen (Zielarten: Bluthänfling, Neuntöter, Goldammer, Klappergrasmücke).

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

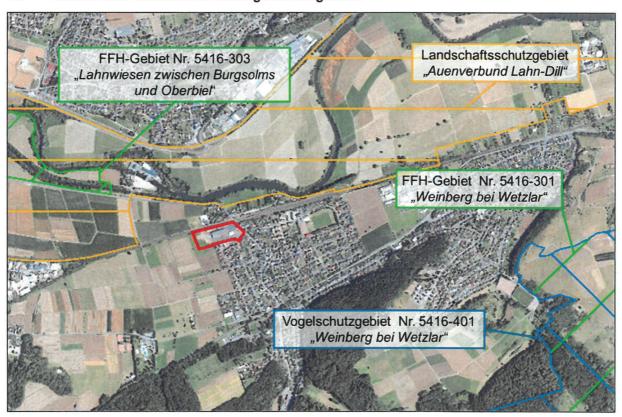


Abb. 17: Lage des Plangebietes (rot) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten: FFH - Gebiet Nr. 5416-303 "Lahnwiesen zwischen Burgsolms und Oberbiel" und FFH-Gebiet Nr. 5416-301 "Weinberg bei Wetzlar" (beide grün) sowie zu dem Vogelschutzgebiet Nr. 5416-401 "Weinberg bei Wetzlar" (blau) und dem Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill" (orange); (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 23.07.2020, eigene Bearbeitung)

Das Plangebiet befindet sich in keinem Natura-2000-Gebiet oder sonstigem Schutzgebiet. In rd. 550 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das FFH - Gebiet Nr. 5416-303 "Lahnwiesen zwischen Burgsolms und Oberbiel" und in rd. 1,8 km südöstlicher Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 5416-301 "Weinberg bei Wetzlar" (Abb. 17). Das FFH-Gebiet "Lahnwiesen zwischen Burgsolms und Oberbiel" ist rd. 73 ha groß und liegt nördlich von Burgsolms. Das FFH-Gebiet "Weinberg bei Wetzlar" ist rd. 183 ha groß und liegt zwischen der Kernstadt Wetzlar und Steindorf. Zudem liegt ebenfalls in rd. 1,8 km südöstlicher

Entfernung das Vogelschutzgebiet Nr. 5416-401 "Weinberg bei Wetzlar" (blau). Das Vogelschutzgebiet ist rd. 161 ha groß und liegt südwestlich der Stadt Wetzlar und südlich der Lahn.

In rd. 20 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill". Das Landschaftsschutzgebiet ist rd. 6730 ha groß und umfasst Flächen der Landkreise Gießen, Lahn-Dill und Limburg-Weilburg. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet.

Aufgrund der gegebenen räumlichen Entfernung sowie aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge / Biotopvernetzungen und der räumlichen Trennung durch die Bahngleise können nachteilige Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete bzw. auf deren Erhaltungsziele bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südwestlichen Teil laut NaturegViewer Hessen das gesetzlich geschützte Biotop 909 "Streuobst westlich Albshausen". Im Rahmen der Ortsbegehung konnte das Vorhandensein dieses geschützten Biotops nicht bestätigt werden. Innerhalb des dichten Gehölzsaums finden sich einzelne Obstbäume. Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend befindet sich zudem ein einzelner Obstbaum. Auch im Jahr 2012 war kein Streuobstbestand in diesem Bereich vorhanden (Abb. 18). Ein ausgedehnter Streuobstbestand bzw. eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese ist in diesem Bereich nicht vorhanden (vgl. Abb. 5).



Abb. 18: Aufnahme aus dem Jahr 2012. Blick auf den Bereich, der im NaturegViewer Hessen als Biotop-Nr. 909 Streuobst westlich Albshausen dargestellt wird. Im Jahr 2012 war kein Streuobstbestand in diesem Bereich vorhanden (Eigene Aufnahme, 2012)

Weitere gesetzlich geschützte Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. In rd. 300 m nördlicher Entfernung befinden sich gemäß NaturegViewer Hessen mehrere gesetzlich geschützte Biotope mit der Bezeichnung "Ufergehölze der Lahn bei Oberbiel" (Biotop-Nr. 625, 626, 636 und 637). Zudem befindet sich in rd. 150 m nördlicher Entfernung das Biotop Nr. 72 "Weidengehölz an der Lahn" und in rd. 300 m nordöstlicher Entfernung Biotop Nr. 74 "Bruchweidenreihe an der Lahn".

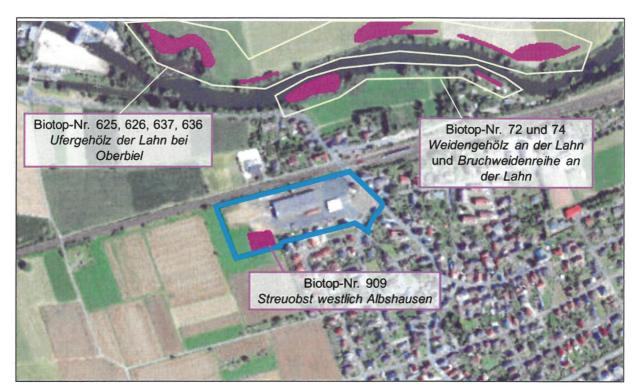


Abb. 19: Lage des Plangebietes (blau) zu den gemäß NaturegViewer Hessen nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotopen Nr. 72 "Weidengehölz an der Lahn" und 74 "Bruchweidenreihe an der Lahn" sowie Nr. 625, 626, 637, 636 "Ufergehölze der Lahn bei Oberbiel" und Biotop Nr. 909 "Streuobst westlich Albshausen"(violett); (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 23.07.2020, eigene Bearbeitung)

Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensations- und / oder Ökokontomaßnahmen) werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Planung weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlicher Bindung (Ökokontomaßnahmenflächen, Kompensationsflächen) tangiert.

4.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

den Erhalt der biologischen Vielfalt,

- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen.

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung nicht mit einer nachteiligen Wirkung auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens präsentiert sich zweigeteilt. Neben den bereits großflächig versiegelten und überbauten Bereichen findet sich im Westen ein offener Landschaftsausschnitt, der vom bestehenden Firmengelände, Grünland und Bahntrasse begrenzt wird.

Da der westliche, derzeit als unversiegelte Freifläche vorliegende Bereich durch den Bebauungsplan als Private Grünfläche Zweckbestimmung *Grünland und Obstgarten* auch weiterhin als Frei- und Grünfläche erhalten bleibt und sich die geplanten Gehölzpflanzungen voraussichtlich positiv auf das Landschaftsbild auswirken, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet und Mischgebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen sowie der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für die angrenzenden Bereiche (überwiegend Mischgebiet) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Darüber hinaus wird auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die bisherige Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels aus der Bebauungsplan-Änderung von 2000 übernommen, sodass die immissionsschutzrechtlichen Belange im Kontext der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen hinreichend gewahrt werden können. Nördlich verläuft die bestehende Bahntrasse. Durch die Zulässigkeit zur Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzwalls kann aber dem Immissionsschutz und möglichen Beeinträchtigungen Rechnung getragen werden. Das südlich an das Plangebiet angrenzende Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung, wird durch das geplante Mischgebiet vom Gewerbegebiet abgetrennt und somit ebenfalls dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine Flächen, die der Naherholung dienen, tangiert bzw. beeinträchtigt.

Insgesamt sind durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie auf die Wohn- und Erholungsqualität im und im weiteren Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5. Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

6. Quellenverzeichnis

- Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Dezember 2020: Faunistisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 3 "Hinter den Kirchhofsgärten" 2. Änderung und Erweiterung in Solms-Albshausen
- Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Januar 2021: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) für den Bebauungsplan Nr. 3 "Hinter den Kirchhofsgärten" 2. Änderung und Erweiterung in Solms-Albshausen
- Bundesamt für Naturschutz: https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html (Zugriffsdatum: 02.06.2020).
- Bundesamt für Naturschutz: https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/uebereinkommen-ueber-die-biologische-vielfalt-cbd.html (Zugriffsdatum: 02.06.2020).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: http://bodenviewer.hessen.de (Zugriffsdatum: 05.01.2021).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegHessen: www.natureg.hessen.de. (Zugriffsdatum: 05.01.2021).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRL-ViewerHessen: www.wrrl.hessen.de. (Zugriffsdatum: 05.01.2021).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: https://www.hlnug.de/themen/natur-schutz/biodiversitaetsstrategie-hessenarten (Zugriffsdatum: 02.06.2020).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 08/2013, akt. 2016): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden.

-133-

Planstand: 13.07.2021 Projektnummer: 20-050

Projektleitung: Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de