



Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“
(Errichtung einer Büroanlage mit Betriebs- und Gästewohnung)
sowie zum
Einfachen Bebauungsplan
„Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich B“

Stand: 16.02.2016

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel
Ulrike Günther, Landschaftsarchitektin BDLA

Inhalt

Vorbemerkungen	2
1 Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	3
1.1.2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	3
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans	3
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	3
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung ..	4
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	4
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	4
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	4
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	5
2.1 Boden und Wasser	5
2.2 Klima und Luft	7
2.3 Tiere und Pflanzen	7
2.3.1 Beschreibung der Biotope und Nutzungen im Teilbereich A	7
2.3.2 Bewertung der Biotope und Nutzungen im Teilbereich A	9
2.3.3 Maßnahmenempfehlung für die Entwicklung der vorhandenen Hecke im Teilbereich A	10
2.3.4 Beschreibung der Biotope und Nutzungen im Teilbereich B	10
2.3.5 Bewertung der Biotope und Nutzungen im Teilbereich B	12
2.3.6 Artenschutz im Teilbereich A	12
2.4 Biologische Vielfalt	13
2.5 Landschaft	13
2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	14
2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	14
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	14
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	15
3.1 Kompensationsbedarf	15
3.2 Eingriffskompensation	16
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	17
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	17
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	18
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	18
Anhang Bestandskarte	21

Vorbemerkungen

Die Stadt Usingen beplant den Bereich am südwestlichen Ortsausgang des Stadtteiles Wernborn, der sich südlich der Lindenstraße (Kreisstraße K 727) befindet. Dieser Bereich stellt sich als Gemengelage dar und soll städtebaulich durch zwei verschiedenen eingestufte Bebauungspläne überplant werden:

Im **Teilbereich A** soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei Bauplanungsrecht für eine Büroanlage mit einer Betriebs- und Gästewohnung für den Vorhabenträger P.M.C. Leiterplatten Technology GmbH, Usingen, geschaffen werden.

Der **Teilbereich B** umfasst hauptsächlich die südöstlich anschließenden Flächen, die südlich von der Lindenstraße und westlich von der Industriestraße liegen. Hier werden im Bereich südlich der vorhandenen Wohnbebauung die Flächen der vorhandenen Betriebe als Gewerbegebiet festgesetzt. Ebenfalls zum Teilbereich B zählt eine Fläche westlich des Teilbereiches A, die als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hobbytierhaltung festgesetzt wird. Auf der Fläche befinden sich ein Wohnhaus und eine private Hobbytierhaltung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

Soweit keine näheren Unterscheidungen getroffen werden gilt der Umweltbericht für die beiden Teilbereiche A und B, da diese ineinander verzahnt und somit räumlich verknüpft sind.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist nur für den Teilbereich A erforderlich und wird deshalb nur für diesen erarbeitet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele der Bauleitplanung werden in Kapitel 1 der Begründung zu den jeweiligen Bebauungsplänen beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Wernborn der Stadt Usingen.

Der **Teilbereich A** (Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) umfasst die brachliegenden Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes mit aufkommender Gehölzsukzession.

Westlich des Plangebietes A befindet sich ein Flurstück mit einer Wohnbebauung und Hobbytierhaltung (zugehörig zum Teilbereich B). Weiter südwestlich wird das Plangebiet sowie die zuvor beschriebene Fläche durch eine gemischte Laubhecke begrenzt. Im Süden des Teilbereiches A befinden sich ebenfalls eine Hecke sowie ein landwirtschaftlicher Weg. Östlich grenzt das Plangebiet an vorhandene Gewerbebetriebe und private Gärten an. Nördlich verlaufen ein Erschließungs- und Radweg und eine Lindenreihe (öffentliche Grünfläche – Verkehrsbegleitgrün) parallel zur Kreisstraße K 727.

Der **Teilbereich B** umschließt den Teilbereich A. Er befindet sich überwiegend östlich des Teilbereiches A südlich der Lindenstraße (Kreisstraße K 727). Der überwiegende Bereich unterliegt verschiedenen gewerblichen Nutzungen. Der westliche Teilbereich umfasst ein Wohnhaus und eine Hobbytierhaltung.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Lindenstraße, im Osten durch die Industriestraße, im Süden durch einen Grasweg und die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Westen durch eine größere Grünlandfläche begrenzt, die gegenwärtig zur Haltung von unterschiedlichen, auch exotischen Tierarten genutzt wird. Nördlich schließen sich eine dem Biotopschutz unterliegende Streuobstwiese sowie Wohnnutzungen entlang der Lindenstraße an. Weiter westlich befinden sich, abgesetzt von der Ortslage, ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof sowie ein freistehendes Wohngebäude nördlich der Kreisstraße.

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988)¹ zur naturräumlichen Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Die sehr leicht nach Südosten geneigte Fläche liegt auf ca. 306 m ü. NN.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Hinsichtlich der eingehenden Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung zu den jeweiligen Bebauungsplänen verwiesen. Die Festsetzungen, die die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betreffen, werden in den jeweiligen Abschnitten und schwerpunktmäßig im Kap. 3 Kompensation beschrieben.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches des Teilbereiches A beträgt ca. 1,4 ha.

Die Größe des Geltungsbereiches des Teilbereiches B beträgt ca. 2,5 ha.

1 Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hessisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Fläche ist sowohl im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) als auch im Landschaftsplan (2000) des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (Karte 24: Entwicklungskarte) als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aus der im Teilbereich A geplanten Nutzung als Bürogebäude mit Wohnungen für eine Aufsichtsperson und einer Gästewohnung resultiert kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential für die umliegenden Nutzungen. Im Weiteren sei auf die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kap. 7 und das eigenständige Immissionsgutachten (Anlage) verwiesen.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen (Kap. 4.4 der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur abgeführt.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Kap. 2.2 und Kap. 9 der Begründung zu den jeweiligen Bebauungsplänen verwiesen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung beinhaltet der Bebauungsplan keine Vorgaben für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und verweist auf die bestehenden und stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen der Dacheindeckung lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan allerdings die ohnehin geplanten Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaik-Anlagen) ausdrücklich zu.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürliche Bodenfunktion, da vor allem die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt. Hinzu kommt der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem im Teilbereich A ein ehemals überwiegend mit Gewächshäusern bebautes Gärtneriegelände überplant und für eine neue Nutzung mobilisiert wird. Hierdurch wird ein Beitrag zur Reduktion der Inanspruchnahme bisher unverbauter Böden im Außenbereich geleistet.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass Gehwege, Zufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise aus z.B. weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster herzustellen sind.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Die im Untersuchungsgebiet entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5716 Bad Homburg v.d.H.) vorhandenen Böden des Typs Braunerde haben sich aus den anstehenden lösslehmreichen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen entwickelt. Das Substrat der Braunerden besteht aus 2 bis 6 dm Fließerdern in der Hauptlage über Fließschutt mit schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein.

Im *Bodenviewer Hessen* können verschiedene Bodenkennzahlen im Bodenflächenkataster abgerufen werden.

Das Ertragspotential des Bodens wird als gering eingestuft (Stufung von sehr gering bis sehr hoch in acht Stufen). In der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung ist das Plangebiet als „Standorte mit geringem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt“ gekennzeichnet.

In der Kategorie „Bodenschutz in der Planung“ ist das Plangebiet in der Bodenfunktionsbewertung nicht bewertet wie in der nachfolgenden Abbildung 1 zu sehen ist. Es lässt sich aber aus den südlichen und westlichen Nachbarflächen ableiten, dass die Bodenfunktion als gering einzustufen ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

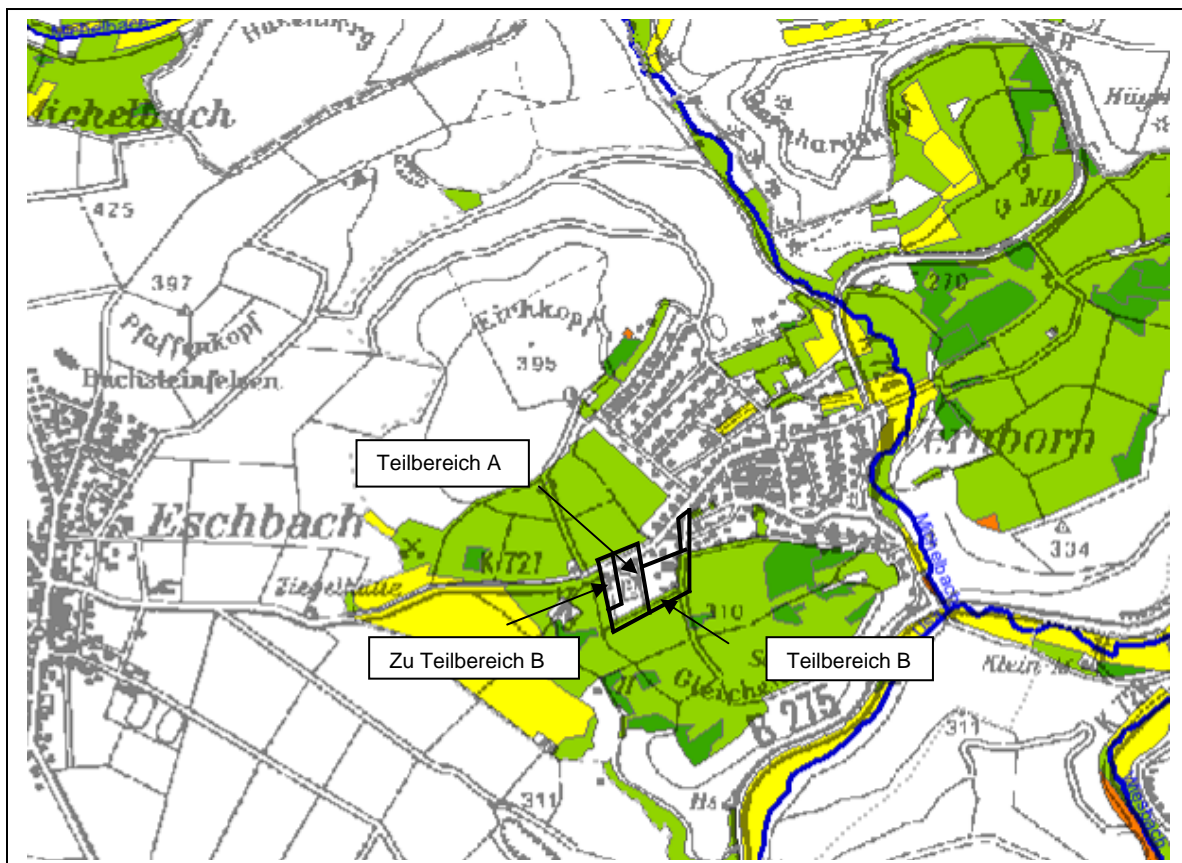


Abb. 1: Bewertung auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: hier sehr gering = dunkelgrün, gering = hellgrün, mittel = gelb (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Tab. 1: Bewertung der zu erwartenden Bodenbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)²

Wirkungsfaktor	Lebensraumfunktion				Funktion im Wasserhaushalt	Archivfunktion
	Bodenorganismen	Pflanzen	Tiere	Mensch		
Bodenversiegelung	(X)	X	(X)		X	X
Auftrag/Überdeckung		X			X	(X)
Verdichtung	(X)	X			X	
Stoffeintrag	(X)	(X)			(X)	
Grundwasserstandsänderung	(X)	X			X	(X)

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung im Teilbereich A hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt als mäßig zu bewerten.

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren:

- Befestigung der Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Versickerung, Förderung der Verdunstung).
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen (entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans: mindestens 30 % der rechnerischen Freiflächen), insbesondere auch hochwüchsigen Bäumen (Förderung der Verdunstung).
- Gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 HWG) Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers von demjenigen, bei dem es anfällt (Brauchwassernutzung).
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Die oben aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten ausdrücklich auch eine Reihe an bodenspezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entsprechend HMUELV 2011³:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser.
- Vorgaben zu Begrünungen nicht überbauter Erschließungs- und Grundstücksflächen.

² HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

³ HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Für weitere bodenspezifische Minderungsmaßnahmen ist auf die Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind im Rahmen der Umsetzung / Realisierung der einzelnen Bauvorhaben insbesondere folgende in HMUELV 2011⁴ genannte Aspekte bzw. Maßnahmen:

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“)
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden vor dem Befahren und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden

2.2 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht dient das Plangebiet teils der Produktion von Frischluft. Aufgrund des lockeren Baumbestandes sind jedoch keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung durch die Planung zu erwarten.

Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Hecken im Westen und Süden haben insgesamt eine positive Wirkung auf das Lokalklima.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

2.3 Tiere und Pflanzen

In der Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Gebiet wurde im August 2014 eine erste Begehung und Kartierung des Gebietes vorgenommen. Eine zweite Begehung zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets Teilbereich A und B erfolgte im März 2015. Die Ergebnisse beider Begehungen werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang zeichnerisch dargestellt.

2.3.1 Beschreibung der Biotope und Nutzungen im Teilbereich A

Bei dem Teilbereich A handelt es sich um das brachliegende und seit längerem geräumte Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Das Gelände wird großräumig durch ruderale Gras-/Krautfluren bzw. **Ruderalfluren überwiegend frischer Standorte** (u.a. viele Disteln, daneben Weißklee, Rainfarn etc.) gekennzeichnet, welche nach Süden zunehmend in teils lückige **Ruderalfluren trockenwarmer Standorte** (hier kennzeichnend Wilde Möhre, Land-Reitgras, Steinklee etc.) übergehen (Foto 1, alle Aufnahmen vom März 2015).

⁴ HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Folgende kennzeichnende Arten der Ruderalfluren frischer Standorte wurden aufgenommen:

<i>Gemeiner Beifuß</i>	<i>Artemisia vulgaris (vereinzelt)</i>
<i>Land-Reitgras</i>	<i>Calamagrostis epigejos</i>
<i>Wegwarte</i>	<i>Cichorium intybus</i>
<i>Knäuelgras</i>	<i>Dactylis glomerata</i>
<i>Wilde Möhre</i>	<i>Daucus carota (vereinzelt)</i>
<i>Mauerlattich</i>	<i>Mycelis muralis</i>
<i>Gemeiner Löwenzahn</i>	<i>Taraxacum officinalis</i>
<i>Weißklee</i>	<i>Trifolium repens</i>
<i>Wiesen-Lieschgras</i>	<i>Phleum pratense</i>
<i>Rainfarn</i>	<i>Tanacetum vulgare (vereinzelt)</i>

Als kennzeichnende Arten der wärmeliebenden Ruderalfluren mit lückigen Bereichen wurden folgende Arten kartiert:

<i>Land-Reitgras</i>	<i>Calamagrostis epigejos</i>
<i>Wilde Möhre</i>	<i>Daucus carota</i>
<i>Einjähriges Berufskraut</i>	<i>Erigeron annuus</i>
<i>Echter Steinklee</i>	<i>Melilotus officinalis</i>

In der nördlichen Hälfte des Plangebietes hat sich eine Sukzession durch Birken (Höhe bis ca. 4 m), die mit Ginster, Blutrotem Hartriegel und Disteln untersetzt ist, entwickelt (Foto 2).

Am nördlichen Rand des Plangebietes findet sich eine **Baumgruppe** aus zwei Ahorn-Bäumen (*Acer japonica* in Sorten) und einer Birke (*Betula papyrifera*) mit ca. 8 bis 10 m Höhe. Weiter östlich im Eckbereich der Zufahrt wächst eine **Amerikanische Rot-Eiche** (*Quercus rubra*) als Solitärgehölz (6 bis 8 m Höhe) (Foto 3).



Foto 1: Ruderalflur mit Birkensukzession im nördlichen Bereich (Teilbereich A)



Foto 2: Birkensukzession im nördlichen Bereich (Teilbereich A)

Der Teilbereich A wird am südwestlichen Rand von einer **gemischten Hecke** begrenzt, die entlang der gesamten Flurstückslänge, also auch im Bereich des Grundstückes mit der Hobbytierhaltung (Teilbereich B), verläuft. Im mittleren Bereich befinden sich mehrere Birken, ansonsten finden sich Salweiden, Kirschen und Amerikanische Roteichen (Foto 4). An der südlichen Grenze setzt sich diese Hecke fort. Hier wachsen zusätzlich zu den erstgenannten Arten Forsythien, Blutroter Hartriegel und Hundsrosen (Foto 5). Der östliche Erschließungsweg ist mit wassergebundener Decke befestigt und im mittleren Bereich verbreitert angelegt worden (Foto 6).



Foto 3: Baumgruppe und Einzelbaum im nördlichen Randbereich (Teilbereich A)



Foto 4: Westliche Hecke mit Ruderalfläche. Blickrichtung Nordwesten (Teilbereich A)



Foto 5: Hecke an der südlichen Plangebietsgrenze. Blickrichtung Westen (Teilbereich A)



Foto 6: Erschließungsweg, Flurstück 88/2, Blickrichtung Norden. Teilbereich A im westlichen Bildteil, mit östlich anschließenden Nachbargrundstücken (Teilbereich B).

2.3.2 Bewertung der Biotope und Nutzungen im Teilbereich A

Die **Ruderalfluren frischer Standorte** mit Birkensukzession sowie die südlich anschließende **Ruderalflur trockenwarmer Standorte** haben zwar keine besonderen Pflanzenartenvorkommen, wurden aber zum Vorentwurf als bedeutsam für die Tierartengruppe Insekten eingestuft. Bei den Begehungen zu den artenschutzfachlichen Untersuchungen im Sommer 2015 konnten für die Tierarten Tagfalter, Widderchen und Heuschrecken, sowie Reptilien allerdings weder streng geschützte Arten (BArtSchV) noch Arten der Anhänge II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] festgestellt werden. Somit ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG § 44 Abs. 1-3 nicht möglich (siehe Anlage Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Sept. 2015).

Die **Baumgruppe** und der Solitärbaum (Rot-Eiche) im nördlichen Randbereich sind aus naturschutzfachlicher Sicht wenig bedeutsam, da es sich um nichtheimische Arten handelt. Trotzdem sind die Gehölze erhaltenswert, da sie bereits eine Kulisse für das Plangebiet darstellen und somit bedeutsam für das Landschaftsbild sind.

Die westliche **Hecke** ist mehr oder weniger dicht, eher durchgewachsen und von Bäumen 1. Ordnung durchsetzt. Abschnittsweise dominieren Birken. Die südliche Hecke hat einen dichteren Charakter, da sie mit heimischen Straucharten wie Hundsrose, Hartriegel und Liguster durchsetzt ist, die neben den Ziersträuchern dominieren. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Hecke als mittel- bis hochwertig einzustufen. Die Einstufung aus artenschutzrechtlicher Sicht wird im Kap. 2.3.6. erläutert.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Bereich der Hecke mit einer Gesamtbreite von 10 m im Westen, 7 m im Norden und 5 m im Süden als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (die bestehende Hecke soll dabei ausdrücklich erhalten werden) dargestellt. Somit sind die Flächen naturschutzfachlich gesichert und es ist keine Eingriffswirkung auf diesen Flächen zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten.

2.3.3 Maßnahmenempfehlung für die Entwicklung der vorhandenen Hecke im Teilbereich A

Die Maßnahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden im Entwurf des Bebauungsplanes als Festsetzung übernommen (siehe Kapitel 3.2)

Entwicklungsziel:

Eine im Alter und ihrer Höhenstruktur unterschiedlich aufgebaute Hecke mit überwiegend heimischen Laubgehölzarten und Saumgesellschaften, bestehend aus heimischen Gras- und Krautfluren. Dazu soll die vorhandene Hecke unter Erhalt einzelner großer Bäume abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Die Saumgesellschaften sollen durch Mahd oder Beweidung maximal einmal jährlich im Spätherbst oder Frühjahr gepflegt werden.

Das erforderliche Auf-den-Stock-setzen der Gehölze, wie auch die nötige Rodung von Gehölzen (Birkensukzession), sollte aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. Weitere Ausführungen hierzu siehe Kap. 2.3.6.

2.3.4 Beschreibung der Biotope und Nutzungen im Teilbereich B

Westlich des Teilbereiches A befindet sich ein Grundstück mit Wohnhaus und Hobbytierhaltung. Die Freiflächen um das Wohnhaus sind gut strukturiert. Dort wachsen mehrere größere Bäume wie u.a. eine Trauerweide, eine Österreichische Schwarzkiefer und ein Obstbaum. An der nordöstlichen Grenze wachsen sechs solitär stehende Scheinzypressen (Höhe ca. 1,80) (Foto 7). Im südlichen Bereich werden verschiedene Tierarten gehalten (u.a. Hasen, Tauben und andere Vogel- / Geflügel-Arten). Auch dieser Bereich ist durch mehrere Gehölze strukturiert. Foto 8 zeigt das Grundstück von Süden.



Foto 7: Wohnhaus mit Garten Flurstück 84/1 (Teilbereich B) westlich des Teilbereiches A.



Foto 8: Tierhaltung Flurstück 84/1. Grundstück von Süden. Blickrichtung Nordosten (Teilbereich B).

Der östlich von Teilbereich A liegende größere Bereich von Teilbereich B wird im Wesentlichen durch vorhandene Gewerbebebauung geprägt. Hierbei überwiegen bei den Gewerbeflächen versiegelte Lagerflächen und Betriebshöfe.

Südlich der Kreisstraße grenzt eine gemischte Hecke aus Hasel, Eiche, Weide, Hartriegel, Rot- und Hainbuche an, die mit Gruppen von Blaufichten und einer großen Kiefer durchsetzt sind (Foto 9 nördliche Hecke, Foto 10 westliche Hecke).



Foto 9: Nördliche Hecke mit Blaufichten-Gruppen parallel zur Lindenstraße, Blickrichtung Osten (außerhalb des Geltungsbereiches)



Foto 10: Westliche Hecke als Eingrünung der großen Grünfläche, Blickrichtung Norden (außerhalb des Geltungsbereiches)

Die Gewerbeflächen im nordöstlichen Bereich sind mehr oder weniger gut strukturiert. Auf dem Flurstück 90/9 befindet sich im östlichen Teil eine Streuobstwiese mit 7 Kirschbäumen (außerhalb des Geltungsbereiches).



Foto 11: Blick nach Westen in die Gärten im nördlichen Planbereich (Teilbereich B)

Die südöstliche Wohnbebauung ist mit Ziersträuchern und heimischen Laubgehölzen in den Randbereichen bepflanzt und somit gut in die Landschaft eingebunden.

2.3.5 Bewertung der Biotope und Nutzungen im Teilbereich B

Die **westliche Fläche mit der Hobbytierhaltung** ist nach Westen mit der Hecke und den Gehölzen insgesamt gut strukturiert und wird somit mit einer mittleren Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht eingestuft. Auch hier könnte die Funktion der westlichen Hecke durch Maßnahmen wie im Kap. 2.3.3 beschrieben sowohl ästhetisch als auch für den Natur- und Artenschutz aufgewertet werden.

Die im Gewerbegebiet befindlichen randlichen Hausgärten im östlichen Bereich sind sowohl mit heimischen als auch mit Ziergehölzen bepflanzt, bilden aber dadurch zumindest eine niedrige bis mittlere Wertigkeit hinsichtlich des Biotopschutzes.

2.3.6 Artenschutz im Teilbereich A

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sommer 2015 wurden die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und artenschutzrechtlich relevante Insekten: Tagfalter, Widderchen und Heuschrecken in bis zu 5 Begehungen untersucht. In einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die Tiergruppen nach dem Leitfa- den für die artenschutzrechtlichen Prüfung in Hessen (HMUELV 2011) in einer 3-stufigen Vorgehens- weise untersucht. Hierauf wird weitergehend verwiesen.

Bei der Tiergruppe **Vögel** wurden sieben Arten festgestellt, die als **Reviervögel** einzustufen sind. Bei den festgestellten Arten handelt es sich um ubiquitäre Arten, deren Revierräume entweder außerhalb oder in den Randbereichen des Geltungsbereiches lagen. Eingriffe in Bereiche mit Ruhe- und Fort- pflanzungsstätten sind grundsätzlich möglich. Eine nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedin- gungen bei den betroffenen ubiquitären und sehr anpassungsfähigen Arten schließt das Artenschutz- gutachten allerdings aus. Somit ist das Vorkommen des Haussperlings, der in Hessen mit einem un- günstig bis unzureichendem Erhaltungszustand in der Roten Liste geführt wird, eine artenschutzrecht- lich relevante Tierart. Allerdings liegen die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nicht im Geltungsbereich. Er wird von der Planung nur von vorübergehenden und unerheblichen Störungen betroffen werden.

Die angetroffenen **Nahrungsgäste** Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke sind streng geschützte Greifvogelarten, die den Planungsraum als Jagdraum nutzen. Allerdings ist anzunehmen, dass sie nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen. Somit ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser Greifvogelarten zu rechnen. Dies trifft auch für die nachgewiesenen Arten Mauersegler, Rauch- und Mehlschwalbe zu, da diese als Luftjäger ebenfalls nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen.

Für die Tierartengruppe **Fledermäuse** konnten hauptsächlich Zwergfledermaus und sporadisch Bart- fledermaus und Rauhhaufledermaus bei der Nahrungssuche nachgewiesen werden. Quartiere der genannten Fledermausarten konnten allerdings nicht nachgewiesen werden. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass Arten mit der Präferenz für Baumhöhlen, Risse und Spalten in der Borke geeignete Bedingungen vorfinden, die als Sommerquartier geeignet sind. Da alle festgestellten Fledermaus- Arten eine Affinität zur Jagd entlang von linearen Strukturen (Gehölze, Straßen, Gebäude usw.) zei- gen und diesbezüglich keine Eingriffe oder erhebliche Änderungen vorgesehen sind, sind nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen. Ebenso werden potentielle Transferrou- ten erhalten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Widderchen und Heuschrecken: Es konnten neun Tagfalterarten und sechs Heuschre- ckenarten nachgewiesen werden. Dies ist für die Region ein verhältnismäßig durchschnittliches Er- gebnis. Da weder streng geschützte Arten (BArtSchV) noch Arten der Anhänge II und IV der Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie festgestellt wurden, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG § 44 Abs. 1-3 nicht möglich.

Reptilien: Die im Planungsraum nachgewiesene Blindschleiche stellt nur vergleichsweise geringe Lebensraumansprüche und wird in Mittelgebirgsregionen häufig angetroffen. Aus diesem Grund gilt diese Art nicht als gefährdet. Spezielle Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht nötig.

Laut Gutachten kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Vögel

- *Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.*

Bei dem geplanten Auf-den-Stock-setzen der Hecke sind die oben erwähnten Fristen ebenfalls einzuhalten.

- *Der Erhalt und Weiterentwicklung der umgebenden Gehölzsäume ist wünschenswert.*

Dieser Hinweis wurde im Bebauungsplan durch das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ bzw. „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sowie durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen umgesetzt (siehe Kapitel 3.2).

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁵ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet besitzt - wie im vorangehenden Kapitel aufgezeigt - eine geringe bis erhöhte Bedeutung für die biologische Vielfalt. Da Bereiche mit erhöhter Bedeutung (randliche Hecke) zum Erhalt und zur Verbreiterung festgesetzt werden, treten insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.5 Landschaft

Das Plangebiet (Teilbereich A mit Teilbereich B) liegt am westlichen Ortsrand von Wernborn.

Nördlich des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend zwischen der Lindenstraße und dem Erschließungs- und Radweg eine Lindenreihe. Diese lineare Gehölzstruktur wurde als „Lindenreihe südlich der K 727“ in der Hessischen Biotopkartierung als Biotoptyp Baumreihen und Alleen im Jahr 2000 erfasst (Biotopschlüssel 5617B0438, Quelle NATUREG Hessen). Ebenso wurden die Streuobstwiesen, die nördlich der Kreisstraße liegen, als „Streuobst am westlichen Ortsrand von Wernborn“, erfasst (Biotopschlüssel 5617B0161). Westlich am Plangebiet angrenzend ist auf der gesamten Länge durch die Hecke eine Einbindung in die freie Landschaft gegeben. Östlich an das Plangebiet grenzen

⁵ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform / www.biologischiervielfalt.de

das Misch- und Gewerbegebiet des Teilbereiches B an. Da auch hier Gehölzstrukturen vorhanden sind, ist eine Einbindung des Teilbereiches A gewährleistet.

Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung im vorgesehenen Bereich ist insgesamt nicht vorhanden. Dies verstärkt sich auch durch die Tatsache, dass das Plangebiet im Norden durch eine parkartige Anlage eingegrünt werden soll und die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben gut in den bestehenden Ortsrand einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirkt insbesondere die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 8,0 m entgegen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- bzw. Ortsbild halten sich damit insgesamt in engen Grenzen.

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung / Wohnen

Das Plangebiet (Teilbereich A) grenzt im Osten an den Teilbereich B mit Mischgebiet und Gewerbegebiet an. Aus der Nutzung des Bauvorhabens als repräsentative Büroanlage mit Wohnung für eine Aufsichtsperson und einer Gästewohnung sowie der geplanten Parkanlage im nördlichen Bereich ergeben sich für die angrenzenden gemischten und gewerblichen Nutzungen keine Beeinträchtigungen. Durch den Erhalt der vorhandenen Hecke ist eine Einbindung des Teilbereiches A im Westen und Süden bereits gegeben. Im Westen gewährleistet außerdem das Grundstück mit der Hobbytierhaltung eine Einbindung. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden erhalten, sodass auch in dieser Beziehung keine Nachteile für die Nutzung bzw. Anfahrt der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Erholung

Direkt nördlich des Plangebietes verläuft der Fahrradweg Usingen–Wernborn. Dieser gehört zum Hessischen Radfernweg R 6 (Quelle: Radroutenplaner Hessen, 2015). Der Fahrradweg bleibt erhalten. Die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich auf der bereits vorhandenen Zufahrt, die den Fahrradweg kreuzt. Somit ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte und durch den einfachen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgesicherte Bebauung und Nutzung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

3.1 Kompensationsbedarf

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erstreckt sich ausschließlich auf den Teilbereich A (vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Der Eingriff erfolgt hier auf bereits stark anthropogen überformten Flächen - ehemalige Gärtnerei mit einem Gewächshaus von 8.350 qm. Der Ausgleich eventueller Auswirkungen der Überplanung der Fläche und Nutzung in Form eines Bürogebäudes erfolgt im vorliegenden Fall verbal-argumentativ durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen.

Nach dem Abbruch des Gewächshauses haben sich auf den Flächen des Plangebietes durch Sukzession ausdauernde Ruderalfluren frischer (KV Hessen, Biotop Typ 9.210) und wärmeliebender trockener Standorte (KV Hessen, Biotop Typ 9.220) entwickelt. Die Ruderalfluren werden in der Kompensationsverordnung von Hessen⁶ mit 36 bzw. 39 Wertpunkten eingestuft, was für die Fläche einen sehr hohen Biotopwert im Bestand ergäbe. Stellt man demgegenüber den vorhergehenden Zustand durch die Versiegelung des Gewächshauses mit einer Fläche von 8.350 qm, die mit 3 Wertpunkten angesetzt werden, so würde hieraus eine bedeutend niedrigere Biotopwertsumme resultieren. Demgegenüber steht die Tatsache, dass durch die vorliegende Planung 3.064 qm durch die Bebauung und 2.361 qm durch Verkehrsflächen versiegelt werden. Dadurch ergibt sich gegenüber der ursprünglichen Versiegelung durch das Gewächshaus (8.350 qm) eine Teilentsiegelung von 2.925 qm.



Abb.: Luftbild mit Darstellung des ehemaligen Gewächshauses

⁶ DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

3.2 Eingriffskompensation

Teilbereich A

Durch die möglichen unterschiedlichen Betrachtungsweisen erfolgt die Eingriffskompensation verbalargumentativ.

Dies begründet sich dadurch, dass auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der nördliche Teilbereich als naturnaher Park mit Feuchtbiotop, die Hecke im Westen und Süden, sowie die Freiflächen, die sich um das Gebäude herum befinden, ebenfalls relativ naturnah gestaltet werden sollen. Außerdem wurde in der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf die notwendigen detailliert beschriebenen Festsetzungen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hingewirkt.

Zum Ausgleich des im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Eingriffes werden im Bebauungsplan im nördlichen Bereich des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel eines naturnahen Parks von über 3.300 qm sowie im südlichen Bereich der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Hecke von über 1.400 qm festgesetzt. Das Entwicklungsziel für diese beiden Bereiche wird durch die beabsichtigte Naturnähe und dessen zu entwickelnden Strukturreichtum als mittel bis hoch eingestuft.

Folgende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Entwicklungsziel: **Naturnahe Parkanlage und Feuchtbiotop** Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine strukturreiche Parkanlage mit einem Feuchtbiotop anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind gemäß Symbol in der Planzeichnung mindestens 20 standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens 3 xv, 14-16 bzw. Hei. 2 xv, 150-200 anzupflanzen und die vorhandenen Laubbäume zu erhalten. In der Mitte der Fläche ist ein Kleingewässer bis 1 m Tiefe mit naturnahen, flach ausgezogenen Uferzonen anzulegen; zur Bepflanzung sind ausschließlich heimische Wasser- und Röhrichtpflanzen zu verwenden. Die Freiflächen sind zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln und mit einer Landschaftsrasenmischen RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen Standard mit Kräutern) oder RSM 8.1.3 (Biotopmischung für magere Standorte) bzw. einer Heublumensaat eines regionalen Extensivgrünlandes anzusäen.*

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze, Gehwege und Zufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Ergänzung der bestehenden Eingrünung eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der nach innen orientierte Bereich ist auf einer Breite von 1 bis 3 m als grasig-krautiger Saum durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd zu entwickeln. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die vorhandene Hecke soll unter Erhalt einzelner großer Bäume abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Mit den detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan (Teilbereich A) ist der Eingriff durch die Planung als ausgeglichen zur erachten, zumal im Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan) des Büros Haag, Darmstadt (siehe Begründung Kap. 2) ergänzend dazu die Freiflächen um das Gebäude herum auf einer Fläche von 2.200 qm ebenfalls naturnah gestaltet (Anpflanzung von Laubgehölzen, Anlage einer Wasserfläche, geringe Versiegelung durch Kiesbelag) werden. Ein darüber hinausgehender externer Ausgleich wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Teilbereich B

Im Teilbereich B (Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach den §§ 34 und 35 BauGB. Im vorliegenden Fall wird eine Bestandssicherung und Nutzungsfestsetzung zum Teil im Innenbereich angestrebt, weshalb hier § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben regelt. Der § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Abschließend bestimmt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach ist der einfache Bebauungsplan von der Ausgleichspflicht befreit, zumal durch die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung auch in den Bereichen, die dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzurechnen sind, nicht automatisch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bzw. von baulichen Anlagen und entsprechenden baugebietstypischen Nutzungen eröffnet wird.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere das ehemalige, derzeit brachliegende Gärtneriegelände langfristig dennoch einer baulichen Nachnutzung zugeführt wird.

Bei Durchführung der Planung

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für den ausgewählten Standort spricht insbesondere die Reaktivierung einer ehemaligen bebauten Fläche und somit die Reduktion der Inanspruchnahme bisher unverbauter Böden im Außenbereich.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Usingen im vorliegenden Fall die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten, was ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Usingen plant im Stadtteil Wernborn im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“ im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das Bauplanungsrecht zur Errichtung einer Büroanlage mit Betriebs- und Gästewohnung herzustellen. Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich B“ sollen die vorhandenen Nutzungen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wernborn südlich der K 727 (Lindenstraße), wobei der Teilbereich A der Planung durch den Teilbereich B teilweise umschlossen wird. Die Fläche des Teilbereiches A umfasst 1,4 ha, die Fläche des Teilbereiches B umfasst 2,5 ha.

Im Plangebiet (Teilbereich A) wachsen Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägungen. In der nördlichen Hälfte hat sich hierauf zudem eine Birkensukzession entwickelt. Im Westen wird der Teilbereich A von einem Grundstück mit Wohnbebauung und Hobbytierhaltung (zu Teilbereich B zugehörig) sowie südwestlich von einer Hecke begrenzt. Ebenso wird er im Süden von einer Hecke begrenzt.

Der östlich von Teilbereich A liegende größere Bereich von Teilbereich B wird durch vorhandene Gewerbebebauung geprägt. Hierbei überwiegen bei den Gewerbeflächen versiegelte Lagerflächen und Betriebshöfe.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Boden** ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung als mäßig zu bewerten. Zur Minimierung nachteiliger Wirkungen setzt der Bebauungsplan Maßnahmen fest.

Im Hinblick auf das **Lokalklima** werden sich voraussichtlich mögliche geringfügige kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet selbst beschränken. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Hecken wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Im Rahmen einer **Artenschutzrechtlichen Prüfung** im Sommer 2015 wurden die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und artenschutzrechtlich relevante Insekten (Tagfalter, Widderchen und Heuschrecken) untersucht. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt ist. Bei der Tiergruppe **Vögel** handelt es sich um ubiquitäre Arten. Eine nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedingungen bei den betroffenen Arten schließt das Artenschutzgutachten allerdings aus. Der im Geltungsbereich vorkommende Haussperling wird von der Planung nur von vorübergehenden und unerheblichen Störungen betroffen werden. Bei den angetroffenen Greifvogelarten, sowie Mauersegler und Schwalben-Arten, die den Planungsraum als Jagdraum nutzen, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen. Für die Tierartengruppe **Fledermäuse** konnten hauptsächlich Zwergfledermaus und sporadisch Bartfledermaus und Flughautfledermaus bei der Nahrungssuche nachgewiesen werden. Quartiere der genannten Fledermausarten konnten allerdings nicht nachgewiesen werden. Da alle festgestellten Arten eine Affinität zur Jagd entlang von linearen Strukturen (Gehölze, Straßen, Gebäude usw.) zeigen und diesbezüglich keine Eingriffe oder erhebliche Änderungen vorgesehen sind, sind nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Bei den im Plangebiet angetroffenen neun Tagfalterarten und sechs Heuschreckenarten sind weder streng geschützte noch Arten der Anhänge II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie festgestellt worden. In der Tierartengruppe **Reptilien** wurde eine Blindschleiche nachgewiesen. Diese Art gilt als nicht gefährdet. Laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, die im Kap. 2.3.6 erläutert werden.

Für das **Landschafts- bzw. Ortsbild** sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen zu erwarten. Dies verstärkt sich auch durch die Tatsache, dass das Plangebiet im Norden durch eine parkartige Anlage eingegrünt werden soll und die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Im Hinblick auf den Umweltbelang **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung** ergeben sich durch die Planung der Büroanlage mit Wohnungen (Teilbereich A) für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erstreckt sich ausschließlich auf den Teilbereich A (vorhabenbezogener Bebauungsplan). Als **Kompensation** wird der nördliche Teilbereich als naturnaher Park, sowie der Erhalt und die Entwicklung der Hecke im Westen und Süden angerechnet. Unterstützend hierzu werden im Vorhaben- und Erschließungsplan die Freiflächen, die sich um das Gebäude herum befinden, ebenfalls relativ naturnah gestaltet. Mit den detailliert beschriebenen Festsetzungen im Bebauungsplan (Teilbereich A) ist der Eingriff durch die Planung als ausgeglichen zu erachten. Ein darüber hinausgehender externer Ausgleich wird nicht erforderlich.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere das ehemalige, derzeit brachliegende Gärtnereigelände dennoch langfristig einer baulichen Nachnutzung zugeführt werden wird.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt Usingen die Umsetzung insbesondere des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

