



Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15
„Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen“**

Planstand: 07/2012

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Beschreibung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen“ soll Normenklarheit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Oculus geschaffen werden. Dies geschieht unter Abwägung der betrieblichen Anforderungen mit den Schutzansprüchen des im Umfeld des Firmengeländes rechtskräftig ausgewiesenen Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebietes. Hierauf Bezug nehmend ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geplant, in dem ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit dem zulässigen Emissionskontingent eines Mischgebietes entsprechen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Dadurch kann das Bauleitplanverfahren vereinfacht und beschleunigt und der Verwaltungsaufwand minimiert werden. Auch wenn es im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keiner formalen Umweltprüfung bedarf, so sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu würdigen. Hierzu wird ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag einschließlich artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung erarbeitet und Bestandteil der Planunterlagen.

Zur Ausweisung gelangt somit ein Gewerbegebiet (GE). Die überbaubare Fläche wird durch Ausweisung eines Baufensters begrenzt. Darüber hinaus werden im südlichen Bereich ein großflächiges Parkdeck (P) und zwei Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ zum Naturraum 348.11 *Großenlindener Hügelland* im *Marburg-Gießener Lahntal*. Die Höhenlage des weitgehend bebauten Geländes beträgt ca. 195 bis ca. 198 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionalplan Mittelhessen stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Gemäß Z. 5.2-1 dürfen in diesen Bereichen auch kleinere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche tlw. jedoch auch als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist vorliegend insofern unbeachtlich, als dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Die Leitungsinfrastruktur ist hinreichend dimensioniert eine Ver- und Entsorgung des Planvorhabens zu ermöglichen.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs mit bereits weitgehend befestigten Stellplatzbereichen eine intensivere Nutzung ermöglicht wird. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Aufgrund der gegebenen Nutzung und der damit verbundenen Bebauung und Versiegelung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Durch die vorhandene Bebauung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist daher größtenteils von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein sehr geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge. Insgesamt ist hier für die Schutzgüter Boden und Wasser von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen, so dass durch die vorliegende Planung diesbezüglich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die folgenden Maßnahmen tragen in diesem Zusammenhang zur Eingriffsminimierung bei:

- Rad- und Gehwege sowie Pkw-Stellplätze außerhalb des Parkdecks sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Je Symbol ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

7.2 Klima und Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kommt dem Plangebiet keine besondere klimatische Funktion zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender Gebäude bzw. Parkdecks mit einer Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Mai 2012 eine Geländebegehung durchgeführt. Dabei wurde auch auf etwaige Vorkommen geschützter Tierarten geachtet.

Vegetation: Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus gewerblicher Bebauung, befestigten Flächen (teils auch locker durchwachsene Schotterflächen) und relativ trockenen Vielschnittrasen zusammen. Innerhalb durchwachsener Schotterflächen und offener Bodenstellen finden sich vornehmlich lichtbedürftige Arten wie Mauerpfeffer (*Sedum album*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Kleines Leinkraut (*Chaenorhinum minus*), Saat-Mohn (*Papaver dubium*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Gänsefuß (*Chenopodium album*) und Acker-Veilchen (*Viola arvensis*). Die Rasenflächen werden überwiegend regelmäßig gemäht, beherbergen in den Randbereichen aber auch einige ruderale Arten:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut

<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Fallopia convolvulus</i>	Winden-Knöterich
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee, Wiesen-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis



Foto 1: Plangebiet von Südwesten



Foto 2: Durchwachsene Schotterflächen im Süden



Foto 3: Bebauter Bereich im Nordwesten



Foto 4: Rasenflächen am Parkplatzrand

Biotopschutz: Es wurden keine Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzenarten oder Biotope bzw. auf Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie gefunden.

Fauna: Im Rahmen der Begehung konnten als Vogelarten im Plangebiet lediglich Hausrotschwanz (Brutverdacht am südöstlichen Bestandsgebäude) und Stieglitz (Nahrungsgast im südlichen Bereich) nachgewiesen werden. In der unmittelbaren Umgebung kommen außerdem Kohlmeise (Brutvogel in Garten östlich des Firmengeländes), Dorngrasmücke (Brutverdacht im Bereich unbebauter Baugrundstücke am Bachmorgen) sowie Bachstelze, Haussperling und Mauersegler vor (jeweils Nahrungsgast, ggf. auch im Plangebiet zu erwarten). Als Fledermausvorkommen ist im Wesentlichen die weit verbreitete Zwergfledermaus zu erwarten. Reptilien wurden trotz intensiver Nachsuche nicht gefunden.

Eingriffsbewertung und Artenschutz

In der Zusammenfassung sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten. Der Stieglitz (ungünstiger Erhaltungszustand in Hessen) ist als Nahrungsgast nicht auf die dort kleinflächig vorhandenen Vegetationsbestände angewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezüglich an Gebäuden brütender Vögel bzw. vorkommender Fledermäuse ist allerdings zu empfehlen, bauliche Veränderungen im Dachbereich bestehender Gebäude ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit (also nicht im Zeitraum von März – September) durchzuführen.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² 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 nur sehr kleinflächig eine Bedeutung für Vorkommen gefährdeter Vogelarten. Wie in Kapitel 7.3 aufgezeigt, sind durch die vorliegende Planung diesbezüglich jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die bestehende gewerbliche Bebauung im Plangebiet und die umgebend sich anschließenden Wohnsiedlungen geprägt und weist somit starke anthropogene Vorbelastungen auf. Durch die vorliegende Planung werden im südlichen Plangebiet bauliche Erweiterungen und damit eine Verdichtung des Ortsbilds vorbe-

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

reitet (Gebäudeerweiterung sowie Errichtung eines Parkdecks). Aufgrund der innerörtlichen und von Straßen umschlossenen Lage dieses Bereichs ist jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu rechnen. Dazu trägt bei, dass die zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt wird und nur geringfügige Überschreitungen des bereits gebauten Bestandes zulässig sind. Die in Bezug auf das Niveau der Münchholzhäuser Straße sichtbare Gebäudehöhe steigt lediglich um weniger als 1,0 m an.

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

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. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 5417-401 *Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen* in über 1 km nördlicher Entfernung vom Plangebiet.

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen/Lärm

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb bestehender Baugebiete. Umgebend schließen sich nach allen Richtungen Wohnsiedlungen und Mischgebiete an. Durch die *Münchholzhausener Straße* und den vorhandenen Parkplatz kommt es vor Ort bereits zu Lärmbelastungen. Zudem sind im Plangebiet gemäß den textlichen Festsetzungen nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit dem Emissionsniveau eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO entsprechen. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind durch die vorliegende, bestandsorientierte Planung daher nicht zu erwarten.

Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist daher im Hinblick auf den Aspekt Wohnen nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Erholung

Da die Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs derzeit keinerlei Erholungsfunktion besitzen, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die menschliche Erholung zu rechnen.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten 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.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰⁰⁷. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbar-machung 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. Wie aus der anliegenden Vorprüfung des Einzelfalls ersichtlich, ergibt sich im vorliegenden Fall keine UVP-Pflicht; FFH- und Vogelschutzgebiet sind ebenfalls nicht betroffen.

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.