

Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Sturzkopf

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 201

„Am Sturzkopf“ – 3. Änderung

Entwurf

Planstand: 28.10.2020

Projektnummer: 211419

Projektleitung: Düber / Dr. Fokuhl

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Beschreibung der Planung	3
2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes	5
4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme	5
4.2 Wasser	8
4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	9
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	9
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	12
4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	13
4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	14
4.8 Biologische Vielfalt	14
4.9 Orts- und Landschaftsbild	15
4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	16
4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	16
5. Eingriffsregelung	16
6. Quellenverzeichnis	17

1. Beschreibung der Planung

Seitens der WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH ist im Bereich der in den 1950er und 1960er Jahren entstandenen „Neuen Wohnstadt am Sturzkopf“, südöstlich der bestehenden Bebauung an der Taunusstraße, unmittelbar westlich der Volpertshäuser Straße (Kreisstraße K 354) auf einer bislang noch städtischen Grünfläche in Richtung Brühlsbach, die Errichtung einer Wohnanlage mit rd. 60 Wohneinheiten und zugehörigen Stellplätzen geplant. Die Wohnungen sollen den Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau entsprechen und innerhalb eines abgewinkelten Gebäudes mit sieben Vollgeschossen mit einer der Volpertshäuser Straße zugewandten Laubengangerschließung entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, angesichts des derzeitigen Außenbereichscharakters des Plangebietes, unter Anwendung des im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 übergangsweise eingeführten § 13b Baugesetzbuch (BauGB) und somit im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat hierzu am 12.12.2019 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Wohnnutzungen ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Grundflächenzahl wird auf ein Maß von GRZ = 0,3 und die Geschossflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 1,5 festgesetzt. Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = VII. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt entsprechend der geplanten siebengeschossigen Bebauung ein Maß von OK_{Geb.} = 23,00 m.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bereich der Volpertshäuser Straße (Kreisstraße K 354) sowie im Bereich des südwestlich an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsweges gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, im Zuge derer auch aus städtebaulicher und stadtökologischer Sicht eine Ein- und Durchgrünung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich gesichert werden kann.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 38, das Flurstück 63/15 teilweise sowie in der Flur 44 die Flurstücke 33/134 teilweise und 185/1 teilweise. Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von rd. 0,84 ha.

Das Plangebiet an sich umfasst im östlichen Bereich den Verlauf der Volpertshäuser Straße mit dazugehörigem Straßenbegleitgrün sowie im westlichen Bereich eine mit Bäumen bestandene und teilweise als Spielplatz (Kinderseilbahn, Tischtennisplatz) genutzte Grünfläche. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Geschosswohnbauten mit den dazugehörigen Grünflächen. Südlich verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg mit daran angrenzenden Grün- und Freiflächen und westlich befinden sich Grünflächen, die teilweise als Spielplatz genutzt werden.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausling (1988) in der Teileinheit 302.0 „Wetzlarer Hintertaunus“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“). Topografisch fällt das Gelände ausgehend vom Verlauf der Volpertshäuser Straße nach Nordwesten hin von rd. 278,50 m ü.NN auf rd. 272,50 m ü.NN ab.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 27.10.2020, eigene Bearbeitung)

3. Übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie überlagernd als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt. Da der Bereich des Plangebietes bislang als städtische Grün- und Freifläche mit Spielmöglichkeiten für Kinder im Sinne einer öffentlichen Parkanlage und nicht zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird sowie aufgrund der nur begrenzten Größe des Plangebietes und einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Siedlungsbereiches ist davon auszugehen, dass die Planung mit den raumordnerischen Festlegungen in Einklang gebracht werden kann. Ferner hat nach der raumordnerischen Zielvorgabe 6.1.2-1 in den Vorranggebieten Regionaler Grünzug die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumanprüchen, während die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen. In Anbetracht der nur begrenzten Größe des Plangebietes bzw. des für eine Bebauung vorgesehenen Baugrundstückes im Nahbereich zum bestehenden Siedlungsrand und zur Volpertshäuser Straße ist jedoch davon auszugehen, dass die Funktion des Regionalen Grünzuges grundsätzlich nicht beeinträchtigt wird.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. symbolhaft Bolzplatz und Spielplatz dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann **Entwurf** – Planstand: 28.10.2020

gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der mit Verfügung vom 18.08.1965 genehmigten **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“**, im Zuge derer hier bislang eine öffentliche Grünanlage festgesetzt wird und die zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes teilträumlich geändert werden soll.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

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

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe sind die Böden innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes den „Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung“ zuzuordnen. Die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Böden zählen zu den „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ (Bodeneinheit: Braunerden). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für die Böden innerhalb des Plangebietes ist keine Bewertung der Bodenfunktion angegeben. Zudem existieren keine Angaben hinsichtlich Ertragspotenzial, Acker- und Grünflächenzahl und Bodenart. Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden mit einem geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (**Abb. 2**). Das Ertragspotenzial dieser Böden wird mit mittel bis hoch und die Acker- und Grünlandzahl mit >35 bis ≤ 40 und > 40 bis ≤ 45 bewertet. Als Bodenarten werden sandiger Lehm und Lehm angegeben.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie für die unmittelbar angrenzenden Bereiche wird die Erosionsanfälligkeit mit $> 0,3 - 0,4$ als hoch eingestuft (**Abb. 3**).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Flächengröße von 0,84 ha. Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage sowie der dazugehörigen Stellplätze in einem Bereich, der derzeit überwiegend als Grünfläche (nur geringfügige Flächenversiegelungen vorhanden) vorliegt.

Da bei Umsetzung des Vorhabens vorwiegend Böden, die zwar zum größten Teil als anthropogen überprägt zu bezeichnen sind, derzeit jedoch als unversiegelte Freiflächen vorliegen, neu versiegelt werden, besteht für das Plangebiet ein mittleres Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen im

Allgemeinen Wohlgebiet in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatischen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie z.B. Rasenkammersteinen, Pflaster- oder Verbundsteinen mit Fasse, Schotterrasen oder als Schotterdecke zu befestigen sind. Eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu gewährleisten.



Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Geltungsbereich des Bebauungsplans: rot umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 27.10.2020, eigene Bearbeitung)



Abb. 3: Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Geltungsbereich des Bebauungsplans: rot umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 27.10.2020, eigene Bearbeitung)

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

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

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

4.2 Wasser

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sturzkopf“ 3. Änderung tangiert weder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch festgesetzte oder geplante Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Der Bebauungsplan trifft im Rahmen der Gebote der Minimierung und der Vermeidung die folgenden Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatischen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie z.B. Rasenkammersteinen, Pflaster- oder Verbundsteinen mit Fuge, Schotterterrassen oder als Schotterdecke zu befestigen; eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu gewährleisten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 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).

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Da das Plangebiet bereits einen gewissen Grad an Versiegelung aufweist und Neuversiegelungen lediglich in einem geringen Maße geplant sind, sind bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

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

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im August sowie im November 2020 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im östlichen Bereich den Verlauf der Volpertshäuser Straße mit dazugehörigem Straßenbegleitgrün sowie im westlichen Bereich eine mit Bäumen bestandene und teilweise als Spielplatz genutzte Grünfläche. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie im südlichen Randbereich finden sich kleinflächig Gehölzsäume.



Abb. 4: Blick entlang der im Osten des Plangebietes vorhandenen Baumreihen (eigene Aufnahme 08/2020)



Abb. 5: Südöstlicher Randbereich des Plangebietes mit z.T. dünnstämmigen Laubgehölzen (eigene Aufnahme 08/2020)

Beinahe alle innerhalb des Plangebietes vorhandenen Laubbäume weisen eine kleine Plakette mit einer Nummer auf (vgl. Bestandskarte und Tabelle 1). Lediglich 2 dünnstämmige Laubbäume im Süden des Plangebietes weisen keine Plakette auf und tauchen dementsprechend nicht in der nachfolgenden Tabelle auf. Alle übrigen Laubbäume wurden im Rahmen der Kartierungen tabellarisch erfasst. Die Baumnummer, die Baumart, der Stammumfang (gemessen in ca. 1 m Höhe) sowie ggf. vorhandene Baumhöhlen und andere Besonderheiten sind in der nachfolgenden Tabelle gelistet. Bis auf wenige Ausnahmen fallen alle erfassten einzelstehenden Laubbäume unter den räumlichen sowie den sachlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar.

Tab. 1: Auflistung der im Plangebiet vorhandenen, örtlich nummerierten Bäume

Baum-Nr.	Baumart	Umfang in cm (in 100 cm Höhe)	Baum- / Asthöhlen	Besonderheiten
1	<i>Tilia cordata</i>	98	1 kleinere Baumhöhle in ca. 3m Höhe in Richtung Straße; 1 kleinere Baumhöhle in ca. 4 m Höhe in Richtung des westlich gelegenen Gehölzbestandes	
2	<i>Tilia cordata</i>	103		
3	<i>Tilia cordata</i>	105		Altnest vorhanden
4	<i>Tilia cordata</i>	80		Altnest vorhanden
5	<i>Tilia cordata</i>	109		
6	<i>Tilia cordata</i>	117		Altnest vorhanden
7	<i>Tilia cordata</i>	103	Kleine Baumhöhle in ca. 2,5 m Höhe in Richtung Straße	
8	<i>Betula pendula</i>	115		
9	<i>Betula pendula</i>	64		
10	<i>Betula pendula</i>	83		
11	<i>Tilia cordata</i>	84		Altnest vorhanden
12	<i>Betula pendula</i>	112		
13	<i>Tilia cordata</i>	101		
14	<i>Betula pendula</i>	133		
16	<i>Betula pendula</i>	96		Ab einer Höhe von ca. 1 m 4-stämmig
17	<i>Betula pendula</i>	131		
18	<i>Carpinus betulus</i>	> 100		Tief sitzende Astvergabelungen
19	<i>Quercus rubra</i>	108		
20	<i>Acer campestre</i>	83		
21	<i>Betula pendula</i>	66 + 63		2-stämmig
22	<i>Betula pendula</i>	62		
23	<i>Betula pendula</i>	99		
24	<i>Betula pendula</i>	62 + 70		2-stämmig
25	<i>Betula pendula</i>	69	Kleinere Höhlungen in ca. 2,5 m Höhe	
26	<i>Carpinus betulus</i>	122		
75	<i>Betula pendula</i>	95		
76	<i>Betula pendula</i>	82 + 82		2-stämmig
77	<i>Betula pendula</i>	97		
78	<i>Tilia cordata</i>	117		Altnest vorhanden
79	<i>Tilia cordata</i>	109	Mehrere Asthöhlen in den unteren Ästen in ca. 2,5 m Höhe	
80	<i>Tilia cordata</i>	109		
81	<i>Betula pendula</i>	77		
85	<i>Tilia cordata</i>	147		
88	<i>Tilia cordata</i>	185	Große Höhlung in Richtung Straße	
91	<i>Tilia cordata</i>	146	Große Höhlung in Richtung Straße sowie weitere kleinere Höhlungen	Altnest vorhanden
93	<i>Betula pendula</i>	100		
94	<i>Tilia cordata</i>	200	größere Höhlungen in 2 m Höhe	
97	<i>Tilia cordata</i>	42		
100	<i>Tilia cordata</i>	170	Höhlung in 2 m Höhe	
103	<i>Platanus x hispanica</i>	170	Kleinere Asthöhlungen	
106	<i>Quercus rubra</i>	128		
109	<i>Platanus x hispanica</i>	170		
115	<i>Carpinus betulus</i>	52		
116	<i>Carpinus betulus</i>	53		

Die den überwiegenden Teil des Plangebietes einnehmenden intensiv genutzten Wiesenflächen (Vielschnittrasen) weisen die folgenden Arten auf:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauernder Lolch
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Pimpernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee

Mit vereinzelt Vorkommen der Arten *Plantago media* und *Pimpinella saxifraga* weist die Wiesenfläche zumindest in Teilbereichen Tendenzen in Richtung einer mageren und trockenen Wiesenfläche auf.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (und westlich daran angrenzend außerhalb des Plangebietes) sowie im südlichen Randbereich finden sich Gehölzsäume, die aus den folgenden Arten bestehen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Im östlichen Bereich befinden sich begleitend zur Volpertshäuser Straße schmale Flächen, die Straßenbegleitgrün sowie reihig gepflanzte Laubbäume aufweisen. Abschnittsweise sind diese Bereiche geschottert und werden als Pkw-Stellplatzfläche genutzt. Die folgenden krautigen Arten konnten im Rahmen der Begehungen erfasst werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Centaurea jacea</i>	Gewöhnliche Wiesen-Flockenblume
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbstlöwenzahn
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauernder Lolch
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Pimpernelle
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee

Geschützte und / oder gefährdete Pflanzenarten konnten im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt werden.



Abb. 6: Blick von Westen auf das Plangebiet (eigene Aufnahme 08/2020)



Abb. 7: Gehölzsaum im nördlichen Teil des Plangebietes (eigene Aufnahme 08/2020)

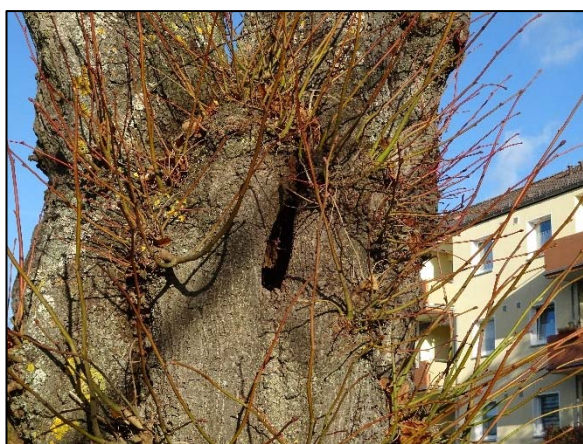


Abb. 8: Baum Nr. 94 mit Baumhöhle (eigene Aufnahme 11/2020)

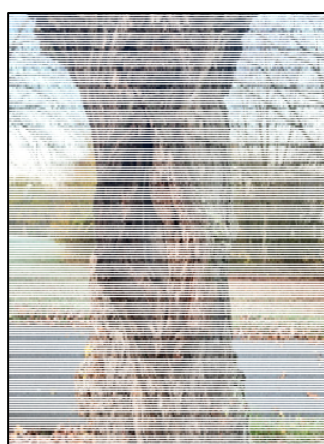


Abb. 9: Baum Nr. 88 mit Baumhöhle (eigene Aufnahme 11/2020)

Insgesamt kann der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen im überwiegenden Teil des Plangebietes als mittel (Wiesenflächen mit einzelnen Laubbäumen, Straßenbegleitgrün) bis erhöht (älterer und Höhlungen aufweisender Baumbestand im Bereich der Volpertshäuser Straße, Gehölzsäume) eingestuft werden. Der Bebauungsplan setzt den überwiegenden Bestand des Gehölzsaums im nördlichen Teil des Plangebietes sowie fünf der sechs Winterlinden im Bereich der Volpertshäuser Straße zum Erhalt fest.

In der Zusammenschau ergibt sich insgesamt eine mittlere Konfliktsituation für die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Es ist anzunehmen, dass innerhalb des Plangebietes vor allem Vogelarten vorkommen, die wenig anspruchsvoll sind und an die Lage am Ortsrand sowie an die bereits vorhandenen Störungen durch die östlich gelegene Straßenverkehrsfläche sowie die Nutzung der Grünflächen als Spielplatz und Erholungsfläche gewöhnt sind. Einige der vorhandenen Bäume (vgl. Tab. 1) weisen Altnester sowie Höhlungen auf. Aus diesem Grund kann das Vorkommen von Höhlen brütenden Vögeln sowie das potenzielle Vorkommen von Fledermausarten (insbesondere Sommerquartiere der Zwergfledermaus) nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Baumhöhlen sind vor Beginn von Rodungsarbeiten durch einen Fachgutachter auf Tierbesatz zu überprüfen.

Zudem wird empfohlen, dass je entfallender Baumhöhle ein Nistkasten an einem geeigneten Standort im räumlichen Zusammenhang angebracht wird.

4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in näherer Umgebung befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5417-402 „Feldflur bei Hüttenberg und Schöffengrund“ befindet sich in rund 2 km südlicher Entfernung und das FFH-Gebiet Nr. 5416-301 „Weinberg bei Wetzlar“ sowie das gleichnamige Vogelschutzgebiet Nr. 5416-401 in rd. 3,6 km westlicher Entfernung. Aufgrund der räumlichen Entfernung werden die Schutzgebiete durch die Umsetzung der Planung nicht nachteilig beeinträchtigt.

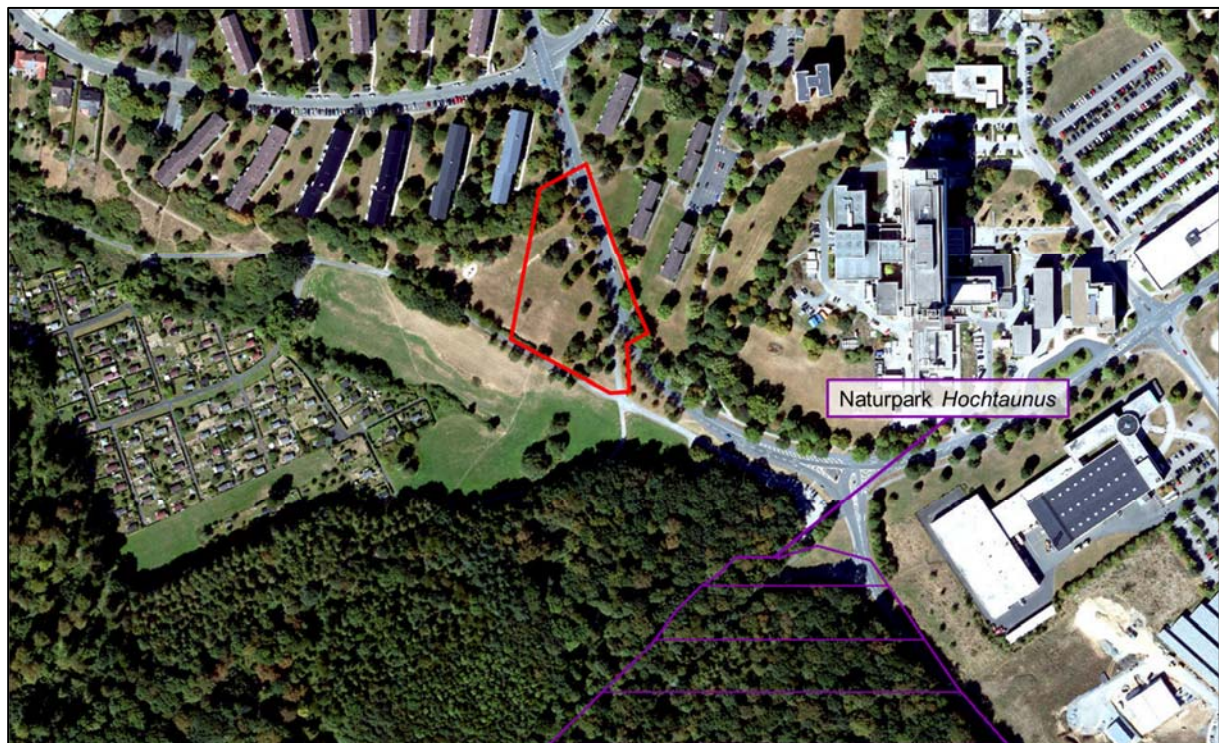


Abb. 10: Lage des Plangebietes (rot umkreist) zum Naturpark „Hochtaunus“ (violett); (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 27.10.2020, eigene Bearbeitung)

In rd. 150 m südöstlicher Entfernung befindet sich der Naturpark „Hochtaunus“ (**Abb. 10**). Der Naturpark weist eine Fläche von rd. 1.350 km² auf und umfasst die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Wetteraukreis, Lahn-Dill-Kreis, Landkreis Limburg-Weilburg, Landkreis Gießen. Aufgrund der gegebenen Entfernung des Plangebietes zum Naturpark entstehen bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Beeinträchtigungen auf das genannte Schutzgebiet.

4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gemäß NaturegViewer Hessen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes (**vgl. Abb. 11**). Auch im Rahmen der Begehungen konnten keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG) nachgewiesen werden.

Laut Natureg liegen innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes weder Kompensations- noch Ökokontomaßnahmenflächen.

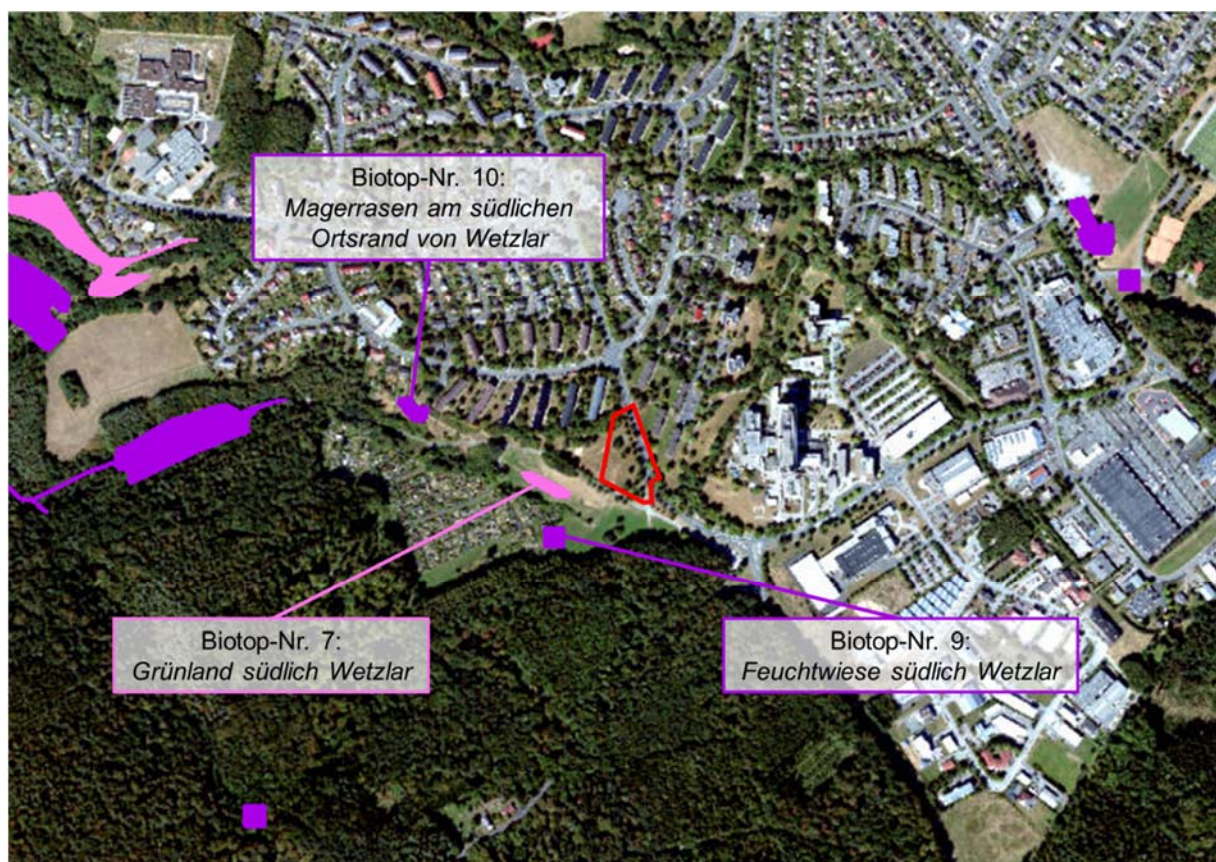


Abb. 11: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu dem teilweise geschützten Biotop Nr. 7 „Grünland südlich Wetzlar“ (rosa) sowie den vollständig geschützten Biotopen Nr. 9 „Feuchtwiese südlich Wetzlar“ und Nr. 10 „Magerassen am südlichen Ortsrand von Wetzlar“ (lila); (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 20.10.2020, eigene Bearbeitung)

4.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

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

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

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

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

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

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung werden keine Landschaftsschutzgebiete tangiert bzw. beeinträchtigt.

Die geplante Bebauung hebt sich im Hinblick auf die Struktur der bestehenden Bebauung im Bereich der Neuen Wohnstadt zwar aus städtebaulicher Sicht zunächst ab, gleichwohl sollen mit der Umsetzung des Vorhabens auch im Bereich des Plangebietes Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau entstehen. Hinsichtlich der Kubatur und Ausführung wird jedoch vielmehr auf die Solitärbebauung östlich der Volpertshäuser Straße abgestellt, sodass künftig im Stadteingangsbereich ein insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung markantes Gebäude besteht, das Bezug auf die Bebauung in Gegenlage nimmt und als Ergänzung zu den bestehenden Zeilenbauten im direkten Umfeld auftritt. Durch die verdichtete Bauweise bleibt zudem der rückwärtige Bereich der bisherigen öffentlichen Grünanlage als Freifläche auch künftig erhalten. Auch die entlang der Volpertshäuser Straße bestehende stadtbildprägende Baumreihe bleibt überwiegend erhalten. Schließlich wird über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insbesondere im Bereich der größeren zusammenhängenden Stellplatzflächen, eine grünordnerische Gestaltung in Form einer Ein- und Durchgrünung bauplanungsrechtlich gesichert.

Da das Plangebiet nördlich und östlich bereits an bestehende Wohnbebauung angrenzt, sind bei der Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Eingriffsminimierend wirkt sich zudem die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen im nord-östlichen und südwestlichen Teil des Plangebiets sowie der Erhalt der straßenbegleitenden und ortsbildprägenden Winterlinden im Bereich der Volpertshäuser Straße aus.

4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen 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 Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie den in rechtswirksamen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung 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.

Das Plangebiet weist derzeit eine Freifläche mit Spielgelegenheiten (Kinderseilbahn und Tischtennisplatz) auf. Diese werden im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallen. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Spielplatz wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert und wird auch weiterhin zu Naherholungszwecken zur Verfügung stehen.

4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

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

5. Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des 2017 eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § A Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

6. Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz: <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum: 02.06.2020).
- Bundesamt für Naturschutz: <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/uebereinkommen-ueber-die-biologische-vielfalt-cbd.html> (Zugriffsdatum: 02.06.2020).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de> (Zugriffsdatum: 27.10.2020).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegHessen: www.natureg.hessen.de. (Zugriffsdatum: 27.10.2020).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRL-ViewerHessen: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>. (Zugriffsdatum: 20.10.2020).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/biodiversitaetsstrategie-hessenarten> (Zugriffsdatum: 02.06.2020).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 08/2013, akt. 2016): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 03/2017) Bodenschutz in Hessen - Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen.
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Stadt Wetzlar (08.03.2005): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar – Baumschutzsatzung – vom 08.03.2005

Anlage

Bestandskarte



Planstand: 28.10.2020

Projektnummer: 211419

Projektleitung: Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Dr. Gerriet Fokuhl, Dipl. Biologe

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Entwurf – Planstand: 28.10.2020