



Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen

**Umweltbericht**  
**mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag**  
**zum Bebauungsplan Nr. 7**  
**„In der Stockwiese“**  
**3. Änderung und Erweiterung**  
**sowie zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**im Bereich „Stockwiese / Im Ohleacker“**

**Entwurf**

Planstand: 27.04.2020

Bearbeitung:

Michail Pönichen, B.Sc. Biologie, B.Sc. Geographie

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Einleitung</b> .....   | <b>5</b>  |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung .....   | 5         |
| 1.1.1 Ziele der Planung .....   | 5         |
| 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....   | 5         |
| 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans .....  | 6         |
| 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden .....   | 7         |
| 1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....  | 7         |
| 1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....  | 8         |
| 1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....  | 9         |
| 1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen  | 9         |
| 1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen .....  | 9         |
| 1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....   | 10        |
| 1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....  | 10        |
| 1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....   | 10        |
| 1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch) .....  | 10        |
| <b>2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrissbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)</b> ..... | <b>11</b> |
| 2.1 Boden und Fläche .....  | 11        |
| 2.2 Wasser .....  | 14        |
| 2.3 Klima und Luft .....  | 15        |
| 2.4 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt .....  | 15        |
| 2.4.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....   | 15        |
| 2.4.2 Artenschutzrechtliche Belange .....   | 19        |
| 2.4.3 Biologische Vielfalt .....  | 23        |
| 2.5 Landschaft .....  | 24        |
| 2.6 Natura-2000-Gebiete .....   | 25        |
| 2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....  | 25        |
| 2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe .....  | 26        |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....   | 26        |
| <b>3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung) .....</b>   | <b>27</b> |
| 3.1 Kompensationsbedarf.....  | 27        |
| 3.2 Eingriffskompensation .....   | 28        |
| <b>4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose).....</b>  | <b>29</b> |
| <b>5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter .....</b> | <b>30</b> |
| <b>7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben.....</b>  | <b>31</b> |
| <b>9 Referenzliste der Quellen .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>10 Anhang .....</b>  | <b>33</b> |

## Vorbemerkungen

Seitens der Firma AUTO-WELLER GMBH & Co. KG ist am Standort Münchholzhausen südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) die Umstrukturierung und bauliche Anpassung des bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten erforderlich, um somit insbesondere dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen und um den betrieblichen Anforderungen sowie den Vorgaben des Herstellers entsprechen zu können.

Die Fläche des bestehenden Betriebsgeländes wurde in der bereits rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ (1995) als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar (1981) bereits als Gemischte Bauflächen Planung dargestellt. Bislang sind die vorgesehenen Erweiterungsflächen bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten und werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

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 Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan 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. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplans gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

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.

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

#### 1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet (Abb. 1) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Münchholzhausen, südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355). Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Straße Stockwiese mit angrenzender Wohnbebauung und im Süden an gemischte Nutzungen (Wohnbebauung, gewerblichen Nutzungen). Sowohl im Norden, Osten und Südsüdosten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

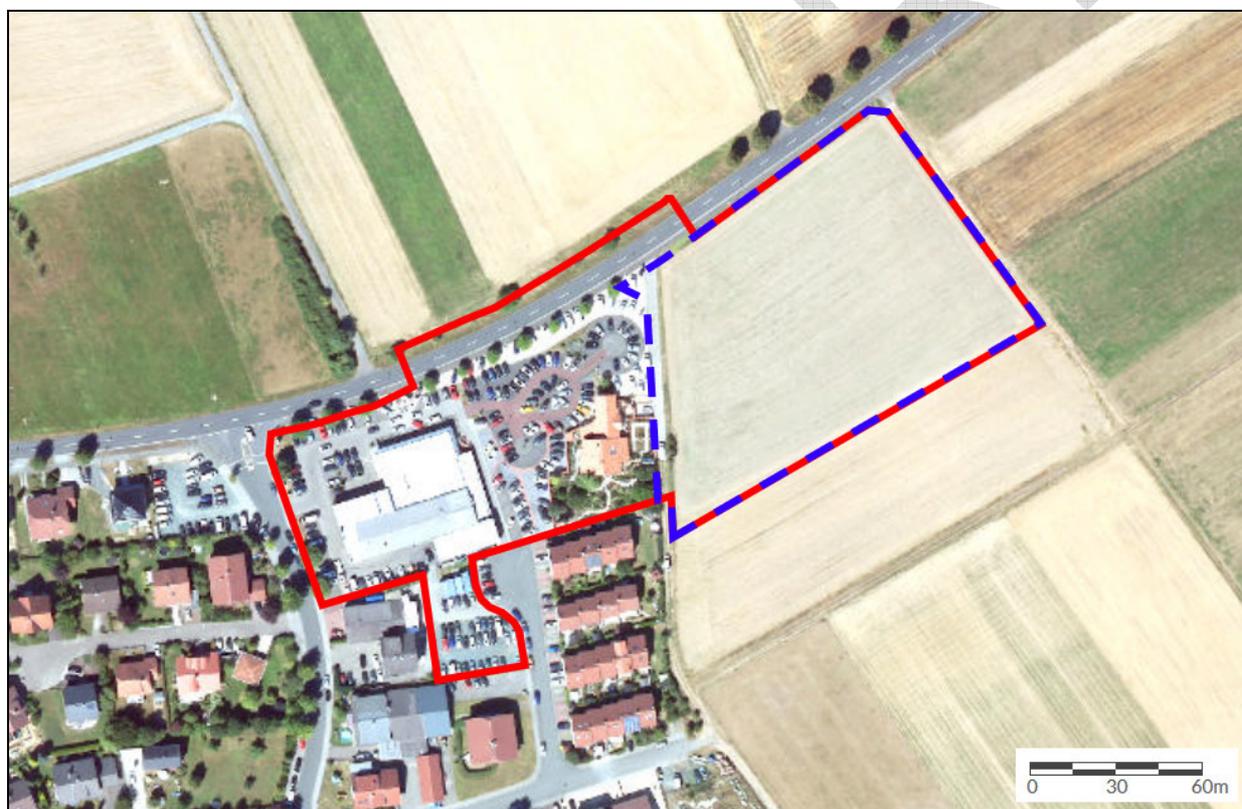


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes (rot) und der Flächennutzungsplanänderung (blau) im Luftbild. HLNUG 2019B, eigene Bearbeitung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Plankarte 1 besitzt eine Fläche von rd. 2,3 ha und umfasst in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, die Flurstücke 1 teilweise, 13, 14, 15, 55/1 teilweise, 297, 298/3, 298/4, 298/5, 298/6, 298/7, 298/8 und 301/6. Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände mit den bestehenden baulichen Anlagen sowie Hof- und Stellflächen und ein Wohngebäude mit zugehörigen Freiflächen. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen im Osten werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zudem sind Teilflächen der Straßenparzelle der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) in den Geltungsbereich einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Ackerflächen im Osten des Plangebietes umfassen den Bereich (rd. 1,1 ha; Flurstücke 13, 14, 15, 55/1 teilweise) der Flächennutzungsplan-Änderung (Abb. 1).

Ferner kommt in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 2, das Flurstück 35 mit einer Größe von rd. 0,6 ha hinzu, das der Planung als externe Ausgleichsfläche zugeordnet wird und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dient (Plankarte 2; Abb. 2).



Abb. 2: Ausgleichsfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Naturräumlich liegt der Bereich des Plangebietes nach KLAUSING (1988) in der Teileinheit „Großenlindener Hügelland“ (Haupteinheit „Marburg-Gießener Lahntal“). Das Gelände der Plankarte 1 ist etwas südlich exponiert und liegt auf einer Höhe von 199 m bis 202 m ü. NHN.

### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird demnach für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes beibehalten und auch für die vorgesehenen Erweiterungsflächen übernommen. Jedoch wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 7 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$ , eine Geschossflächenzahl von  $GFZ = 0,8$  und die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = II$  fest. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird auf ein Maß von  $OK_{Geb.} = 10,0 m$  festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Festsetzungen umfassen die Sicherung der bestehenden Baumreihe entlang der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) sowie deren Fortführung entlang der vorgesehenen Erweiterungsflächen. Entlang der neuen östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenzen ist neben einzelnen Baumpflanzungen die Anpflanzung von Laubsträuchern zur Eingrünung in Richtung der angrenzenden freien Landschaft vorgesehen.

Das Planziel der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

#### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plankarte 1) umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,28 ha. Hiervon entfallen auf das Mischgebiet rd. 2,13 ha und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,15 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst den östlichen Bereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von insgesamt 1,1 ha.

Der Neueingriff in den Boden erfolgt auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten des Plangebietes und entspricht dem Flächenumfang der Flächennutzungsplan-Änderung.

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

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen im Osten des Plangebietes als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegt, sodass der Bebauungsplan im Hinblick auf die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Während für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 bereits *Gemischte Bauflächen Planung* dargestellt werden, sind für die vorgesehenen Erweiterungsflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang noch *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene und das Plangebiet querende oberirdische Stromversorgungsleitung besteht im Übrigen nicht mehr. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 2. Änderung von 1995, der im Bereich südlich der Gießener Straße und östlich der Straße Stockwiese und somit auch im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes bis hin zur Sudetenstraße bereits Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt. Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1995 an den Bestand und die konkrete Planung angepasst sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes nach Osten hin geschaffen.

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 1.10 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

### **1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines *Mischgebietes* im Bebauungsplan bzw. der Darstellung von *Gemischten Bauflächen* im Flächennutzungsplan im Kontext der im Umfeld vorhandenen und im Bereich des Baugebietes „Schattenlänge“ (nordwestlich) geplanten gemischten und sonstigen Nutzungen sowie der angrenzenden Verkehrswege und anschließenden Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den von der weiteren gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Erweiterung des Betriebsgelände der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG ausgehenden Emissionen aus Gewerbelärm und deren Einwirkungen auf die Umgebung, wurden schalltechnische Berechnungen und ein entsprechendes Immissionsgutachten erstellt (BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ, WINFRIED STEINERT).

Die berechneten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) verglichen. Nach den Ergebnissen dieser Prüfung halten die ermittelten Beurteilungspegel die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit nach TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten ein. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen werden zudem deutlich unterschritten. Die durchgeführte Schallimmissionsprognose für den zukünftigen vergrößerten Betrieb des Autohauses Weller ergab die sichere Einhaltung der in der Umgebung geltenden Immissionsrichtwerte. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes mit entsprechender Nutzung ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich.

Um der Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden negativen Effekten für Mensch und Natur entgegen zu wirken, empfiehlt es sich neben der Verwendung von sparsamen Leuchtmittel mit UV-armen Lichtspektren u. a. auch die Beleuchtungszeiten für Außenbeleuchtungen anzupassen. Weiterhin sollten warmweiße Lichtfarben mit einem geringen Blauanteil verwendet werden. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden. Diese Maßnahmen dienen vor allem dem Schutz der lokal vorhandenen nachtaktiven Tierwelt, wie z.B. Nachtfaltern und Fledermäusen.

#### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist zum Teil bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den geplanten Nutzungen. Nördlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) befindet sich das geplante Baugebiet „Schattenlänge“. Die Planung sieht hier für die Ableitung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung und eine Einleitung in den Welschbach vor. Bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist die Erweiterungsfläche der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG bereits berücksichtigt. Die geplante Ableitungstrasse verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze der Erweiterungsfläche. Da mit der Erweiterung der Betriebsflächen des Autohauses zeitlich allerdings vor der Umsetzung des Baugebietes „Schattenlänge“ begonnen wird, wurden seitens des Ingenieurbüros Zick-Hessler alternative Möglichkeiten geprüft. Demnach erfolgt ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 in der Straße Ohlacker. Der Mischwasserkanal soll in der Wegeparzelle des Wirtschaftsweges (Flurstück 55/1) in Richtung Norden verlängert werden. Das anfallende Schmutzwasser kann direkt an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens und der Erschließung festgelegt.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

#### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

#### **1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

### **1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Freiflächen im Plangebiet sind – wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche – von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Durch die Umsetzung der Planung werden diese Freiflächen in weiten Teilen versiegelt.

Im Zuge der vorliegenden Planung soll das Betriebsgelände der Firma AUTO-WELLER GMBH & Co. KG erweitert werden. Hierdurch werden die Treibhausgas-Emissionen im Plangebiet geringfügig zunehmen.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren.

### **1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Anlage der Gebäude, der Zuwegungen sowie der Stellplatzflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### **1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### **1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)**

Die seitens der Firma AUTO-WELLER GMBH & Co. KG vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung nicht möglich ist. Dies folgt aus den bereits aktuell vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die

keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufs und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers im Hinblick auf die Gestaltung sowie das Raumprogramm des Verkaufsbäudes und der Neuwagenpräsentation erforderliche Ausnutzung bieten.

Aufgrund der Standortgebundenheit des Unternehmens und dem Umstand, dass alternativ zu den Planungen letztlich nur eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbundene Verlagerung mit gleichzeitiger Aufgabe des langjährigen und etablierten Standortes in Münchholzhausen in Betracht kommt, sollen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als Erweiterungsflächen in direktem betrieblichen Zusammenhang städtebaulich entwickelt werden. Im Übrigen erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes mit dem Ziel einer optimierten Grundstücksausnutzung auf bereits annähernd vollversiegelten Flächen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrißbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

### **2.1 Boden und Fläche**

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.

#### Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Boden-Bewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2019A) und dem Umweltatlas Hessen (Altlasten, Geologie und Boden; HLNUG 2018) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

#### Bestandsaufnahme, Bodenvorbelastung und -bewertung

Die Böden im Plangebiet bestehen aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen und weisen Braunerden über Pelosol mit Pseudogley-Braunerden und Pelosolen als Bodeneinheit auf. Das Gelände ist leicht nach Süden exponiert.

Der etwa 1 ha große westliche Bereich, auf dem sich das bestehende Betriebsgelände befindet, ist fast vollständig versiegelt. Der Abschnitt der Kreisstraße K 355 im nordwestlichen Plangebiet ist ebenfalls vollversiegelt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen im Bereich des Betriebsgeländes und der Kreisstraße stark beeinträchtigt sind.

Die Böden der Ackerfläche im Osten (Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung) sind durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst (z.B. Bodenbearbeitung, Düngung). Deren Bodenfunktionen sind daher nur mäßig beeinträchtigt und besitzen folgende Eigenschaften:

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden des Plangebietes besitzen einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad (Abb. 3) und weisen geringe bis mittlere Eigenschaften für die Landwirtschaft und für den Naturhaushalt auf. Das Ertragspotenzial (Ackerzahl >35 bis <= 45) der Böden wird als gering bewertet. Die Böden besitzen ein mittleres Wasserspeichungsvermögen (geringe Feldkapazität) mit einem schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

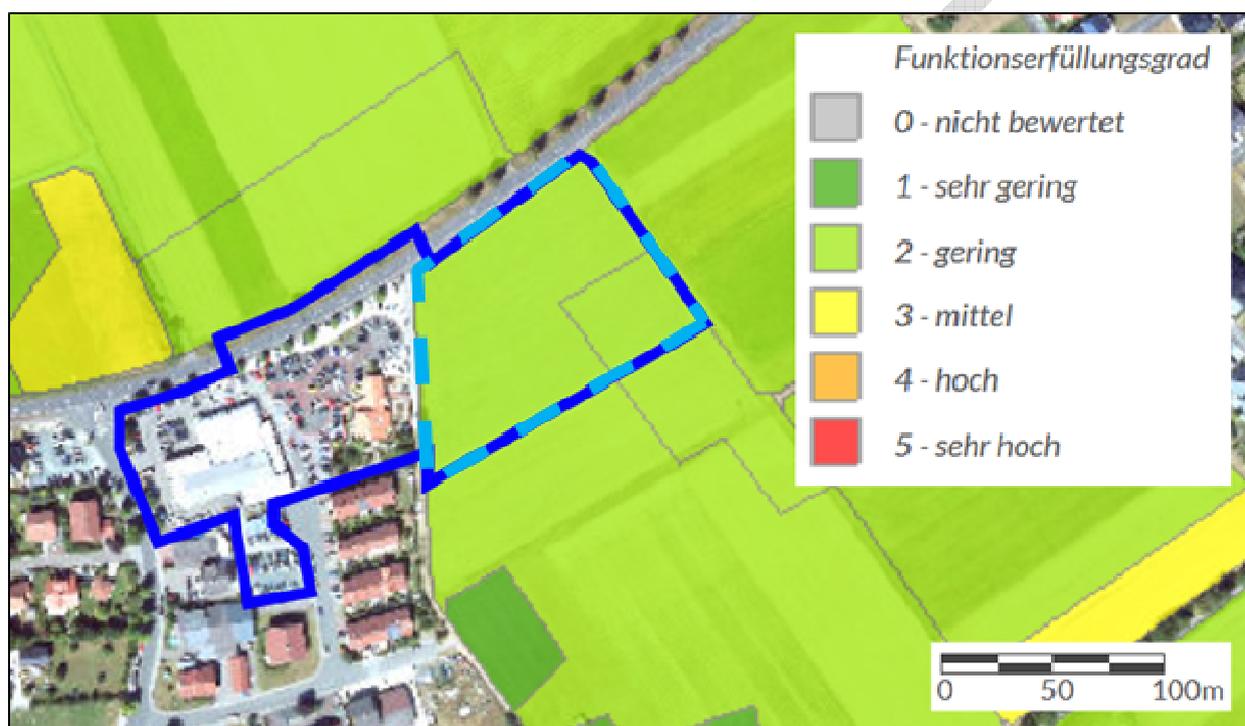


Abb. 3: Der Funktionserfüllungsgrad der Böden im Plangebiet (blau) und im Bereich der FNP-Änderung (hellblau). HLNUG 2019A, eigene Bearbeitung 06/2019.

Generell besteht eine mittlere Erosionsgefahr der Böden im Plangebiet. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Durch Wasserabfluss ausgelöste Bodenbewegungen würden dem Gelände entsprechend nach Süden verlaufen. Bei der Geländebegehung waren jedoch keine Erosionserscheinungen im Plangebiet ersichtlich.

Nach der Altflächendatei der Stadt Wetzlar sind im Bereich des Plangebietes zwei Altstandorte bekannt, die in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) unter der Schlüsselnummer 532.023.050-001.066 (Stockwiese 10) und dem Status „bisher nicht untersuchte Fläche“ sowie unter der Schlüsselnummer 532.023.050-001.105 (Stockwiese 12) und dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ geführt werden. Für den Altstandort mit der AFD-Nr. 532.023.050-001.105 liegt eine Einzelfallrecherche vor. Hiernach gab es keine Hinweise auf eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser. Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es jedoch bei allen, auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen, punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen wer-

den, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar sowie dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen. Aufgrund der Vornutzung ist bei dem Altstandort mit der AFD-Nr. 532.023.050-001.066 davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Alttablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

### Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die gering- bis mittelwertigen Bodenfunktionen der Ackerflächen voraussichtlich erhalten und werden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verschlechtern bzw. verbessern. Die Böden im Bereich der Kreisstraße und des bestehenden Betriebsgeländes besitzen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kein ersichtliches Potenzial sich zu entwickeln.

Bei der Umsetzung der Planung werden vor allem die Böden der Ackerfläche durch Neuversiegelung, Bodenverdichtung, -abtrag, -auftrag und -durchmischung nachteilig verändert. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Und je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion).

### Eingriffsminimierende Maßnahmen

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV, 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- 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,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

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

### Eingriffsbewertung

Etwa die Hälfte des Plangebietes ist bereits großflächig versiegelt. Die andere Hälfte im Osten, die den Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung definiert, beinhaltet eine Ackerfläche mit gering- bis mittelwertigen Bodeneigenschaften. Sie besitzen daher keine hochwertigen Bodenfunktionen für die Landwirtschaft und den Naturhaushalt. Folglich sind keine erheblichen Konflikte gegenüber dem Schutzgut Boden ersichtlich.

## **2.2 Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer und es liegt fern von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie fern von Abfluss- und Überschwemmungsgebieten.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet - die Schutzzone III des WSG TB „Unten am Wingertsgraben“, Dornholzhausen - liegt über 6 km vom Plangebiet entfernt.

### Eingriffsminimierende Maßnahmen

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Stellplätze sowie Ausstellungs-, Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- Zudem beinhaltet der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Festsetzungen umfassen die Sicherung der bestehenden Baumreihe entlang der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) sowie deren Fortführung entlang der vorgesehenen Erweiterungsflächen. Entlang der neuen östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenzen ist neben einzelnen Baumpflanzungen zudem die Anpflanzung von Laubsträuchern zur Eingrünung in Richtung der angrenzenden freien Landschaft vorgesehen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Aufgrund der gegebenen Entfernungen zu oberirdischen Gewässern und Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie zu Abfluss- und Überschwemmungsgebieten verursacht das Vorhaben keine erheblichen Nachteile gegenüber dem Schutzgut Wasser.

Die Auswirkungen werden sich lediglich auf das Plangebiet beschränken. Die Neuversiegelung und die Bodenverdichtung der Ackerflächen werden zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet führen. Um dem entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen.

**2.3 Klima und Luft**

Den Ackerflächen im Plangebiet kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht. Der Frisch- und Kaltluftabfluss folgt der Geländeneigung entsprechend nach Süden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des bestehenden Betriebsgeländes sind eher nachteilige Effekte gegenüber dem Klima und Luft zu bilanzieren. Die durch die Sonne erwärmten versiegelten Flächen (z.B. Straßen, Gebäude, Stellplätze) geben die Wärme an die umgebende Luft ab, das zu einem füllbaren Temperaturanstieg führen kann.

Eingriffsbewertung

Durch die Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. Die umliegenden Freiflächen werden weiterhin ausreichend für die Frisch- und Kaltluftzufuhr beitragen.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem 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 überbauten Bereiche.

**2.4 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt****2.4.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde jeweils im April und im Mai 2019 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind im Anhang kartographisch in der Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen dargestellt. Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahme sind in der Tabelle 1 zusammengefasst.

Tab. 1: Artenliste der im Plangebiet vorgefundenen Pflanzenarten. Aufnahmezeitraum: April und Mai 2019.

| Art                         | Deutscher Name      | Art                   | Deutscher Name    |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| <i>Acer platanoides</i>     | Spitzahorn          | <i>Muscari spec.</i>  | Traubenhyazinthe  |
| <i>Acer spec.</i>           | Ahorn               | <i>Papaver rhoeas</i> | Klatsch-Mohn      |
| <i>Achillea millefolium</i> | Gemeine Schafgarbe  | <i>Plantago major</i> | Breitwegerich     |
| <i>Alopecurus pratensis</i> | Wiesen-Fuchsschwanz | <i>Poa annua</i>      | Einjährige Rispe  |
| <i>Bellis perennis</i>      | Gänseblümchen       | <i>Poa pratensis</i>  | Wiesen-Rispengras |

|                                |                           |                                  |                        |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------|
| <i>Bromus hordeaceus</i>       | Weiche Trespe             | <i>Ranunculus repens</i>         | Kriechender Hahnenfuß  |
| <i>Bromus sterilis</i>         | Taube Trespe              | <i>Sisymbrium officinale</i>     | Weg-Rauke              |
| <i>Capsella bursa-pastoris</i> | Gewöhnliche Hirtentäschel | <i>Sonchus arvensis</i>          | Acker-Gänsedistel      |
| <i>Cerastium glomeratum</i>    | Knäuel-Hornkraut          | <i>Sonchus asper</i>             | Rauhe Gänsedistel      |
| <i>Cichorium intybus</i>       | Wegwarte                  | <i>Symphytum officinale</i>      | Echte Beinwell         |
| <i>Dactylis glomerata</i>      | Gewöhnliches Knäuelgras   | <i>Tanacetum vulgare</i>         | Rainfarn               |
| <i>Daucus carota</i>           | Möhre                     | <i>Taraxacum sect. Ruderalia</i> | Gewöhnlicher Löwenzahn |
| <i>Festuca rubra</i> agg.      | Rot-Schwingel             | <i>Urtica dioica</i>             | Große Brennnessel      |
| <i>Fumaria officinalis</i>     | Gewöhnlicher Erdrauch     | <i>Valerianella locusta</i>      | Gewöhnliche Feldsalat  |
| <i>Galium album</i>            | Weißes Labkraut           | <i>Veronica hederifolia</i>      | Efeu-Ehrenpreis        |
| <i>Heracleum sphondylium</i>   | Wiesen-Bärenklau          | <i>Veronica persica</i>          | Persischer Ehrenpreis  |
| <i>Lamium purpureum</i>        | Purpurrote Taubnessel     | <i>Vicia sepium</i>              | Zaun-Wicke             |
| <i>Matricaria discoidea</i>    | Strahlenlose Kamille      | <i>Viola arvensis</i>            | Acker-Stiefmütterchen  |

Das Plangebiet kann grob in drei Bereiche eingeteilt werden: Bestehendes Betriebsgelände, Abschnitt der Kreisstraße, Ackerfläche.

### Kreisstraße

Das Plangebiet beinhalten im Nordwesten einen Abschnitt der Kreisstraße K 355 (Gießener Straße) und das nördlich angrenzende Straßenbegleitgrün. Im Bereich des Straßenbegleitgrüns verläuft ein flacher Graben parallel zur Straße. Die Vegetationszusammensetzung ist Gräser-dominierenden und beinhaltet zudem vier junge hochstämmige Obstbäume (Abb. 4).

### Bestehendes Betriebsgelände

Auf der westlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich das bestehende Betriebsgelände der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG (Abb. 5). Durch die baulichen Anlagen und den Hof- und Stellflächen ist diese Fläche fast vollständig versiegelt. Entlang der Kreisstraße bestehen zehn angepflanzte Laubbäume (Platanen; nichtheimische Art), die jeweils in einer etwa 2 m breiten Pflanzinsel mit anderen Ziergehölzen stehen. Die Platanen werden stark in Form geschnitten (Abb. 6). An der Westgrenze des Plangebietes stehen drei üppige Ahornbäume, verteilt auf zwei Rasenstreifen (Vielschnittrasen; Abb. 7). Ferner befindet sich im südöstlichen Bereich des Betriebsgeländes ein Wohngebäude mit dazugehörigen Freiflächen, das im betrieblichen Zusammenhang mit dem Unternehmen steht (Abb. 8). Die Vegetation der Freifläche am Wohngebäude besteht vor allem aus Ziergehölzen (nicht heimischer Arten).

### Ackerfläche

Etwa die Hälfte der Plangebietsfläche wird durch eine intensiv genutzte Ackerfläche im Osten eingenommen (Abb. 9). Der Bereich entspricht dem Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung. Zu diesem Bereich gehört zudem ein im Osten angrenzender gepflasterter Weg (Flurstück 55/1), der in einen bewachsenen Feldweg übergeht (Abb. 10). Am Übergang zwischen gepflasterten zum bewachsenen Weg befinden sich drei junge Bäume (Ahorn). Entlang der westlichen und nördlichen Ackergrenze verläuft ein etwa 1 m breiter Ackerrandstreifen (Abb. 10 und 11). Dessen Vegetationszusammensetzung wird durch Gräser dominiert (Glatthafergesellschaft auf frischem Standort) mit üppigen Beständen an nährstoffliebenden Arten (z.B. Brennnessel) bzw. mit typischen Ackerbeikräutern (z.B. Hirtentäschelkraut, Kamille, Acker-veilchen). Der nördliche Ackerrandstreifen bildet eine leichte Böschung zum angrenzenden Fuß-/Radweg bzw. zur Kreisstraße (Abb. 11).



Abb. 4: Abschnitt der Kreisstraße im Plangebiet.



Abb. 5: Ortseingang Münchholzhausen: Betriebsgelände der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG.



Abb. 6: Baumreihe auf dem bestehenden Autohof



Abb. 7: Westliche Plangebietsgrenze.



Abb. 8: Wohngebäude im Plangebiet



Abb. 9: Acker im Plangebiet; entspricht der Fläche der FNP-Änderung.



Abb. 10: Weg entlang des derzeitigen Siedlungsrandes im Plangebiet.



Abb. 11: Nordöstliche Plangebietsgrenze entlang der Kreisstraße; im Hintergrund die benachbarte Ortschaft Dutenhofen.

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche besteht aus einer Grünlandfläche frischer Standorte. Der nordwestliche Bereich der Ausgleichsfläche war in der Vergangenheit eingezäunt, dessen Grünfläche durch Unternutzung ruderalisierte (Abb. 2). Mittlerweile wurde die Einzäunung entfernt. Das komplette Flurstück wird nun einheitlich als Mähwiese mäßig intensiv bewirtschaftet (etwa 2 bis 3-maliger Schnitt; Abb. 12). Im nordwestlichen Bereich befinden sich zudem drei Koniferen und vier eng nebeneinanderstehende niederstämmige Apfelbäume (Abb. 13) sowie ein etwa 2 m hoher teilweise hohler Obstbaumstumpf, der auf einer Seite wieder austreibt.



Abb. 12: Ausgleichsfläche



Abb. 13: niederstämmige Obstbäume auf der Ausgleichsfläche

Tab. 2: Pflanzenarten der Ausgleichsfläche. Vegetationsaufnahme im Mai 2020

| Art                          | Deutscher Name          | Art                           | Deutscher Name          |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <i>Abies spec.</i>           | Tanne                   | <i>Myosotis arvensis</i>      | Acker-Vergissmeinnicht  |
| <i>Achillea millefolium</i>  | Gemeine Schafgarbe      | <i>Myosotis discolor</i>      | Buntes Vergissmeinnicht |
| <i>Alliaria petiolata</i>    | Knoblauchsrauke         | <i>Picea abies</i>            | Gemeine Fichte          |
| <i>Alopecurus pratensis</i>  | Wiesen-Fuchsschwanz     | <i>Plantago lanceolata</i>    | Spitzwegerich           |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | Gewöhnlicher Glatthafer | <i>Poa pratensis</i>          | Wiesen-Rispengras       |
| <i>Bellis perennis</i>       | Gänseblümchen           | <i>Potentilla neumanniana</i> | Frühlings-Fingerkraut   |
| <i>Bromus hordeaceus</i>     | Weiche Trespe           | <i>Ranunculus repens</i>      | Kriechender Hahnenfuß   |
| <i>Bromus sterilis</i>       | Taube Trespe            | <i>Rhinanthus spec.</i>       | Klappertopf             |

|                              |                         |                                  |                           |
|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| <i>Cirsium arvense</i>       | Acker-Kratzdistel       | <i>Rosa canina</i>               | Heckenrose                |
| <i>Cirsium vulgare</i>       | Gewöhnliche Kratzdistel | <i>Rubus spec.</i>               | Brombeerstrauch           |
| <i>Dactylis glomerata</i>    | Gewöhnliches Knäuelgras | <i>Ruchgras</i>                  | Anthoxanthum odoratum     |
| <i>Festuca rubra</i> agg.    | Rot-Schwingel           | <i>Rumex acetosa</i>             | Wiesen-Sauerampfer        |
| <i>Galium album</i>          | Weißes Labkraut         | <i>Rumex obtusifolius</i>        | Stumpfblättriger Ampfer   |
| <i>Galium aparine</i>        | Kletten-Labkraut        | <i>Saxifraga granulata</i>       | Knöllchen-Steinbrech      |
| <i>Geranium pratense</i>     | Wiesen-Storchschnabel   | <i>Silene latifolia</i>          | Breitblättrige Lichtnelke |
| <i>Heracleum sphondylium</i> | Wiesen-Bärenklau        | <i>Tanacetum vulgare</i>         | Rainfarn                  |
| <i>Holcus lanatus</i>        | Wollige Honiggras       | <i>Taraxacum</i> sect. Ruderalia | Gewöhnlicher Löwenzahn    |
| <i>Lactuca serriola</i>      | Stachel-Lattich         | <i>Tragopogon pratensis</i>      | Wiesen-Bocksbart          |
| <i>Lamium purpureum</i>      | Purpurrote Taubnessel   | <i>Urtica dioica</i>             | Große Brennnessel         |
| <i>Lepidium draba</i>        | Pfeilkresse             | <i>Valerianella locusta</i>      | Gewöhnliche Feldsalat     |
| <i>Luzula campestris</i>     | Feld- Hainsimse         | <i>Veronica hederifolia</i>      | Efeu-Ehrenpreis           |
| <i>Malus domestica</i>       | Apfel                   | <i>Vicia sepium</i>              | Zaun-Wicke                |
| <i>Matricaria discoidea</i>  | Strahlenlose Kamille    | <i>Viola arvensis</i>            | Acker-Stiefmütterchen     |

Das Grünland besteht aus einer Fuchsschwanz- und Wiesenrispengras-dominierenden Vegetation. Der westliche Bereich weist eine Ruderalisierung auf (z.B. durch Brennnessel, Pfeilkresse, Brombeere, Kratzdistel). Das Grünland besitzt ein mittleres Artenspektrum (Tab. 2) mit Vorkommen zwei besonderen Pflanzenarten: Auf der Fläche wächst das **Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*)** eine nach Bundes Naturschutzgesetz besonders geschützte Art und das **Bunte Vergissmeinnicht (*Myosotis discolor*)**, das in Deutschland und in Hessen in der Roten Liste als „Bestände zurückgehend“ (Vorwarnliste) gelistet ist.

#### Bestands- und Eingriffsbewertung

Etwa die Hälfte des Plangebietes besteht aus dem bestehenden Betriebsgelände, das fast vollständig versiegelt ist und keine wesentlichen naturschutzfachlich relevanten Strukturen beinhaltet. Die andere Hälfte des Plangebietes beinhaltet eine intensiv genutzte Ackerfläche mit angrenzendem Ackerrandstreifen. Sie entspricht dem Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung. Deren Vegetationszusammensetzung umfasst aus naturschutzfachlicher Sicht keine erhaltenswerten Strukturen. Daher sind im Ganzen keine erheblichen Nachteile gegenüber naturschutzfachlichen Aspekten durch die Planung ersichtlich.

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen.

Aufgrund der vorhandenen Vegetation (mittlerer Artenreichtum) und der bereits mäßig intensiven Nutzung besitzt das vorhandene Grünland der Ausgleichsfläche ein hohes Potenzial durch eine Extensivierung der Bewirtschaftung sich zu einer artenreichen mageren Flachlandwiese zu entwickeln.

#### **2.4.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro PlanÖ (Planungsbüro Holger Fischer / PlanÖ 2020) erstellt. Das Gutachten kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Hamster auf.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Feldlerche**, **Feldsperling**, **Haussperling** und **Rebhuhn** sowie die Fledermausarten **Großer Abendsegler** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Feldhamster wurden nicht nachgewiesen.

### **Feldhamster**

Die Aufnahmen wurden durch das Suchen der Bauten des Feldhamsters in einer Frühjahrs- und einer Nacherntekartierung 2019 durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum lediglich verschiedene Mäusebauten nachgewiesen werden. Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters konnten allerdings nicht gefunden werden. Der Feldhamster ist für die weitere artenschutzrechtliche Betrachtung nicht relevant.

### **Fledermäuse**

Im Geltungsbereich wurden drei Detektorbegehungen durchgeführt. Während der Begehungen wurde jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert und verortet.

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie den **Großen Abendsegler** (*Nyctalus noctula*). Der Planungsraum wird sehr sporadisch als Jagdraum frequentiert. Schwerpunkte liegen vermutlich in den Teilen, die an Gehölzränder und andere lineare Strukturen (z.B. bestehende Bebauung) angrenzen. Dies deutet darauf hin, dass der Planungsraum für diese Arten eine untergeordnete Rolle als Jagdrevier darstellt.

Das Auftreten von geeigneten Quartierräumen kann aufgrund der sehr geringen Nachweisdichte und aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatbedingungen (z.B. Höhlenbäume, geeignete Gebäude) ausgeschlossen werden. Unterirdische Strukturen oder Gebäudestrukturen mit einer besonderen Eignung als Winterquartier wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt.

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) kann ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

Die Aufnahme der Vogelarten erfolgte akustisch und visuell. Zur Erfassung der Reviervögel und der Nahrungsgäste wurden im Zeitraum von März bis Juni 2019 sechs Begehungen durchgeführt, bei denen die Revierpaare der vorkommenden Arten anhand singender Männchen erfasst wurden. Als Reviere zählten nur die Teile, in denen ein Paar mehrmals festgestellt wurde. Außerdem konnten einige direkte Brutnachweise durch fütternde Altvögel, Warnverhalten bzw. eben flügge gewordene Jungvögel nachgewiesen werden.

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als Übergang eines Siedlungshabitats zu einem Habitat der offenen Landschaft mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld zehn Arten mit 24 Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Hierbei konnten weder streng geschützte Vogelarten (BArtSchV) noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden. Wertgebend sind die Vorkommen von **Feldlerche**, **Feldsperling**, **Haussperling** und **Rebhuhn**. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit **Mäusebussard** und **Rotmilan** streng geschützte Vogelarten den Geltungsbereich und dessen Umfeld als Jagd- und Nahrungsraum nutzten.

### Feldlerche, Rebhuhn

Die Feldlerche wurde im Geltungsbereich mit einem Revier festgestellt. Zwei weitere Reviere befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich und sind durch Kulisseneffekte betroffen. Zwei weitere Reviere befinden sich im weiteren Umfeld und werden nicht betroffen. Drei Reviere werden durch die Planungen betroffen.

Das Rebhuhn wurde im Rahmen der Begehungen außerhalb des Geltungsbereichs festgestellt. Durch die vorgefunden Habitatstrukturen und aufgrund der Worst-Case-Annahme wird von einem Teilvorkommen des Rebhuhns innerhalb des Geltungsbereichs ausgegangen. Somit wird durch die Planungen ein Revier betroffen. Das Hauptvorkommen befindet sich wahrscheinlich nördlich des aktuellen Geltungsbereichs.

Durch die ungünstigen Zukunftsaussichten von Feldlerche und Rebhuhn ist ein Wegfallen von potentieller Habitatfläche für diese Arten als schwerwiegend anzusehen. Daher kann durch die Planungen 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) nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren wird es zu nachhaltigen anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kommen. Diese können jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Vermeidungsmaßnahmen: Bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können.
- Vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF): Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzbrache in einer jährlich rotierenden Nutzung auf einer Gesamtmaßnahmenfläche von 6.000 qm im Umfeld (siehe nachfolgenden Abschnitt *Kompensationsfläche*). Maßnahmenanforderungen:
  - Mindestbreite Blühstreifen 10 m.
  - Angrenzende Schwarzbrache mit einer Breite von mindestens 2-3 m.
  - 100 m Mindestabstand von Wald
  - Einsaat auf Blühstreifen bis 31. März. Göttinger Mischung (Stand 2014), Aussaatstärke: 7 kg/ha
  - auf dem Schwarzbrachestreifen erfolgt keine Einsaat
  - kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden
  - die Vegetation der Blühstreifen bleibt über den ersten Winter vollflächig stehen und bietet eine wichtige Deckung und Nahrungsquelle. In diesen Strukturen können Insekten überwintern, die im nächsten Frühjahr als Kükennahrung dienen. Im Frühjahr wird nur die Hälfte der Fläche neu besät (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung), die andere bleibt zweijährig stehen. Im Folgejahr sollte die bearbeitete und die unbearbeitete Hälfte getauscht werden, damit jede Hälfte innerhalb von zwei Jahren einmal bearbeitet wird und keine Gehölze aufwachsen
  - Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre)

### Kompensationsfläche für CEF-Maßnahmen (Rebhuhn, Feldlerche)

Der Ausgleich des artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes wird auf zusammenhängenden Ackerflächen südlich von Münchholzhausen umgesetzt (Abb. 14). Die Flächen (Gemarkung Münchhausen, Flur 3, Flst. 242, Flst. 243) befinden sich im Eigentum der AUTO-WELLER GMBH & CO. KG.

Durch die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf diesen beiden Flächen kann der notwendige Ausgleich für die Offenlandbrüter (Feldlerche, Rebhuhn) für den vorliegenden Bebauungsplan erbracht werden. Die Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über vertragliche Regelungen sowie eine dingliche Sicherung.



Abb. 14: Kompensationsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich.

### Relevante Arten ohne Konfliktpotential

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) kann für **Feldsperling**, **Haussperling**, **Großer Abendsegler** und **Zwergfledermaus** ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf Brutvorkommen zu kontrollieren.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

#### Allgemeine Hinweise

- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

#### Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Plangebiet wurden keine Feldhamster und keine planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Jedoch sind artenschutzrelevante Vogelarten (Feldlerche und Rebhuhn) hervorgegangen. Dementsprechend ist die vorgezogene Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats (Blühflächenkomplex) für die betroffenen Offenlandbrüter notwendig. Der artenschutzrechtliche Kompensationsbedarf kann auf Ackerflächen südlich von Münchhausen ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

### **2.4.3 Biologische Vielfalt**

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut Bundesamt für Naturschutz (06/2010):

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neuen Knoten geknüpft werden. 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.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie (HMUKLV, 08/2013) verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

#### Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung der Planung und unter Berücksichtigung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

## **2.5 Landschaft**

Das Plangebiet ist Bestandteil des nordöstlichen Siedlungsrandes von Münchholzhausen. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird durch das bestehende Betriebsgelände, der Kreisstraße und vor allem durch die Ackerfläche und der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Weiterhin prägt die angepflanzte Baumreihe entlang der Kreisstraße auf dem Betriebsgelände den dortigen Ortseingang. Der nordöstliche Ortrand von Münchholzhausen, der das bestehende Betriebsgelände beinhaltet, und die benachbarte Ortschaft Dutenhofen liegen etwa 250 m voneinander entfernt. Die Ackerfläche im Plangebiet ist Bestandteil der Freiflächen südlich der Kreisstraße, die zwischen den bebauten Bereichen Münchholzhausen und Dutenhofen bestehen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (ID 2531018) liegt rd. 240 m südöstlich vom Plangebiet entfernt (Abb. 15).

#### Eingriffsbewertung

Bei Umsetzung der Planung werden Ackerflächen umgenutzt, wodurch der bebaute Siedlungsrand Münchholzhausen entlang der Kreisstraße erweitert wird. Dabei rückt der Siedlungsrand an die benachbarte Ortschaft Dutenhofen näher, infolge nur noch 150 m unbebaute Fläche zwischen den Ortschaften verbleiben. Diese Ausdehnung des Siedlungsrandes in Richtung der benachbarten Ortschaft birgt eine visuelle Trennwirkung zwischen den landwirtschaftlichen Flächen, die sich südlich und nördlich der Kreisstraße befinden.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wird eine Gehölzpflanzung um die Erweiterung des Betriebsgeländes im Bebauungsplan festgesetzt. Die ortsprägende Baumreihe entlang der Kreisstraße wird zum Erhalt festgesetzt und im Bereich der Erweiterungsflächen des Betriebsgeländes entlang der Kreisstraße ergänzt.

Zusammenfassend sind wahrnehmbare Effekte auf das Landschaftsbild durch die Erweiterung des Betriebsgeländes zu erwarten. Die vorgesehene Gehölzpflanzung um die Erweiterung mindert jedoch den Eingriff und integriert die Erweiterung in das bestehende Ortsbild.

Nachteilige Effekte auf das naheliegende Landschaftsschutzgebiet sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

## 2.6 Natura-2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In etwas über 1,5 km nördlicher Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet (Nr. 5417-401) und das FFH-Gebiet (Nr. 5417-301) „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“. Negative Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden (Abb. 15).

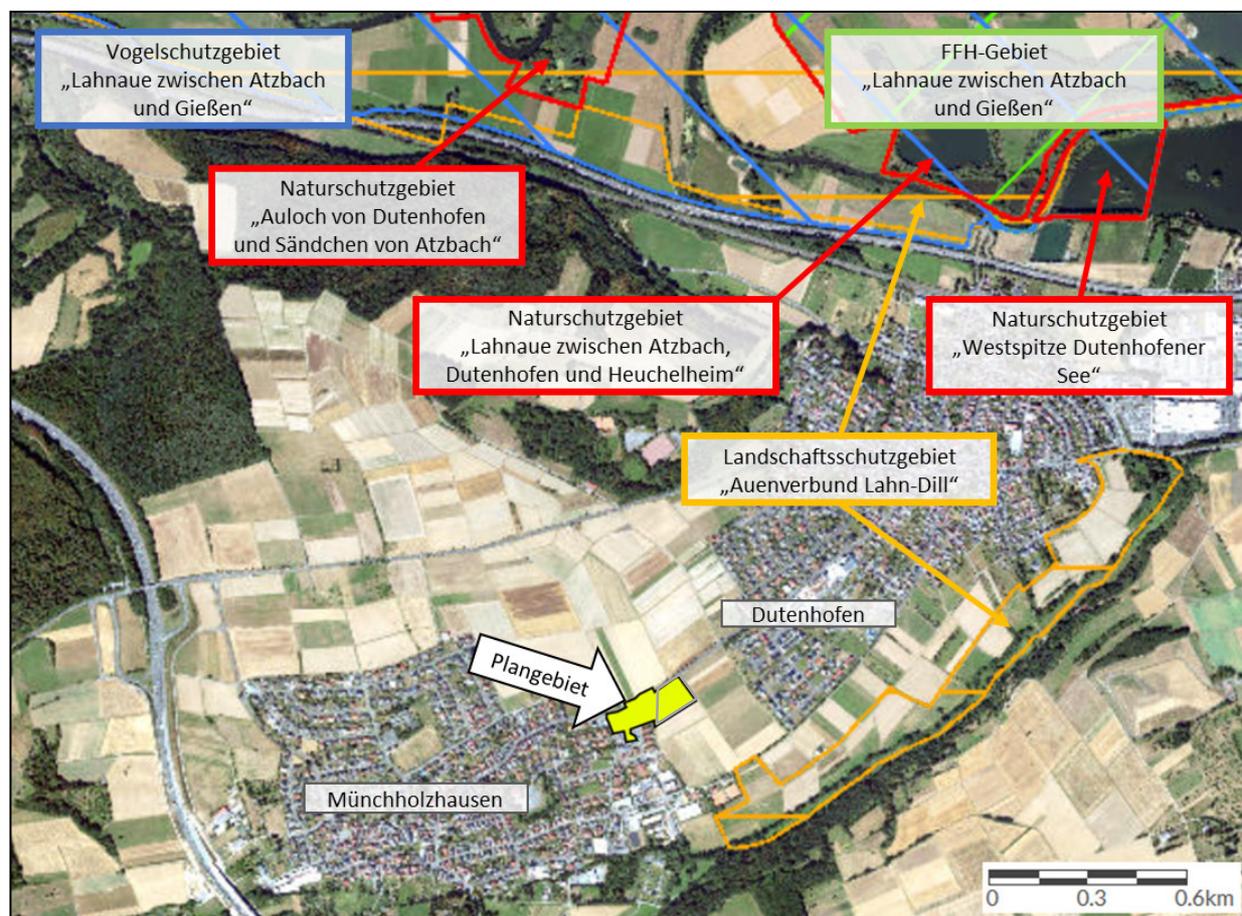


Abb. 15: Naturschutzgebiete (rot), Vogelschutzgebiete (blau), FFH-Gebiete (grün), Landschaftsschutzgebiete (orange) in der Nähe des Plangebietes (gelb) und der Fläche der FNP-Änderung (grau umrandet). HLNUG 2019b, eigene Bearbeitung 06/2019.

## 2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### Wohnen bzw. Siedlung

Das Plangebiet grenzt südlich und westlich an Wohnflächen an und umfasst zudem ebenfalls ein Wohngebäude, das im betrieblichen Zusammenhang mit dem Unternehmen steht.

Die vorliegende Planung bereitet ein Mischgebiet vor, dass nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Mischgebietsverträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen (Autohaus) im Plangebiet wurde im Vorfeld überprüft. Die Verträglichkeit wurde durch schalltechnische Untersuchungen und den gutachterlichen Nachweis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Betriebsgeländes auch künftig eingehalten werden, bestätigt. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Autohaus mit angegliedertem Werkstattbereich und zugehörigen Stellflächen für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge nicht um einen Betrieb, der dazu geeignet ist, Störungen und Belästigungen hervorzurufen, die

nicht mehr mit dem Baugebietscharakter sowie der Bebauungs- und Nutzungsstruktur im näheren Umfeld des Plangebietes vereinbar sind.

Folglich sind keine negativen Effekte auf die benachbarten Wohnflächen durch die Planung ersichtlich.

### Erholung

Siedlungsnahen Freiflächen, wie sie auch im Plangebiet bestehen, besitzen generell eine Erholungsfunktion für Erholungssuchende. Entlang der Kreisstraße verläuft an der Plangebietsgrenze im Norden ein Fuß-/Radweg und entlang der Ostgrenze ein Feldweg. Zudem verläuft durch das Plangebiet ein gepflasterter Weg, der derzeit noch am Siedlungsrand verläuft.

Im Ganzen sind geringere Effekte auf die Erholungsfunktion des Plangebietes denkbar. Bei Umsetzung der Planung werden siedlungsnahen Freiflächen beansprucht und in das bestehende Wegenetz am Siedlungsrand eingegriffen. Der vorhandene Weg am derzeitigen Siedlungsrand würde bei Umsetzung der Planung eingezogen werden und die Wegeführung für z.B. Spaziergänger in diesem Bereich verändern.

## **2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

## **2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im Umfeld vorhandenen und im Bereich des Baugebietes „Schattenlänge“ geplanten gemischten und sonstigen Nutzungen sowie der angrenzenden Verkehrswege und anschließenden Freiflä-

chen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den von der weiteren gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Erweiterung des Betriebsgelände der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG ausgehenden Emissionen aus Gewerbelärm und deren Einwirkungen auf die Umgebung, wurde das BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ, WINFRIED STEINERT, 35606 Solms, mit der Durchführung schalltechnischer Berechnungen und der Erstellung eines entsprechenden Immissionsgutachtens beauftragt. Nach den Ergebnissen dieser Prüfung halten die ermittelten Beurteilungspegel die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit nach TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten ein. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen werden zudem deutlich unterschritten. Die durchgeführte Schallimmissionsprognose für den zukünftigen vergrößerten Betrieb des Autohauses Weller ergab die sichere Einhaltung der in der Umgebung geltenden Immissionsrichtwerte. Eine Erweiterung des Mischgebietes bzw. des Betriebsgeländes mit entsprechender Nutzung ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich.

### 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)

#### 3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den geplanten Eingriff wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV 2018) des Landes Hessen vorgenommen.

In der Bilanzierung wurde im Wesentlichen der östliche Plangebietsbereich betrachtet, der auch dem Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung entspricht. Er beinhaltet die Ackerfläche und deren Ackerlandstreifen sowie den gepflasterten und einen Teil eines bewachsenen Weges.

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugen ein Defizit von insgesamt **-121.473** Biotopwertpunkten (Tab. 3).

Tab. 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. BWP = Biotopwertpunkte

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV                           |  | BWP | Fläche je Nutzungstyp in qm |         | Biotopwert |                  |
|--|--|-----|-----------------------------|---------|------------|------------------|
| Typ.Nr.  | Bezeichnung  |     | vorher                      | nachher | vorher     | nachher          |
| <b>Bestand</b>   |  |     |                             |         |            |                  |
| 11.191   | Acker, intensiv genutzt  | 16  | 10868                       |         | 173888     |                  |
| 09.151   | Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear Gräser und Kräuter, keine Gehölze | 29  | 263                         |         | 7627       |                  |
| 10.670   | Bewachsene Schotterwege  | 17  | 44                          |         | 748        |                  |
| 10.520   | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster   | 3   | 258                         |         | 774        |                  |
| <b>Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:</b> |  |     |                             |         |            |                  |
| 04.110   | Baumgruppe einheimisch, standortgerecht  | 34  | 13                          |         | 442        |                  |
| <b>Planung</b>   |  |     |                             |         |            |                  |
| 10.510   | Mischgebiet bebaubarer Flächenanteil (0,8)   | 3   |                             | 9146    |            | 27438            |
| 11.221   | Mischgebiet nichtbebaubarer Flächenanteil (0,2)  | 14  |                             | 2287    |            | 32018            |
| <b>Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:</b> |  |     |                             |         |            |                  |
| 04.110   | Einzelbaum, Laubstrauch einheimisch, standortgerecht   | 34  |                             | 75      |            | 2550             |
| <b>Summe</b>   |  |     | 11433                       | 11433   | 183479     | 62006            |
| <b>Biotopwertdifferenz</b>                             |  |     |                             |         |            | <b>- 121.473</b> |

Der mit der vorliegenden Planung verbundene Neueingriff in die Natur und Landschaft findet auf landwirtschaftlich genutzten Freiflächen statt, die von artenschutzrelevanten Offenlandbrütern genutzt werden. Hierdurch sind bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrelevante Kompensationsmaßnahmen notwendig (siehe Kapitel 2.4.2 Artenschutzrechtliche Belange).

Der Ausgleich des artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes wird südlich von Münchholzhausen umgesetzt. Die Ausgleichsflächen setzt sich aus zwei benachbarten Flurstücken (Flur 3, Flst. 242, Flst. 243) zusammen, die derzeit als intensive Ackerflächen bewirtschaftet werden. Durch die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Blühflächenkomplex mit Schwarzbrache) auf diesen beiden Flächen kann der notwendige Ausgleich für die Offenlandbrüter (Feldlerche, Rebhuhn) für den vorliegenden Bebauungsplan erbracht werden.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden die vorhandenen intensiven Ackerflächen naturschutzfachlich aufgewertet. Diese Aufwertung kann bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Hierbei können insgesamt **+63.294** Biotopwertpunkte generiert werden (Tab 4).

Tab. 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen. BWP = Biotopwertpunkte

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV       |                               | BWP | Fläche je Nutzungstyp in qm |             | Biotopwert   |                |
|------------------------------------|-------------------------------|-----|-----------------------------|-------------|--------------|----------------|
| Typ.Nr.                            | Bezeichnung                   |     | vorher                      | nachher     | vorher       | nachher        |
| <b>Bestand gemäß Bestandskarte</b> |                               |     |                             |             |              |                |
| 11.191                             | Flurstück 242: intensiv Acker | 16  | 4592                        |             | 73472        |                |
| 11.191                             | Flurstück 243: intensiv Acker | 16  | 1162                        |             | 18592        |                |
| <b>Planung</b>                     |                               |     |                             |             |              |                |
| 11.194                             | Artenschutzmaßnahmen          | 27  |                             | 5754        |              | 155358         |
| <b>Summe</b>                       |                               |     | <b>5754</b>                 | <b>5754</b> | <b>92064</b> | <b>155358</b>  |
| <b>Biotopwertdifferenz</b>         |                               |     |                             |             |              | <b>+63.294</b> |

Nach Abzug der Biotopwertpunkten, die durch den Artenschutzausgleich generiert werden können, verbleibt ein Defizit von insgesamt **-58.179** Biotopwertpunkten.

### 3.2 Eingriffskompensation

Der verbleibende Kompensationsbedarf von -58.179 Biotopwertpunkten wird vollständig auf dem Flurstück 35 der Flur 3 nördlich von Münchholzhausen umgesetzt (Abb. 2). Diese Ausgleichsfläche wird in den Bebauungsplan integriert (Plankarte 2).

Als Maßnahmenziel wird auf der Ausgleichsfläche (Plankarte 2) im Bebauungsplan „Extensives Grünland“ festgesetzt. Das bestehende Grünland ist zu einer extensiven blüten- und kräuterreichen Mähwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Absterben zu erhalten. Stehende abgestorbene Bäume (Totholz) sind, soweit es die Verkehrssicherheit zulässt und die Flächenbearbeitung nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird, auf der Fläche zu belassen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensives Grünland“ ist eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Als Pflegeempfehlung gelten ein bis zwei Schnitte pro Jahr mit anschließender Entfernung des Mahdguts von der Fläche sowie eine Bearbeitungsruhe ohne Mahd, Walzen oder Abschleppen im Zeitraum zwischen dem 10.05. und dem 05.07. eines jeden Jahres.

Das Vorkommen der besonderen Pflanzenarten Knöllchen-Steinbrech und Buntess Vergissmeinnicht kann durch die Festsetzung der Fläche als „Extensives Grünland“ gesichert und durch die Extensivierung gefördert werden.

Von den generierten 97.422 Biotopwertpunkten auf der Ausgleichsfläche werden dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan 58.179 Biotopwertpunkte zugeordnet (Tab. 5). Dies entspricht einen Flächenanteil von 3.458 qm (von insgesamt 5.791 qm). Zusammen mit den generierten 63.294 Biotopwertpunkten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 121.473 Biotopwertpunkten für die Umsetzung des Bebauungsplanes 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung vollständig ausgeglichen.

Tab. 5: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. BWP = Biotopwertpunkte

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV                           |  | BWP | Zusatzbewertung | Fläche je Nutzungstyp in qm |         | Biotopwert     |         |
|--|--|-----|-----------------|-----------------------------|---------|----------------|---------|
| Typ.Nr.  | Bezeichnung  |     |                 | vorher                      | nachher | vorher         | nachher |
| <b>Bestand gemäß Bestandskarte</b>                     |  |     |                 |                             |         |                |         |
| 06.340   | Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3-malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich | 35  | 3*              | 5791                        |         | 220058         |         |
| <b>Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:</b> |  |     |                 |                             |         |                |         |
| 04.210   | Obstbaumgruppe   | 34  |                 | 20                          |         | 680            |         |
| 04.120   | Einzelbaum nicht heimisch  | 23  |                 | 15                          |         | 345            |         |
| <b>Planung</b>   |  |     |                 |                             |         |                |         |
| 06.330   | extensiv genutzte Mähwiese   | 55  |                 |                             | 5791    |                | 318505  |
| Summe  |  |     |                 | 5791                        | 5791    | 221083         | 318505  |
| <b>Biotopwertdifferenz</b>                             |  |     |                 |                             |         | <b>+97.422</b> |         |

\* Aufwertung aufgrund des Vorkommens besonderer Pflanzenarten: Buntess Vergissmeinnicht, Knöllchen-Steinbrech

Der nicht für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes benötigte Anteil der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensives Grünland“ kann grundsätzlich als Ökokonto-Maßnahme anerkannt und anderweitigen Planungen zugeordnet werden (39.243 Punkte). Dies entspricht einem Flächenanteil von 2.333 qm.

#### 4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu einer Verschlechterung oder Verbesserung der Boden- und Wasserverhältnisse und der Flora und Fauna kommen.

## **5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl**

Die seitens der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung nicht möglich ist. Dies folgt aus den bereits aktuell vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufs und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers im Hinblick auf die Gestaltung sowie das Raumprogramm des Verkaufsgebäudes und der Neuwagenpräsentation erforderliche Ausnutzung bieten. Alternativ würde eine Verlagerung mit gleichzeitiger Aufgabe des langjährigen und etablierten Standortes in Münchholzhäusern eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden sein.

## **6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## **7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund 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 Gemeinde 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 Wetzlar im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Sinnvolle und wichtige Ansatzpunkte können z.B. sein, zu überprüfen,

- ob die artenschutz- und naturschutzrechtlichen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet und umgesetzt werden, und
- ob die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen umgesetzt werden.

Solange die Stadt Wetzlar keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

*Kurzbeschreibung der Planung:* Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

*Boden und Wasser:* Etwa die Hälfte des Plangebietes ist bereits großflächig versiegelt. Die andere Hälfte im Osten, die den Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung definiert, beinhaltet eine Ackerfläche mit gering- bis mittelwertigen Bodeneigenschaften. Sie besitzen daher keine hochwertigen Bodenfunktionen für die Landwirtschaft und den Naturhaushalt. Darüber hinaus werden keine wasserschutzrechtlichen Themen berührt. Folglich sind keine erheblichen Konflikte gegenüber den Schutzgütern Boden und Wasser ersichtlich.

*Biotop- und Nutzungstypen:* Etwa die Hälfte des Plangebietes besteht aus dem bestehenden Betriebsgelände, das fast vollständig versiegelt ist und keine wesentlichen naturschutzfachlich relevanten Strukturen beinhaltet. Die andere Hälfte des Plangebietes beinhaltet eine intensiv genutzte Ackerfläche mit angrenzendem Ackerrandstreifen. Sie entspricht dem Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung. Deren Vegetationszusammensetzung umfasst aus naturschutzfachlicher Sicht keine erhaltenswertigen Strukturen. Daher sind im Ganzen keine erheblichen Nachteile gegenüber naturschutzfachlichen Aspekten durch die Planung ersichtlich. Die Ausgleichsfläche besitzt aufgrund der vorhandenen Vegetation (mittlerer Artenreichtum mit zwei besonderen Arten: Knöllchen-Steinbrech, Buntes Vergissmeinnicht) und der bereits mäßig intensiven Nutzung ein hohes Potenzial, dass sich das vorhandene Grünland bei einer Extensivierung der Bewirtschaftung sich zu einer artenreichen mageren Flachlandwiese zu entwickeln.

*Artenschutzrecht:* Bei den faunistischen Untersuchungen 2019 sind artenschutzrelevante Vogelarten (Feldlerche und Rebhuhn) hervorgegangen. Dementsprechend ist die vorgezogene Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats (Blühflächenkomplex mit Schwarzbrache) für die betroffenen Offenlandbrüter notwendig. Der artenschutzrechtliche Kompensationsbedarf kann auf Ackerflächen südlich von Münchhausen vollständig ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

*Schutzgebiete:* NATURA-2000 Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

*Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:* Durch die Planung sind keine negativen Effekte auf die benachbarten Wohnflächen ersichtlich. Jedoch sind geringer Effekte auf die Erholungsfunktion des Plangebietes denkbar. Bei Umsetzung der Planung werden siedlungsnahe Freiflächen beansprucht und in das bestehende Wegenetz am Siedlungsrand eingegriffen. Der vorhandene Weg am derzeitigen Siedlungsrand würde bei Umsetzung der Planung eingezogen werden und die Wegeführung für z.B. Spaziergänger in diesem Bereich verändern.

*Landschaft:* Zusammenfassend sind wahrnehmbare Effekte auf das Landschaftsbild durch die Erweiterung des Betriebsgeländes zu erwarten. Die vorgesehene Gehölzpflanzung um die Erweiterung mindert jedoch den Eingriff und integriert die Erweiterung in das bestehende Ortsbild.

*Eingriffsregelung:* Nördlich von Münchhausen wird eine Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich in der Plankarte 2 des Bebauungsplanes als „Extensives Grünland“ festgesetzt. Von den dadurch generierten 97.422 Biotopwertpunkten werden dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan 58.179 Biotopwertpunkte zugeordnet. Dies entspricht einen Flächenanteil von 3.458 qm (von insgesamt 5.791 qm). Zusammen mit den generierten 63.294 Biotopwertpunkten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen kann der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 121.473 Biotopwertpunkten für die Umsetzung des Bebauungsplanes 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung ausgeglichen werden. Der nicht für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes benötigte Anteil der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensives Grünland“ kann grundsätzlich als Ökokonto-Maßnahme anerkannt und anderweitigen Planungen zugeordnet werden (39.243 Punkte). Dies entspricht einem Flächenanteil von 2.333 qm.

*Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung:* Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu einer Verschlechterung oder Verbesserung der Boden- und Wasserverhältnisse und der Flora und Fauna kommen.

*Alternativenbetrachtung:* Alternativ würde eine Verlagerung mit gleichzeitiger Aufgabe des langjährigen und etablierten Standortes in Münchholzhausen eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden sein.

*Monitoring:* Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Stadt Wetzlar die Umsetzung der Bauleitplanung beobachten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden.

## 9 Referenzliste der Quellen

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2018): Umweltatlas Hessen: <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, Zugriffsdatum: 06/2019

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2019A): Boden Viewer Hessen: [bodenviewer.hessen.de](http://bodenviewer.hessen.de), Zugriffsdatum: 06/2019

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2019B): Natureg Viewer: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); Zugriffsdatum: 06/2019

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011):  
Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen  
in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Planungsbüro Fischer / PlanÖ (2020): Artenschutzfachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 7 "In der Stockwiese",  
3. Änderung und Erweiterung, Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen.

## 10 Anhang

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen

ENTWURF

