

Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

## **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

# **Bebauungsplan Nr. 8**

„Dillfeld“ – 4. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 24.02.2023

Projektnummer: 22-2742

Projektleitung: Düber, Carchi

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

<b>1. Beschreibung der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>5</b>
4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme .....	5
4.2 Wasser .....	11
4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	12
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	14
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	16
4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	19
4.7 Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	20
4.8 Biologische Vielfalt .....	21
4.9 Orts- und Landschaftsbild .....	22
4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	22
4.12 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	23
<b>5. Eingriffsregelung</b> .....	<b>23</b>
<b>7. Quellenverzeichnis</b> .....	<b>24</b>

## 1. Beschreibung der Planung

Der Bereich „Dillfeld“ im Übergang zum Stadtteil Hermannstein stellt heute mit den ansässigen Unternehmen und Gewerbebetrieben einen Hauptschwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung im Stadtgebiet Wetzlar dar. Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben und für die Sicherung der insbesondere aus Sicht des Natur- und Hochwasserschutzes von baulichen Nutzungen freizuhaltenden Flächen bildete dabei zunächst der Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ von 1997. Mit der seit 2000 rechtswirksamen 1. Änderung wurde der ursprüngliche Bebauungsplan zwar umfangreich überarbeitet, ist aber in seinen Grundzügen letztlich noch heute maßgeblich.

Seitens der Firma CARL ZEISS AG ist nunmehr die Errichtung eines Produktions- und Verwaltungsgebäudes mit zugehörigem Parkhaus und Technikgebäude auf dem Flurstück 58/11 vorgesehen. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4 von 2000, im Zuge derer zwar bereits Industriegebiet festgesetzt, aber die Baumassenzahl auf ein Maß von 8,0 begrenzt wird. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens bedarf es einer entsprechenden Anpassung der Festsetzung und somit der Änderung des Bebauungsplanes. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ umfasst innerhalb des Geltungsbereiches demnach ausschließlich die Erhöhung der bislang für das Industriegebiet geltenden Baumassenzahl. Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet aufgenommen. Alle sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2000 werden hingegen entweder unverändert zeichnerisch übernommen oder sollen als textliche Festsetzungen unverändert fortgelten. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000 zur Art der baulichen Nutzung **Industriegebiet** fest. Der Bebauungsplan setzt für das Industriegebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,65** und eine Baumassenzahl von **BMZ = 12,0** fest, sodass die geplante Bebauung und bauliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht und das Maß der baulichen Nutzung zugleich hinreichend bestimmt werden kann.

## 2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst in der Gemarkung Hermannstein, Flur 30, das Flurstück 58/11 und somit eine Fläche von rd. 2,7 ha (26.969 m<sup>2</sup>).

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im mittleren „Dillfeld“ südlich der hier verlaufenden Abzweigung der Straße Dillfeld, die auf der Höhe des Plangebietes mit einer Wendeanlage endet und schließt sich unmittelbar an die nördlich und westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen an. Südlich grenzt der Gewässerverlauf des Laidenbaches mit dem entsprechenden Uferbereich an, während sich weiter östlich ein geschotterter Wirtschaftsweg und mit Gehölzen bestandene Grünflächen sowie daran anschließend der Gewässerverlauf der Dill befinden. Das Plangebiet selbst weist eine artenarme Ackerbrache auf.



**Abb. 1:** Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild. (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriffsdatum: 11/2022, eigene Bearbeitung)

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) im Naturraum 348.10 „Gießener Lahntalsenke“ (Haupteinheit 348 „Marburg-Gießener Lahntal“) im Westhessischen Berg- und Senkenland (34). Die Höhenlage des Plangebietes ist weitgehend ebenerdig und bewegt sich im Bereich von rd. 153 m ü.NHN.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche, geplant“ 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 somit nicht entgegen.

#### Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ besitzt seit dem 27.11.1997 Rechtskraft. Mit der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan umfangreich überarbeitet. Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und besitzt seit dem 10.07.2000 Rechtskraft.

Am 06.03.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar zudem die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Satzung beschlossen. Die seit 2013 rechtswirksame 2. Änderung bezieht sich jedoch lediglich auf einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches.

Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sollen schließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der im nördlichen „Dillfeld“ nach Norden hin bis zu der hier verlaufenden Straßenführung bzw. Hochwasserschutzmaßnahme verbliebenen Freiflächen geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst Teilflächen des Geltungsbereiches der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000, im Zuge derer zwar bereits Industriegebiet festgesetzt, aber die Baumassenzahl auf ein Maß von 8,0 begrenzt wird. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst innerhalb des Geltungsbereiches demnach ausschließlich die Erhöhung der bislang für das Industriegebiet geltenden Baumassenzahl. Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet aufgenommen. Alle sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2000 werden hingegen entweder unverändert zeichnerisch übernommen oder sollen als textliche Festsetzungen unverändert fortgelten.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 4.1 bis 4.11 des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages verwiesen.

#### **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 die 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.

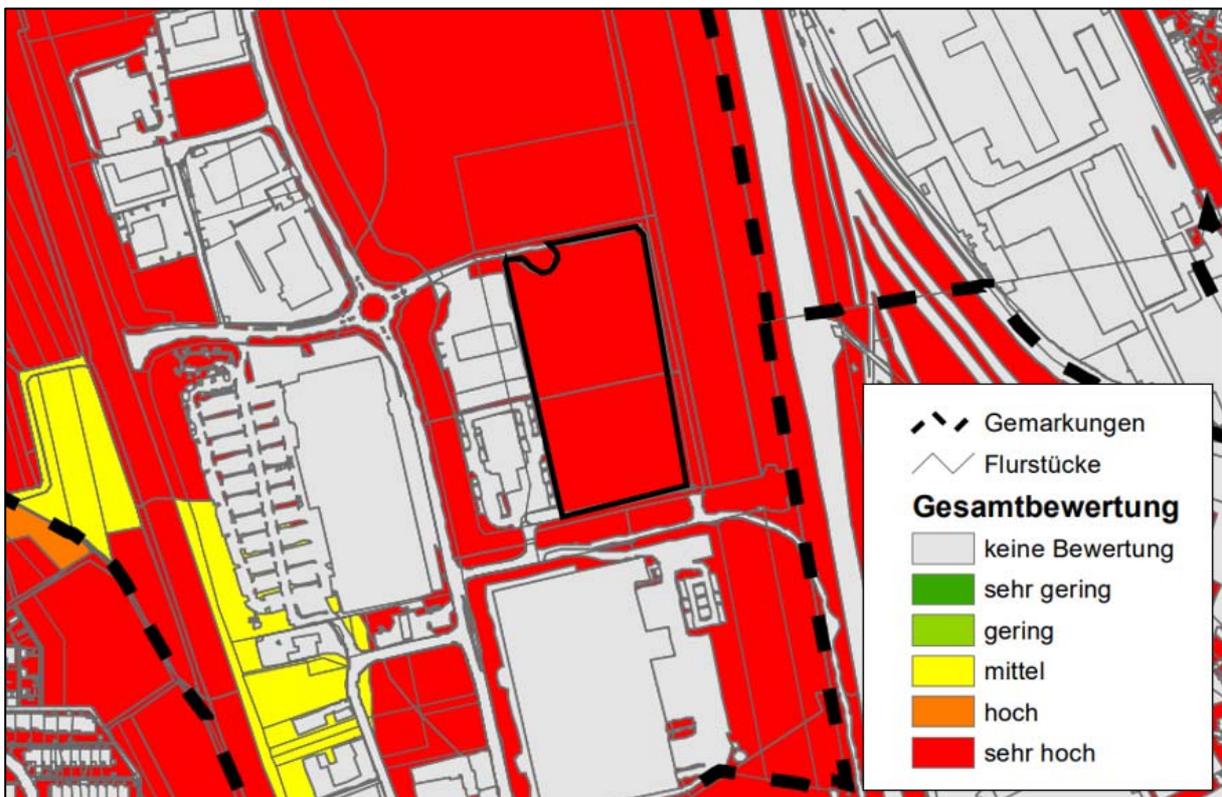
##### Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe sind die Böden innerhalb des Plangebietes den Böden aus fluviatilen Sedimenten zuzuordnen (Untergruppe: Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten). Als Bodeneinheit wird im BodenViewer Hessen Vega mit Gley-Vega angegeben.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden im Boden Viewer Hessen hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet (**Abb. 2**). Das Ertragspotenzial sowie das Nitratrückhaltevermögen werden im nördlichen Teil des Plangebietes als sehr hoch eingestuft. Es existieren keine Angaben zu Bodenart oder Acker- und Grünlandzahl. Gemäß Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar besitzen die Böden innerhalb des Plangebietes eine sehr hohe Gesamtbewertung hinsichtlich der Bodenfunktionen (**Abb. 3**), ein hohes Ertragspotenzial, eine sehr hohe Bodenkühlleistung und ein mittleres Wasserspeichervermögen. Die Böden gehören nicht zu den besonders schutzwürdigen Böden.

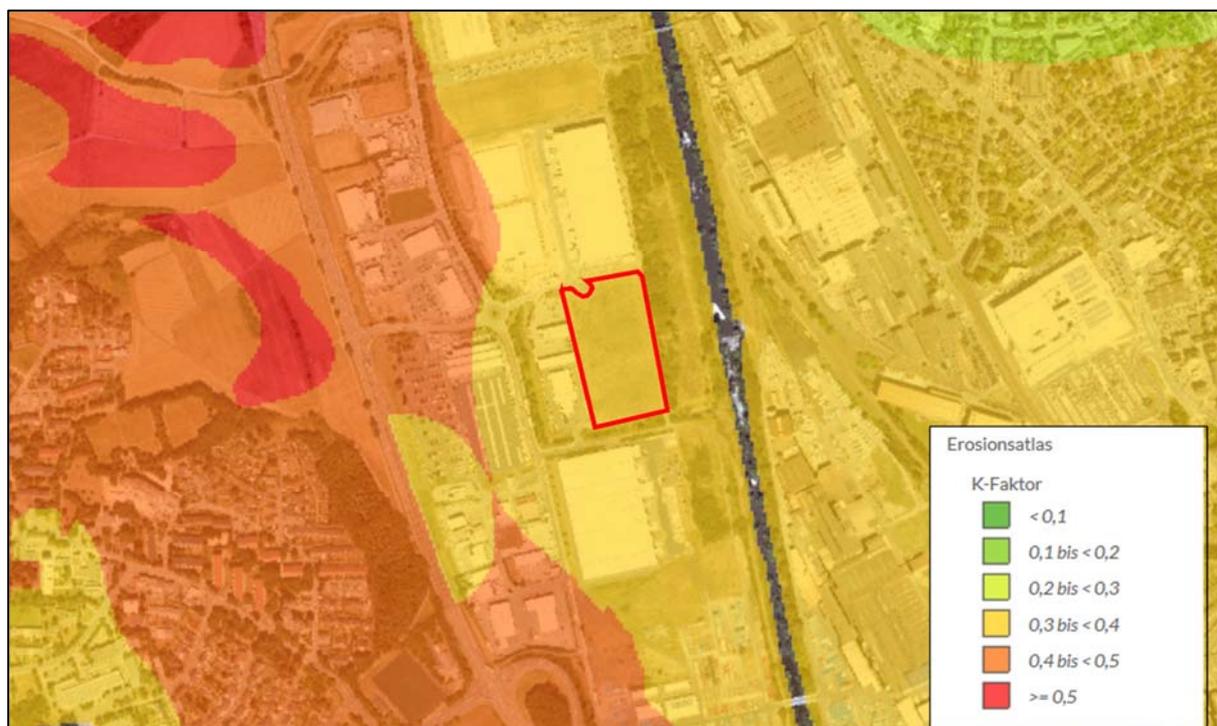


**Abb. 2:** Bodenfunktionsbewertung der innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Böden; Plangebiet: gelb umrandet. (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 11/2022, eigene Bearbeitung)



**Abb. 3:** Ausschnitt aus der Karte Bodenfunktionsbewertung: Gesamtbewertung aus dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar; Plangebiet: schwarz umrandet. (Quelle: Stadt Wetzlar (25.09.2020), eigene Bearbeitung)

In der Vergangenheit wurde auf den Flächen des Plangebietes zur Vorbereitung einer gewerblichen Bebauung Bodenmaterial unter Zugabe von Bindemittel (Kalk) aufgebracht. Die ehemals anstehenden Böden wurden demnach durch die zwischenzeitlich vorgenommene Bodenauffüllung überdeckt. Die Bodenfunktionen und -eigenschaften wurden dadurch bereits verändert.



**Abb. 4:** Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: rot umrandet. (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 11/2022, eigene Bearbeitung)

### Bodenempfindlichkeit

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die gesamte Fläche des Plangebietes weist eine hohe Erosionsanfälligkeit (K-Faktor: > 0,3 – 0,4) auf (**Abb. 4**).

### Bodenentwicklungsprognose

Da die ehemals anstehenden Böden durch die vorgenommene Bodenauffüllung überdeckt wurden, haben sich die Bodenfunktionen und -eigenschaften dadurch bereits verändert. Bei Durchführung der Planung wird es für die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche eine Umnutzung geben. Die wertvollen Bodeneigenschaften für die Landwirtschaft sowie die Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen werden durch die Umnutzung im Gesamten nachteilig verändert.

In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es großflächig zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Die Folgen der vorbereitenden Bodeneingriffe werden eine weiteren Bodenentwicklung entgegenstehen.

Bei Nichtdurchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans werden die vorhandenen Böden voraussichtlich im Rahmen der Umsetzung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4 von 2000 umgenutzt und versiegelt. Auch in diesem Falle werden die Bodeneigenschaften und -funktionen durch die Umnutzung im Gesamten nachteilig verändert.

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu großflächigen Flächenneuversiegelungen.

#### **Das Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar ist zu beachten (Magistrat der Stadt Wetzlar: 11/2020).**

Nachfolgend werden allgemein gültige Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn oder der Bauherrin 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, hohes 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 Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise herangezogen werden.

Es wird empfohlen, dass auf den nach Abschluss von Baumaßnahmen verbleibenden Freiflächen wieder Böden entstehen, die eine hohe Funktionserfüllung insbesondere in Bezug auf "Bodenkühlleistung" und "Schadstoffrückhalt" aufweisen. Für die Planung und Beratung sowie die Begleitung der Baumaßnahmen wird die Hinzuziehung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

#### Altlasten und Bodenbelastungen

In der Vergangenheit wurde auf den Flächen des Plangebietes zur Vorbereitung einer gewerblichen Bebauung Bodenmaterial unter Zugabe von Bindemittel (Kalk) aufgebracht. Da der Einbau des Materials nur eingeschränkt dokumentiert wurde, wurden 2016 durch das Tiefbauamt der Stadt Wetzlar Bodenuntersuchungen veranlasst. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen, die in einem Umwelttechnischen Kurzbericht der INGENIEURGESELLSCHAFT LENZ + GAST MBH (ILG) von 2017 aufgeführt sind, ergaben sich jedoch keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten etc. Der Umwelttechnische Kurzbericht der ILG von 2017 kann bei der Stadt Wetzlar eingesehen werden. Darüber hinaus sind östlich angrenzend an das Plangebiet Auffüllungen vorhanden, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Auswirkungen von diesen Auffüllungen auf das Plangebiet sind jedoch nicht bekannt (siehe auch Hinweise unter Punkt 3.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000). Schließlich ist auf einem weiteren Nachbargrundstück die Sanierung einer „sonstigen schädlichen Bodenveränderung“ in der Altflächendatei dokumentiert. Vor diesem Hintergrund sind alle Aushubarbeiten im Bereich des aufgefüllten Baugrundstückes durch einen Fachgutachter zu begleiten und auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt werden, zu dokumentieren. Werden bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten festgestellt, die auf Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers hindeuten und damit einen Altlastenverdacht begründen, sind die Aushubarbeiten einzustellen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, Dezernat 41.4, sowie das Bauordnungsamt der Stadt Wetzlar (hier vertreten durch das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar) zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

### Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 12.01.2023 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Seitens der UXO PRO CONSULT GMBH erfolgte bereits eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen innerhalb des Plangebietes. Die Untersuchung der Luftbilddaten hat zu dem Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für einen Teil des entsprechenden Gebietes begründet ist. Das Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich sind teilweise möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Es sind kampfmittelrelevante Strukturen innerhalb des kritischen 50-Meter-Radius um die Grenzen des Erkundungsgebietes und/oder innerhalb desselben zu beobachten. Das Erkundungsgebiet ist teilweise aufgrund der Befunde als kontaminationsverdächtige Fläche zu bezeichnen, da im Erkundungsgebiet und in dessen Nahbereich Sprengbombenrichter und Blindgänger-Einschläge zu vermerken sind. Für diese Teile des Erkundungsgebietes ist daher eine nähere technische Untersuchung (Kampfmittelsondierung) erforderlich. Vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebietes sind keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen. In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen, sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig.

### Eingriffsbewertung

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche umgenutzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird insgesamt eine Neuversiegelung von Böden auf einer Fläche von ca. 2,3 ha vorbereitet. An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4 von 2000 bereits eine Versiegelung von 2,3 ha zulässig ist. Demnach erhöht sich das Maß der potenziell zulässigen Versiegelung durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht.

## 4.2 Wasser

### Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Südlich grenzt jedoch der Gewässerverlauf des Laidenbaches an, während weiter östlich in rd. 120 m Entfernung die Dill als Gewässer III. Ordnung verläuft. Die gesetzlichen Gewässerrandstreifen der Dill und des Laidenbaches bleiben im Zuge der vorliegenden Planung unberührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert keine festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dill. Die maßgebliche Genehmigungs- und Ausführungsplanung der bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen „Dillfeld“ umfasste insbesondere die Errichtung eines Hochwasserschutzdammes und den entsprechenden Retentionsausgleich. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen ist das Plangebiet bis zu einem Hochwasserereignis in der Dimension HQ 100 faktisch hochwasserfrei, muss dann allerdings als Risikogebiet i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingestuft werden.

### Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan enthält die folgenden Hinweise eingriffsminimierenden Hinweise:

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 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

Die gesetzlichen Gewässerrandstreifen der Dill und des Laidenbaches bleiben im Zuge der vorliegenden Planung unberührt. Für den Fall, dass dennoch bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden südlichen Zufahrt erforderlich werden sollten, ist ein entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungsantrag gemäß § 36 WHG i.V.m. § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) für bauliche Anlagen über dem Gewässer beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, einzureichen.

Bauseitig werden entsprechende Vorkehrungen zum Hochwasserschutz berücksichtigt. Demnach erfüllt das geplante Hauptgebäude die Anforderungen, die sich aus einer Wasserspiegellage HQ extrem + 1,00 m ergeben. Zusätzlich werden im Haupt- und Nebengebäude sogenannte Hochwasserbarrieren als Schottung in Bereich der Türlaibungen vorgesehen, sofern die Höhenlage hier unterhalb der Wasserspiegellage HQ extrem + 1,00 m liegt.

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Der Eingriff auf das Schutzgut Wasser ist demnach insgesamt als gering zu bewerten.

### 4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB).

#### Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt.

Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

#### Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen, die sich im vorliegenden Falle unmittelbar westlich, nördlich und südlich an das Plangebiet anschließen (**Abb. 5**). Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung von deutlichen „Wärmeinseln“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

**Klimatische Ausgleichsflächen** weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Große, zusammenhängende klimatische Ausgleichsflächen befinden sich in ca. 400 m westlicher Entfernung zum Plangebiet. Der Kaltluftabfluss folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend nach Osten und Südosten.

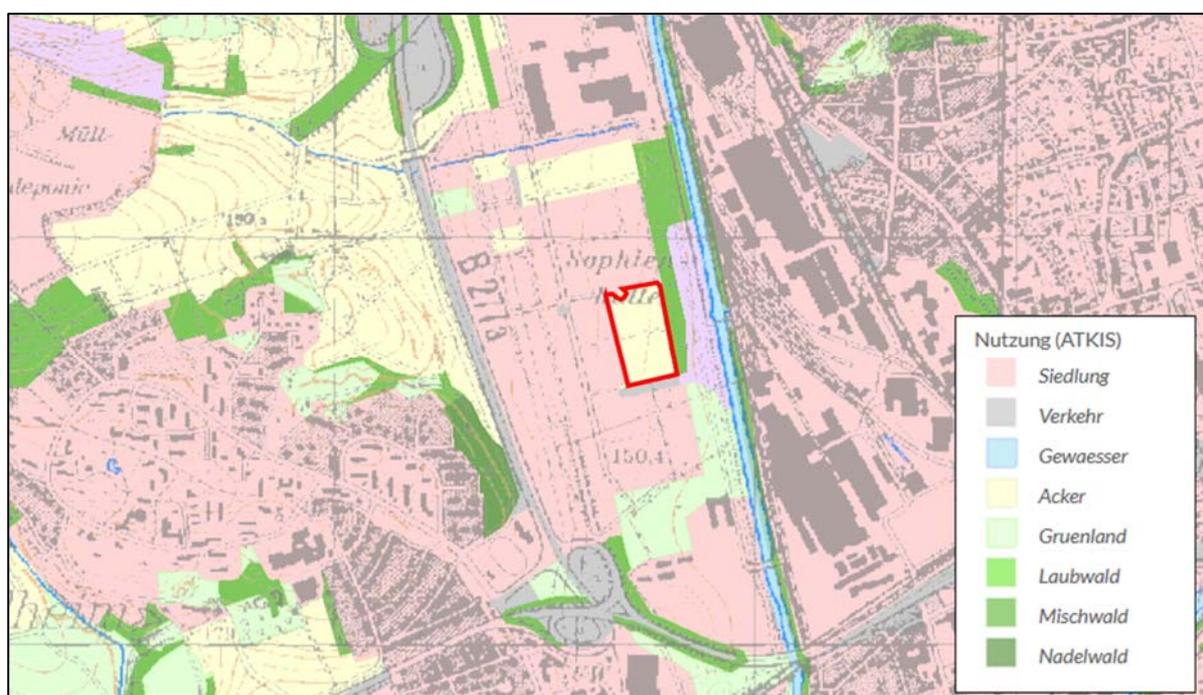
#### Rahmenrichtlinie Luftqualität

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.



**Abb. 2:** Nutzung der umliegenden Flächen nach ATKIS; Plangebiet: rot umrandet. Offene Grünflächen im Umland des Plangebiets sind vor allem in westlicher bzw. nordwestlicher und, in geringerem Maße, östlicher Richtung vorhanden. Der Kaltluftabfluss der Fläche erfolgt dem Geländeverlauf folgend von Westen nach Osten. (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 11/2022)

### Eingriffsbewertung

Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungs- sowie Bebauungsgrades im Umfeld des Plangebietes sowie der Lage in einem Bereich, der großflächig gewerbliche Nutzungen aufweist (vgl. **Abb. 5**), werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens vorwiegend auf das Plangebiet selbst konzentrieren.

Die vorliegend planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

#### 4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

##### Bestandsbeschreibung

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im August 2022 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus einer artenarmen Ackerbrache (**Abb. 6, 7**). Südlich, nördlich und östlich der Ackerbrache verläuft jeweils ein Schotterweg. Nordwestlich befindet sich eine Wendeanlage. Weitere gewerbliche Nutzflächen sind westlich, nördlich und südlich des Plangebietes lokalisiert (**Abb. 8**). Der Laidenbach, dessen Böschungsbereiche mit Gehölzen bestanden sind (**Abb. 9**) und der zum Zeitpunkt der Begehung kein Wasser führte, befindet sich südlich des Plangebietes. Östlich des Plangebietes befinden sich zudem Gehölze frischer bis feuchter Standorte.

Im Bereich der artenarmen Ackerbrache wurden die in der nachstehenden Tabelle gelisteten Pflanzenarten aufgenommen. Die Ackerbrache weist großflächige Vorkommen der Arten *Hypericum perforatum*, *Rumex obtusifolius* und *Senecio inaequidens* auf.

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Arctium minus</i>	Kleine Klette
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Hypericum perforatum</i>	Johanniskraut
<i>Oenothera biennis</i>	Gemeine Nachtkerze
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpflättriger Ampfer
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Geruchlose Kamille
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze

Im westlichen Randbereich tritt Jungwuchs der Gehölzarten *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) und *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel) auf. Auch Vorkommen der Art *Rubus fruticosus* agg. (Brombeere) sind hier vertreten. Zudem existieren in diesem Bereich größere Vorkommen der Art *Epilobium angustifolium* (Schmalblättriges Weidenröschen).

Östlich außerhalb des Plangebietes existiert eine Fläche, die einen Gehölzbestand mit Arten frischer bis feuchter Standorte aufweist. Zu den hier vorkommenden Gehölzarten zählen:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche

*Rosa spec.*

Rose

*Rubus fruticosus* agg.

Artengruppe Echte Brom-  
beere

*Sambucus nigra*

Schwarzer Holunder

*Salix* ssp.

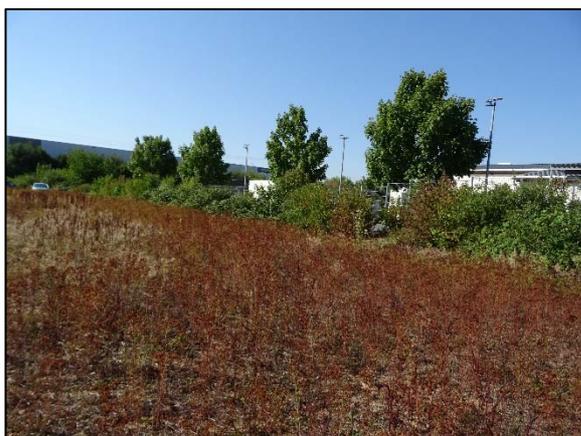
Weiden-Arten



**Abb. 6:** Blick von Süden nach Norden entlang des östlichen Randbereiches des Plangebietes. (eigene Aufnahme 08/2022)



**Abb. 7:** Das gesamte Plangebiet wird durch eine Ackerbrache eingenommen. (eigene Aufnahme 08/2022)



**Abb. 8:** Westlicher Randbereich des Plangebietes sowie angrenzende gewerblich genutzte Strukturen. (eigene Aufnahme 08/2022)



**Abb. 9:** Blick auf die mit Gehölzen bestandene Gewässerparzelle des Laidenbaches. (eigene Aufnahme 08/2022)

Die Gewässerparzelle des Laidenbaches verläuft südlich des Plangebietes. Zum Zeitpunkt der Begehung führte der Laidenbach kein Wasser. Die zum Teil stark geneigten Böschungen sind überwiegend mit Gehölzen bestanden. In diesem Bereich konnten die folgenden Gehölzarten festgestellt werden:

**Art**

**Deutscher Name**

*Acer campestre*

Feld-Ahorn

*Acer pseudoplatanus*

Berg-Ahorn

*Cornus sanguinea*

Blutroter Hartriegel

*Crataegus spec.*

Weißdorn

*Euonymus europaeus*

Europ. Pfaffenhütchen

*Fraxinus excelsior.*

Gemeine Esche

*Humulus lupulus*

Echter Hopfen

*Juglans regia*

Walnuss

*Prunus avium*

Vogelkirsche

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix spec.</i>	Weide

### Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist mit der vorhandenen artenarmen Ackerbrache einen Biotoptyp mittlerer ökologischer Wertigkeit auf. Höherwertige Biotoptypen, wie beispielsweise der Gehölzsaum frischer bis feuchter Standorte sowie die Gewässerparzelle des Laidenbaches, befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung wird die vorhandene Ackerbrache vollständig überplant. Da es sich hier um einen Biotoptyp mittlerer ökologischer Wertigkeit handelt, besteht bei Umsetzung der Planung ein mittleres Konfliktpotenzial hinsichtlich der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

### **4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange**

Die Ergebnisse einer faunistischen Ersteinschätzung werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst (PlanÖ 11/2022). In diesem wird die potenziell vorhandene Fauna beschrieben und bewertet, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sein könnten. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Vorliegend wurde jedoch keine systematische Erfassung der Fauna durchgeführt, sondern eine Potenzialabschätzung als „worst-case“-Annahme auf der Grundlage der im Plangebiet und im Umfeld zu erwartenden Tierarten, einer NATIS-Datenabfrage sowie anhand einer Begehung.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Stieglitz, Stockente und Wacholderdrossel, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Zudem wurde durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar auf bekannte Vorkommen der Schlingnatter im näheren Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Demnach zählt auch die Schlingnatter zu den artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Reptilienarten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann für Klappergrasmücke und Zauneidechse unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie für Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Grünspecht, Haussperling, Stieglitz, Stockente, Wacholderdrossel, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus ausgeschlossen werden. Auch für die Schlingnatter kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### Vermeidungsmaßnahmen

- Von einer Rodung von Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

### Fachgutachterliche Empfehlung (PlanÖ):

Durch das Wegfallen weniger Gehölze wird die ökologische Funktion für die Klappergrasmücke im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Die Klappergrasmücke ist eine freibrütende Art, die hinsichtlich der Nistplatzwahl unspezifisch ist. Als Ausweichmöglichkeiten kommen die Gehölze des direkten Umfelds in Frage. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Generell werden jedoch flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) empfohlen.

### Zauneidechse

Das potenzielle Vorkommen der Zauneidechse wurde im Geltungsbereich angenommen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Zauneidechse nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

### *Vermeidungsmaßnahmen:*

- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung)
- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

### *Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF):*

Hierbei sind folgende aufwertende Strukturen im Plangebiet oder außerhalb im Bereich der vorhandenen Metapopulation zu schaffen:

- Anlage von vier Sandlinsen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup>. Hierzu ist vorhanden Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken.
- Anlage von drei Totholzhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup>.
- Anlage von drei Steinhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von ca. 0,7 m.
- Restfläche: zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) mit Abfahren des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung.
- Eine Verschattung ist zu vermeiden.

Zeitplan: Das Ersatzhabitat ist vorlaufend herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abfangen und Einsetzen der Tiere das Reptilienhabitat vollständig hergestellt sein muss oder ein geeignetes und nicht von Zauneidechsen besiedeltes Habitat zur Verfügung steht.

#### Schlingnatter

Das potenzielle Vorkommen der Schlingnatter wurde im Plangebiet angenommen, da im näheren Umfeld bekannte Schlingnattervorkommen existieren. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Schlingnatter bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### *Vermeidungsmaßnahmen:*

- Umsiedlung der Schlingnatter in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Schlingnatter sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung)
- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Schlingnattern durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

#### *Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF):*

Hierbei sind folgende aufwertende Strukturen innerhalb oder an einer geeigneten Stelle außerhalb des Plangebietes zu schaffen:

- Anlage von einer lockeren Gesteinsschüttung mit einer Größe von ca. 10 m<sup>2</sup>.
- Restfläche: zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) mit Abfahren des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung.
- Eine Verschattung ist zu vermeiden.
- Das Ersatzhabitat ist in einem ausreichenden Abstand zum Reptilienersatzhabitat anzulegen.

Zeitplan: Das Ersatzhabitat ist vorlaufend herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abfangen und Einsetzen der Tiere das Reptilienhabitat vollständig hergestellt sein muss.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen für Zauneidechse und Schlingnatter in dafür geeigneten Bereichen innerhalb des Flurstücks 35/9, Flur 28, Gemarkung Wetzlar umgesetzt.

#### Eingriffsbewertung

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

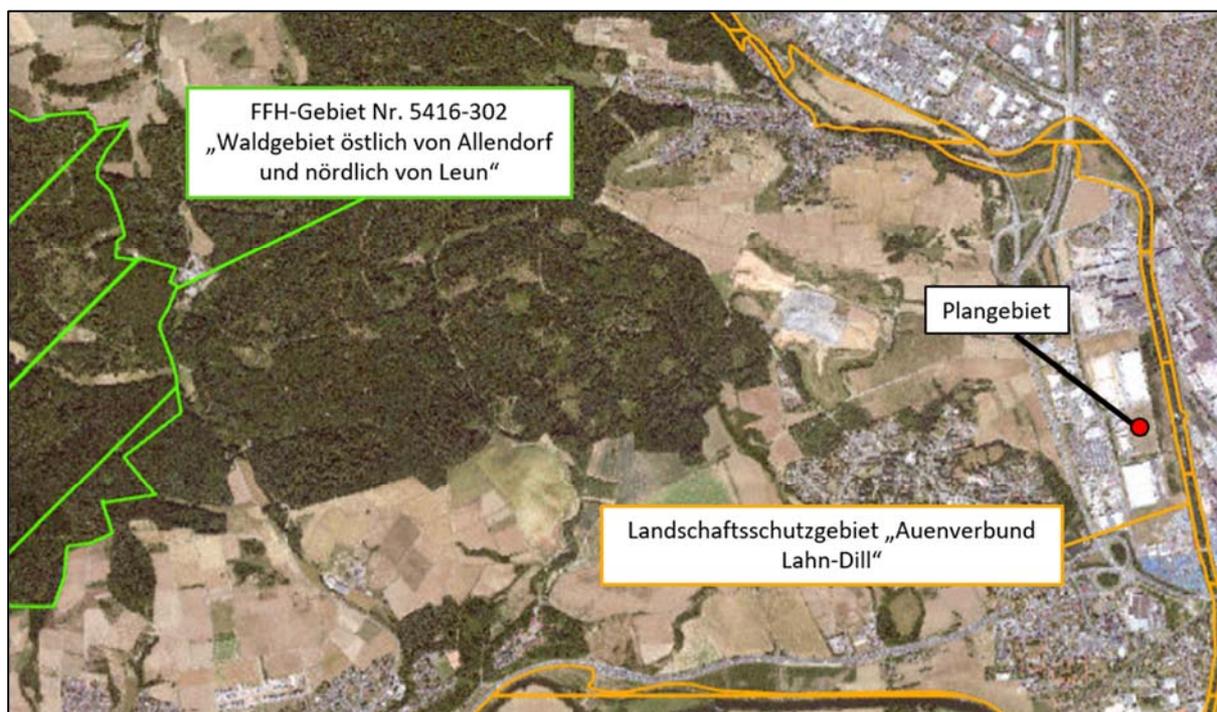
Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

#### 4.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

##### Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebiets des Natura-2000-Netzwerks.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura-2000-Netzwerks ist das in ca. 4,5 km westlicher Richtung gelegene FFH-Gebiet Nr. 5416-302 „Waldgebiet östlich von Allendorf und nördlich von Leun“ (**Abb. 10**).



**Abb. 10:** Lage des Plangebietes (Punktmarkierung) zum FFH-Gebiet Nr. 5416-302 „Waldgebiete östlich von Allendorf und nördlich von Leun“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. (Quelle: NaturegVierer Hessen, abgerufen am 11/2022, eigene Bearbeitung)

##### Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in noch angrenzend an ein sonstiges Schutzgebiet. Das nächstgelegene sonstige Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ in rd. 90 m östlicher Richtung (**Abb. 10**).

Das ca. 6.728,9 ha große Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich entlang der Flüsse Lahn und Dill sowie deren Nebenbächen. Es umfasst Flächen in den Landkreisen Gießen, Lahn-Dill und Limburg-Weilburg. *Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Der Schutz erstreckt sich zugleich auf die angrenzenden Hangwälder. Ebenso sollen die günstigen lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben. Zweck der Unterschutzstellung ist auch die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Raum zur ruhigen Erholung.*

*In diesem Sinne sind besonders erhaltungswürdig:*

- die naturnahen Fließgewässerabschnitte sowie die Überschwemmungsgebiete
- die gewässerbegleitenden standorttypischen heimischen Gehölze sowie Hochstauden- und Röhrichtsäume
- die Wiesen, Weiden und Grünlandbrachen

- die geländetypischen Senken und Naßstellen, Quellen, Kleingewässer, Altarme und Sümpfe
- die Bruchsteinmauern und Böschungen

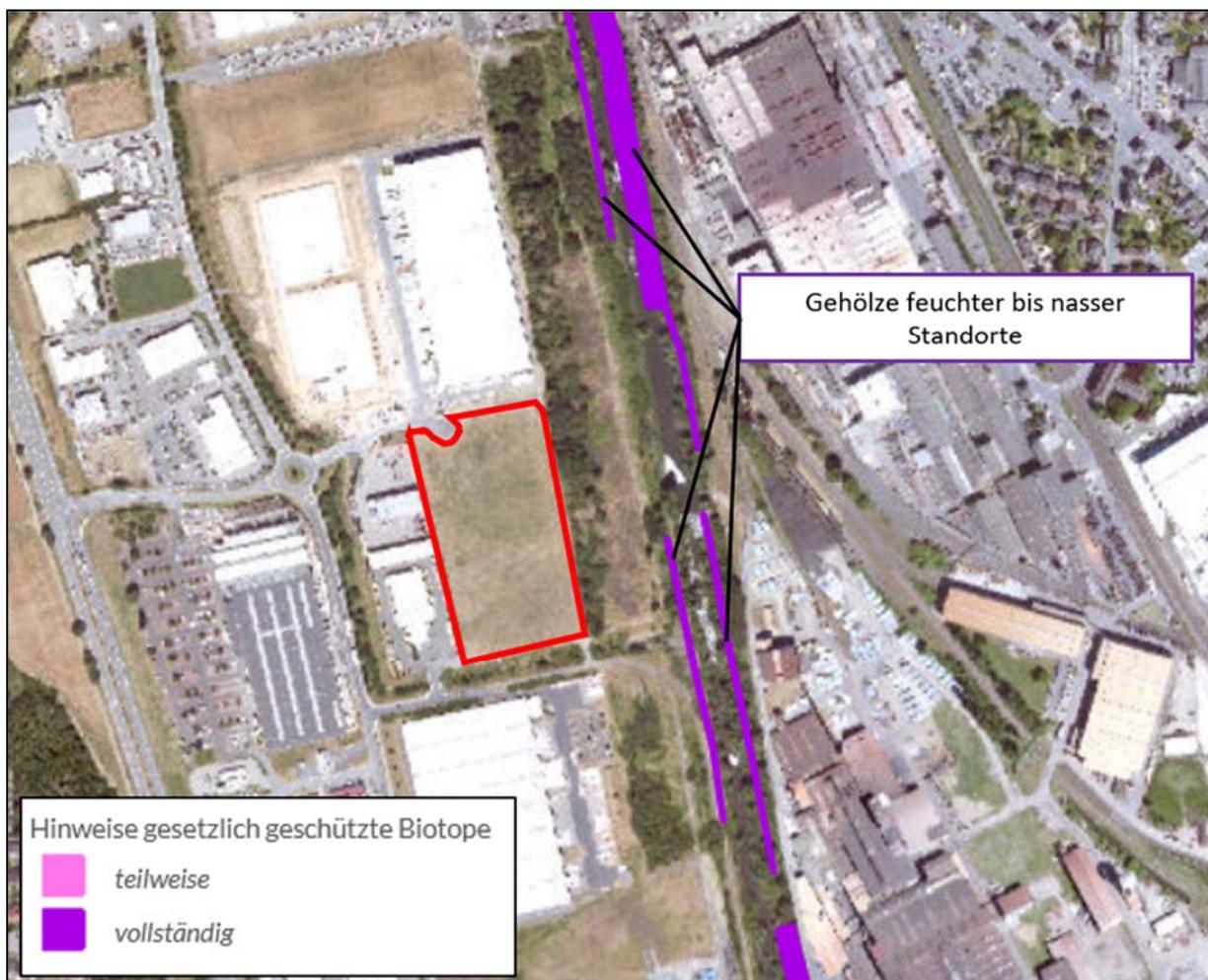
#### Eingriffsbewertung

Aufgrund der gegebenen räumlichen Entfernung sowie aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge und Biotopvernetzungen können nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 5416-302 „Waldgebiete östlich von Allendorf und nördlich von Leun“ sowie auf das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

### **4.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen**

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope (gemäß NaturegViewer Hessen) stellen Gehölze feuchter bis nasser Standorte (Biototyp-Nr. 02.200, Erfassungsjahr 2003) in rd. 90 bis 160 m östlicher Entfernung dar (**Abb. 11**).



**Abb. 11:** Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen am 11/2022, eigene Bearbeitung)

### Flächen mit rechtlichen Bindungen

Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensationsflächen, Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmenflächen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Östlich grenzt eine gemäß der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000, festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an (im Bestand: Gehölzsaum). In diesem Bereich ist die vorhandene Sukzessionsfläche einschließlich Flora und Fauna langfristig zu erhalten. Die Pflege richtet sich nach der Zielsetzung des Biotop- und Artenschutzes. Die Festsetzung sieht den Biotopschutz (Ökopschutz) vor. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung weder tangiert, noch beeinträchtigt.

### Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlicher Bindung durch die vorliegende Planung tangiert bzw. beeinträchtigt.

## **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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit einer nachteiligen Wirkung auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

#### **4.9 Orts- und Landschaftsbild**

Das nähere Umfeld des Plangebietes wird stark durch bereits vorhandene gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt. Da im Umfeld des Plangebietes bereits überwiegend versiegelte sowie überbaute Flächen, Verkehrsstraßen und Verkehrsanlagen vorherrschen, entstehen im Rahmen der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

#### **4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Das Plangebiet ist in ein bereits vorhandenes Industriegebiet eingebettet. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, da das nähere Umfeld im Bereich des Plangebietes durch gewerblich-industriellen Nutzungen gekennzeichnet ist und das geplante Vorhaben, auch im Hinblick auf die im Rahmen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Festsetzungen und Vorgaben zum Immissionsschutz, ohnehin der Pflicht zum Nachweis unterliegt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) an schutzbedürftigen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben im Zuge der vorliegenden 4. Änderung unberührt.

Ein entsprechender Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte erfolgt im Rahmen des Antrages auf bauordnungsrechtliche Genehmigung des geplanten Vorhabens. Konkret wird hierbei geprüft, ob der geplante Betrieb die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten einhält. Für die Prüfung wurde seitens des Gutachters zunächst eine Lärmkontingentierung der bisher noch ungenutzten Flächen erstellt. Grundlage hierbei ist die Gebietsausweisung im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ als Reines Wohngebiet. Für das Baugrundstück im Bereich des Plangebietes wurden daraufhin die einzuhaltenden Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Durch die Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente wird sichergestellt, dass in der Summe der gewerblichen Geräuschemissionen die gemäß TA Lärm jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auf der Grundlage dieser Werte wurden schließlich mittels Schallausbreitungsrechnung die durch den Betrieb einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile im Bereich der Immissionsorte bestimmt.

Die im Rahmen des Gutachtens ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die ermittelten Immissionsrichtwertanteile zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten. Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal 30 dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten. Nachts treten keine Geräuschspitzen auf.

Die innerhalb des Plangebietes lokalisierte Freifläche weist keine direkte Naherholungsfunktion auf.

#### Eingriffsbewertung

Derzeit sind keine nachteiligen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ersichtlich.

#### **4.12 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**

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

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

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (derzeit als Brachfläche vorliegend) umgenutzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird insgesamt eine Neuversiegelung von Böden auf einer Fläche von ca. 2,3 ha vorbereitet. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4 von 2000 bereits eine Versiegelung von 2,3 ha möglich ist. Demnach erhöht sich das Maß der potenziell zulässigen Versiegelung durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans nicht.

## 7. Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz: <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum: 08.10.2020).

Bundesamt für Naturschutz: <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/uebereinkommen-ueber-die-biologische-vielfalt-cbd.html> (Zugriffsdatum: 30.05.2022).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de> (Zugriffsdatum: 21.11.2022).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegHessen: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de). (Zugriffsdatum: 21.11.2022).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRL-ViewerHessen: <http://wrrl.hessen.de> (Zugriffsdatum: 21.11.2022).

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, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 03/2017) Bodenschutz in Hessen - Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen.

Magistrat der Stadt Wetzlar (11/2020): Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar (09/2020): Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar; Karte Bodenfunktionsbewertung: Gesamtbewertung

PlanÖ (08/2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ 3. Änderung – Vorläufige Fassung

PlanÖ (11/2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ 4. Änderung

Planstand: 24.02.2023

Projektnummer: 22-2742

Projektleitung: Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Juan Carchi, M.Sc. Biodiversität und Naturschutz

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)