



Stadt Idstein, Stadtteil Dasbach

**Umweltbericht**  
**mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Fa. Refa – Dasbach Hintergraben“**

Planstand: 11.05.2010

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Urs Reif

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

### Inhalt

VORBEMERKUNGEN ..... 3

**1 EINLEITUNG..... 4**

1.1 *Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans* ..... 4

1.1.1 *Ziele des Bauleitplans* ..... 4

1.1.2 *Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens* ..... 4

1.1.3 *Beschreibung der Festsetzungen des Plans* ..... 5

1.1.4 *Bedarf an Grund und Boden* ..... 5

1.2 *Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung*.... 5

1.3 *Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern*..... 6

1.4 *Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie*..... 6

1.5 *Sparsamer Umgang mit Grund und Boden*..... 6

**2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER MAßNAHMEN ZU IHRER VERMEIDUNG, VERRINGERUNG BZW. IHREM AUSGLEICH ..... 7**

2.1 *Boden und Wasser*..... 7

2.2 *Klima und Luft* ..... 7

2.3 *Tiere und Pflanzen* ..... 7

2.4 *Biologische Vielfalt* ..... 11

2.5 *Landschaft*..... 11

2.6 *Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete* ..... 12

2.7 *Mensch, Gesundheit und Bevölkerung* ..... 12

2.8 *Kultur- und sonstige Sachgüter*..... 13

2.9 *Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität* ..... 13

**3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG..... 14**

3.1 *Kompensationsbedarf* ..... 14

3.2 *Eingriffskompensation*..... 15

**4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG BZW. NICHTDURCHFÜHRUNG ..... 17**

**5 ANGABEN ZU IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN ..... 18**

**6 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)..... 18**

**7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ANGABEN ..... 19**

**8 ANHANG ..... 22**

## Vorbemerkungen

Die Stadt Idstein bereitet mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Kleinbusunternehmens im Stadtteil Dasbach vor. Hierzu werden für die Errichtung der neuen Gewerbegebäude Teile einer für die bereits bestehende Halle als Ausgleich angelegten jungen Streuobstwiese überplant.

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

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

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

# 1 Einleitung

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

### 1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kapitel 1 der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

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

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Dasbach und wird über einen nördlich von der *Kirchstrasse* abzweigenden Weg erschlossen. Im direkten Umfeld finden sich ältere und neu angelegte Streuobstwiesen und anschließend vor allem Grünland und Äcker mit einzelnen Gehölzen. Südwestlich schließt sich die bestehende Bebauung des Stadtteils an (Abb. 1).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung bzw. Erweiterung eines bestehenden Kleinbusunternehmens. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren eine Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet werden. Es soll ein zusätzliches Gebäude neben dem Bestehenden im Bereich der derzeitigen als Ausgleich neu angelegten Streuobstwiese entstehen. Im Gesamten sind Räume für Wartungszwecke, Werkstatt- und Büroräume, Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie mehrere Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> in der Untereinheit Idsteiner Wald (Untereinheit 303.3, Haupteinheit 303 Idsteiner Senke). Die Höhenlage beträgt ca. 350 m ü. NN.

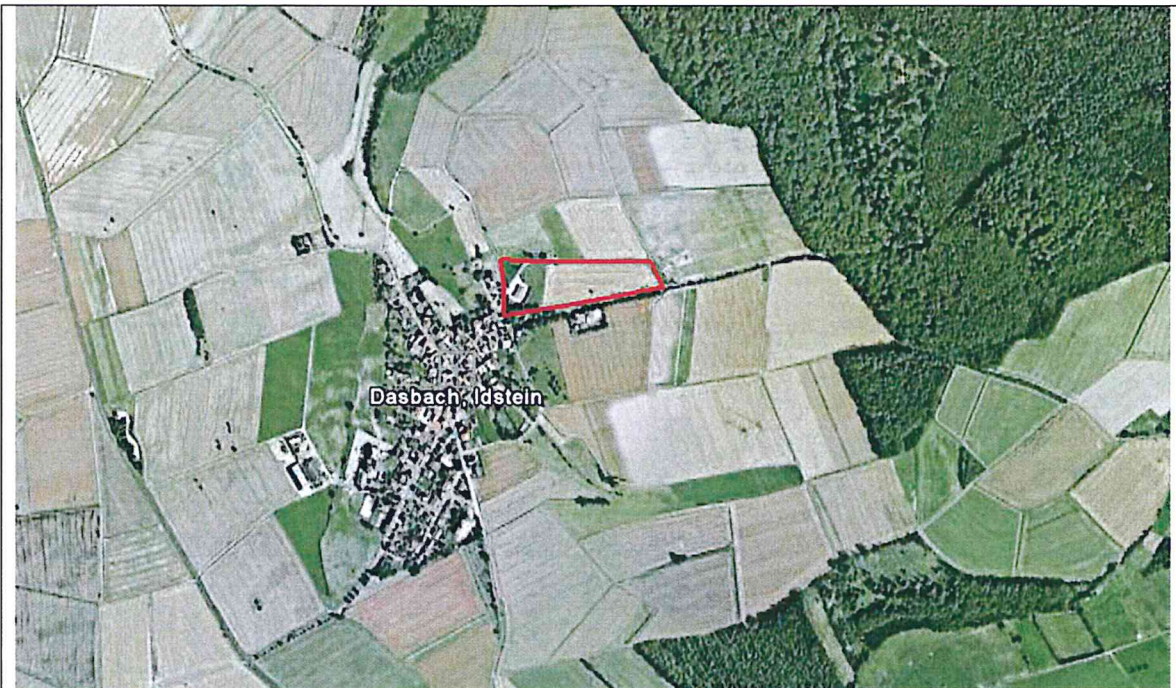


Abb. 1: Übersicht über das Plangebiet und die vorgesehene Bebauung.

<sup>1</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Maß der baulichen Nutzung*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Geltungsbereich auf 0,6 festgesetzt. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf. Im ungünstigen Fall ist damit für die Grundstücksflächen des Geltungsbereiches mit einer Überbauung von 80 % der Fläche zu rechnen. Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) beträgt 2. Zudem wird eine zulässige Oberkante der Gebäude (OK<sub>Geb.</sub>) zur Höhenbegrenzung auf 353,50 m ü. NN festgesetzt.

- *Verkehrliche Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung besteht bisher über den von der *Kirchstraße* abgehenden landwirtschaftlichen Weg (Teile der Wegparzellen 6 in Flur 1 und 34 in Flur 4). Dieser wird im Zuge der vorliegenden Planung auf den entsprechenden Bereichen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

- *Ableitung von Wasser*

Die bisherige Bebauung ist an das Abwassersystem angeschlossen. Die geplanten Gebäude werden ebenso an die bestehenden Leitungsstrukturen angeschlossen werden.

- *Ein- und Durchgrünung*

Zur Eingrünung des Geländes werden drei bestehende Laubbäume im nördlichen Teil des Baugrundstücks und 7 der jungen Obstbäume im östlichen Bereich der Ausgleichsflächen vorliegend zum Erhalt festgesetzt sowie die nordwestlich benachbarte Streuobstwiese durch Neuanpflanzung von jungen Bäumen ergänzt. Zudem soll der neu entstehende Böschungsbereich wieder durch eine Magerraseneinsaat begrünt werden. Die östlich angrenzenden Flächen werden zudem großflächig über die Ausgleichsmaßnahmen als neue Streuobstwiese angelegt.

### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,3 ha (22.970 m<sup>2</sup>). Die vorliegende Planung bereitet zusätzlich zu der bestehenden Halle den Bau zweier weiterer Hallen vor. Die bebaubaren Flächen inklusive der Freiflächen für Stellplätze, Grünflächen etc. nehmen davon 0,41 ha (4.066 m<sup>2</sup>) und die *Straßenverkehrsflächen* 0,15 ha (1.541 m<sup>2</sup>) ein. Die verbleibenden 1,7 ha (17.346 m<sup>2</sup>) werden als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ausgewiesen.

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

Der Regionalplan Südhessen 2001 stellt das Gebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege, sowie als Regionalen Grünzug und Bereich für Grundwassersicherung dar. Der Entwurf des Regionalplans Südhessen 2009 (Genehmigungsvorlage) stellt den Bereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dar. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebiets als Fläche für Landwirtschaft dar. Parallel zum Entwurf des Bebauungsplans wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

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

### **1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

- *Immissionsschutz*

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Diese können bei einem Kleinbusunternehmen vor allem durch den künftigen Fahrverkehr, allgemeine Parkplatzgeräusche oder eventuelle Reparaturgeräusche auf dem Gelände hervorgerufen werden. Da jedoch aus der vorliegenden Planung kein erhebliches immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial resultiert, sieht der Bebauungsplan keine besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes ausgerichteten Festsetzungen vor.

- *Abfälle*

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

- *Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung*

Abwasserleitungen sind im Plangebiet Bestand und werden bei neuen Bauwerken Verwendung finden.

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

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

### **1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a BauGB Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung bereitet eine Erweiterung schon genutzter Flächen vor und begrenzt die Bodenversiegelung durch die Befestigung in wasserdurchlässiger Weise. Somit berücksichtigt sie den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dennoch werden auf insgesamt ca. 0,54 ha neue Bodenversiegelungen vorbereitet.

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

### 2.1 Boden und Wasser

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5714 Limburg a.d.L.) befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich aus Braunerde, mit Pseudogleybereichen im östlichen und Pseudogley-Kolluvisol-Bereichen im nördlichen Teil. Die Braunerde ist einer der häufigsten Bodentypen der gemäßigten Breiten. Die Bodeneigenschaften weisen eine weite Spannweite auf, je nach Untergrund und Ausgangsmaterial variieren die Feldkapazität und Wasserspeichervermögen. Der Pseudogley ist ein durch Staunässe geprägter Boden, der demnach eine erhöhte Retentionsfunktion für Niederschlagswasser besitzt.

Der Bebauungsplan sieht neue Boden(-teil)versiegelungen auf einer Fläche von ca. 0,54 ha und Abgrabungen zur Einebnung der Flächen mit einer Tiefe von max. 4,5 m vor. Die Auswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt belaufen sich demnach auf ein mittleres bis erhöhtes Maß. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch die Aufbringung der, durch die Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen auf den östlich anschließenden Ausgleichsflächen. Somit bleibt der abgegrabene Mutterboden im lokalen Umfeld. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge des Bodenauftrags der auf den Ackerflächen vorhandene Mutterboden abzuschleppen und nach dem Bodenauftrag wieder auf der Fläche zu verteilen ist. Dadurch wird die Verfügbarkeit des aufliegenden fruchtbaren Mutterbodens auch nach der Aufbringung gewährleistet. Bezogen auf die Versiegelung der Böden setzt der Bebauungsplan zur Minderung der Eingriffe eine wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen aus Rasengittersteinen o.ä. fest.

### 2.2 Klima und Luft

Die Flächen des Plangebietes sind – wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche - von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Die Topographie des Plangebiets (abströmende Kaltluft fließt nach Westen in den nicht bebauten Außenbereich ab) sowie die Kleinräumigkeit des Vorhabens sprechen jedoch gegen eine wichtige klimatische Kaltluftversorgungsfunktion für angrenzende Siedlungsgebiete. Somit sind durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

### 2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Mai 2009 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch dargestellt.

Die Flächen des Plangebiets stellen sich derzeit als Betriebsgelände mit bestehender Halle, geschottertem Stellplatzbereich und einer angrenzenden Böschung dar. Zudem finden sich eine alte Streuobstwiese im nordwestlichen Bereich, eine junge Streuobstwiese angrenzend zum Betriebsgelände in östlicher Richtung und eine Ackerfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der vornehmlich von der Planung beeinflusste Bereich der jungen Streuobstwiese (Abb. 2 und Abb. 3), welche als Ausgleich für die bestehende Bebauung angelegt wurde, zeichnet sich im Unterwuchs durch folgende als charakteristisch erhobene Arten aus.

- |                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Gemeiner Löwenzahn | <i>Taraxacum officinale</i> |
| Wiesenklee         | <i>Trifolium pratense</i>   |
| Gundermann         | <i>Glechoma hederacea</i>   |

Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>	
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	
Geflecktes Johanniskraut	<i>Hypericum maculatum</i>	
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>	
Kümmel	<i>Carum carvi</i>	
Gemeiner Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	
Rot-Schwingel	<i>Festuca rubra</i>	
Gemeines Ferkelkraut	<i>Hypochaeris radicata</i>	(vereinzelt)
Vogelmiere	<i>Stellaria media</i>	
Kümmel	<i>Carum carvi</i>	
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>	



Abb. 2: Blick auf die als Ausgleich angelegte Streuobstwiese mit dem angrenzenden Acker.



Abb. 3: Blick auf die als Ausgleich angelegte Streuobstwiese.

Der Bereich der Böschung zwischen der jungen Streuobstwiese und der bebauten Fläche ist mit einer Gehölzpflanzung auf der Böschungsoberkante zum Streuobstbereich hin abgetrennt (Abb. 4 und Abb. 5). Die Gehölze werden von Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*) und Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) gebildet. Die Böschung wurde mit einer Magerrasensaatgutmischung begrünt (Abb. 4 und Abb. 5). Hier wurden folgende Arten als charakteristisch aufgenommen.

Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>	
Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>	(Einzelexemplare)
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>	
Acker-Lichtnelke	<i>Silene noctiflora</i>	
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	(vereinzelt, stellenweise)
Gemeiner Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	
Pechnelke	<i>Silene viscaria</i>	
Oregano	<i>Origanum vulgare</i>	
Zaunwicke	<i>Vicia sepium</i>	
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>	
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	





**Abb. 4:** Blick auf die Böschung mit der Magerraseneinsaat und den Gehölzanzpflanzungen.



**Abb. 5:** Blick auf die Böschung mit der Magerraseneinsaat und den Gehölzanzpflanzungen.

Durch die Erweiterung der Abgrabung für den Hallenneubau wird zudem ein kleiner Grünlandbereich überplant (Abb. 6). Hier wurden folgende Arten als kennzeichnend aufgenommen.

Gundermann  
Brennnessel  
Wiesen-Fuchsschwanz  
Wiesen-Labkraut  
Kümmel  
Gemeiner Löwenzahn  
Wiesenklee  
Weißklee  
Feldhainsimse  
Kriechender Hahnenfuß

*Glechoma hederacea*  
*Urtica dioica*  
*Alopecurus pratensis*  
*Galium album*  
*Carum carvi*  
*Taraxacum officinale*  
*Trifolium pratense*  
*Trifolium repens*  
*Luzula campestris*  
*Ranunculus repens*



**Abb. 6:** Blick auf den Grünlandbereich, in den die Abgrabung erweitert wird.

Die in den Geltungsbereich miteinbezogene landwirtschaftliche Wegeparzelle wird auf der Ostseite durch Gehölze begleitet (Abb. 7 und Abb. 8). Hierbei handelt es sich um eine Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*, Stammdurchmesser 30 cm) sowie Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Hasel (*Corylus avellana*). Im Randbereich finden sich einzelne Eichen (*Quercus spec.*, Stammdurchmesser 15 cm), Eschen (*Fraxinus excelsior*, Stammdurchmesser 15 cm) sowie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*, Stammdurchmesser 25 cm). Auf der Westseite der Wegeparzelle befindet sich ein Walnussbaum (*Juglans regia*, Stammdurchmesser 30 cm). Der schmale Krautsaum zwischen Hecke und Weg wird durch folgende Arten charakterisiert.

Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>
Scharbockskraut	<i>Ranunculus ficaria</i>
Zaunwicke	<i>Vicia sepium</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Gemeine Nelkenwurz	<i>Geum urbanum</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Schöllkraut	<i>Chelidonium majus</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aparine</i>
Stinkender Storchschnabel	<i>Geranium robertianum</i>
Knoblauchsrauke	<i>Alliaria petiolata</i>



**Abb. 7:** Blick auf die in den Geltungsbereich miteinbezogene landwirtschaftliche Wegeparzelle mit den Gehölzen.



**Abb. 8:** Blick auf die in den Geltungsbereich miteinbezogene landwirtschaftliche Wegeparzelle mit den Gehölzen.

Die Flächen des Plangebiets weisen Biotoptypen unterschiedlicher Wertigkeit auf. Die kleinräumigen Grünflächen, welche durch die Verlagerung des Böschungsbereichs überplant werden, sind von geringer Wertigkeit, da sie keine besondere Artenausstattung aufweisen und nur auf sehr kleinem Raum zu finden sind. Der Bereich der bisherigen Böschung ist durch die bestehenden Gehölzanzpflanzungen und die Arten der Magerraseneinsaat von mittlerer Wertigkeit. Die bisherige Ausgleichsfläche, auf welcher gemäß dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan die junge Streuobstwiese gepflanzt wurde, zeichnet sich trotz der teils vorhandenen Magerkeitszeiger derzeit noch nicht durch eine besonders artenreiche Grünlandartenzusammensetzung aus. Die Bäume sind noch jung und Sonderstrukturen wie Baumhöhlen sind noch nicht ausgebildet. Insgesamt weist der Bereich nicht die hohe ökologische Wertigkeit einer alten Streuobstwiese mit ihren vielfältigen Habitatfunktionen auf und ist demnach nur von mittlerer Wertigkeit. Der Bereich im westlichen Teil des Plangebiets, auf welchem sich derzeit die unter Beweidung stehende alte Streuobstwiese befindet, zeichnet sich einerseits durch den ökologisch wertvollen alten Streuobstbestand und andererseits durch den durch Beweidung geprägten artenarmen Unterwuchs aus. Die ökologische Gesamtwertigkeit der Fläche ist trotz des artenarmen Unterwuchses als mittel bis hoch zu bezeichnen. Die Ackerflächen schließlich sind von geringer bis mäßiger Wertigkeit, da sie keine nennenswerte Ackerwildkrautflora aufweisen.

Die vorliegende Planung bereitet Eingriffe in die kleinräumigen Grünlandbereiche, die bisherige Böschung und die als Ausgleich für den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan angepflanzte junge Streuobstwiese vor. Die Grünlandbereiche, die Gehölze der Böschung und die Magerraseneinsaat sind nicht von besonderer Wertigkeit und können relativ leicht ersetzt werden. Ein Ausgleich für die junge Streuobstwiese auf der benachbarten Ackerfläche erbringt ökologisch gleichwertigen Ersatz. Auf der beschriebenen alten Streuobstwiese ist eine weitere ökologische Aufwertung durch Ausschluss von Düngung sowie einer Beschränkung auf Mahd möglich. Die Nachpflanzung von 7 jungen Obstbäumen vervollständigt die Fläche als ökologisch geschlossene Einheit. Zusätzlich zum Erhalt der alten Streuobstwiese wird der Erhalt des Walnussbaums am Westrand des Weges empfohlen und soweit möglich sollten die Gehölze am Ostrand des Weges ebenso erhalten werden. Somit besteht

die Möglichkeit die Eingriffe mittleren Maßes im bzw. direkt an das Plangebiet angrenzend ökologisch sinnvoll auszugleichen (vgl. Kap. 3.2).

## 2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut Bundesamt für Naturschutz<sup>2</sup> drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

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

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

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

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für die biologische Vielfalt zu rechnen (Eingriffe vor allem in eine junge Streuobstwiese mit wenig artenreichem Unterwuchs).

## 2.5 Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist geprägt durch die Ortsrandlage. Die Topographie im Plangebiet mit einer Hangneigung nach Westen und die Eingrabung der bestehenden Halle sowie die starke Begrünung des Ortsrands im Süden verringern die Einsehbarkeit der Halle aus diesen Richtungen bisher (Abb. 9). Von der offenen Landschaft im Norden und Westen aus ist die Halle jedoch relativ gut sichtbar (Abb. 10). Bei einer Erweiterung der Bebauung wird das Landschaftsbild vor allem durch die gute Einsehbarkeit aus Norden und Westen verschlechtern. Eine wichtige landschaftsbildbezogene Funktion nimmt demnach die alte Streuobstwiese und die dort vorzunehmende Anpflanzung weiterer Obstbäume ein. Sie schirmt das Gelände zur offenen Landschaft Richtung Norden und Westen hin ab. Aus Sicht des Landschaftsbilds trägt deswegen die Erhaltung und Erweiterung der Streuobstwiese maßgeblich zu einer Verringerung der Eingriffe bei.



Abb. 9: Blick von Osten auf das Plangebiet.



Abb. 10: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet.

<sup>2</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de)

### 2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen (Abb. 11). Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“.

Die vorliegende Planung bereitet jedoch ausschließlich Eingriffe außerhalb des Schutzgebiets und in hinreichend großer Entfernung vor, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet resultieren.

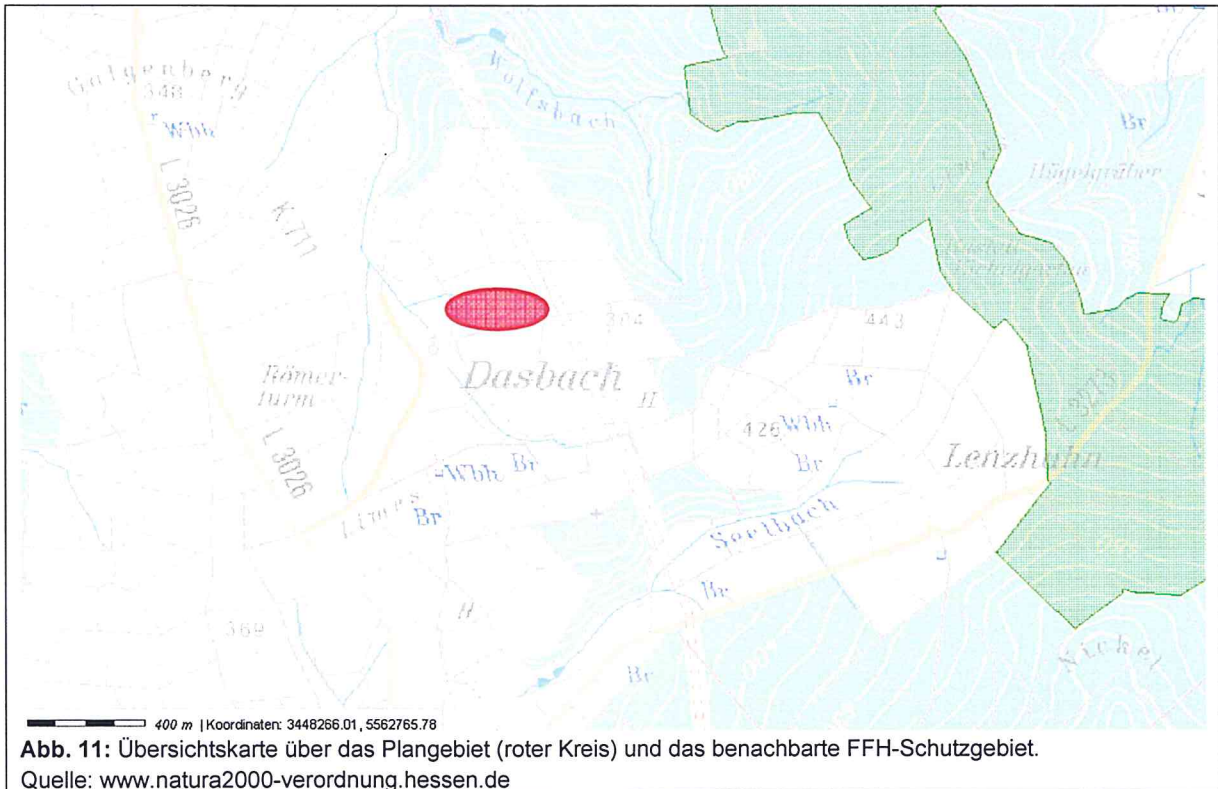


Abb. 11: Übersichtskarte über das Plangebiet (roter Kreis) und das benachbarte FFH-Schutzgebiet. Quelle: www.natura2000-verordnung.hessen.de

### 2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- *Wohnen bzw. Siedlung:*

Die benachbarten Wohnbereiche Dasbachs haben eine Erhöhung des bisher schon bestehenden Fahrverkehrs des Kleinbusunternehmens zu erwarten. Die damit einhergehenden Lärmbelastigungen und sonstige Störungen sind bei einem Kleinbusunternehmen nicht zu vermeiden. Die Lärmbelastigungen bestehen, wenn auch in etwas geringerem Maße, schon ohne größere Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten, weshalb davon auszugehen ist, dass die Erweiterung ebenso wenig weitere Konflikte auslöst.

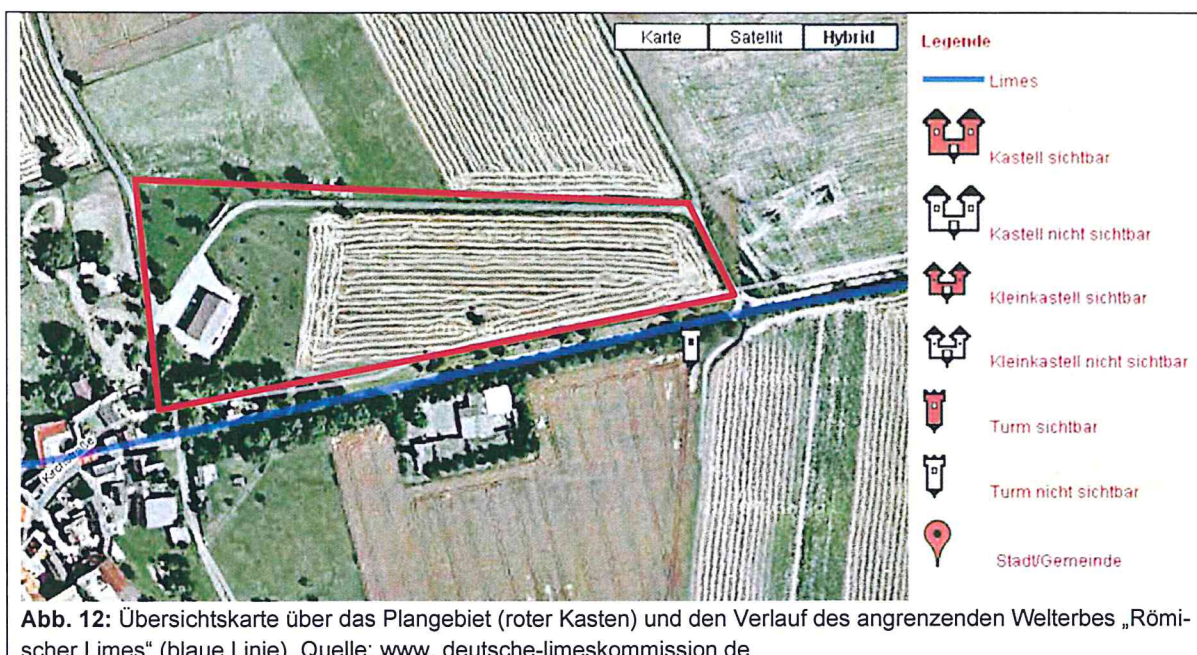
- *Erholung:*

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in einem Bereich der zum Teil einer erhöhten Nutzung für Naherholungszwecke dient. Direkt im südlichen Anschluss verläuft eine Teilstrecke des Limes mit dem dazugehörigen „Limes-Wanderweg“ (Abb. 16). Die Planung berührt die Funktion des Gebiets als Naherholungsgebiet jedoch nur geringfügig, da der Limes-Wanderweg noch vor dem bebauten Areal abzweigt und durch vorhandene Gehölzstrukturen von der Planung abgeschirmt ist. Insofern sind keine schwerwiegenden Einschränkungen der Naherholungsfunktion zu erwarten.

## 2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die durch Eingriffe belasteten Bereiche des Plangebiets grenzen in Teilbereichen direkt bzw. in ca. 40 m Entfernung an das in die UNESCO-Weltkulturerbeliste aufgenommene Bodendenkmal „Römischer Limes“ (Abb. 12). Damit befindet sich das Plangebiet wenigstens in Teilbereichen in der Pufferzone des Bodendenkmals. Aus dem derzeitigen Planstand sind durch die vorliegende Planung vor allem ästhetische bzw. Einflüsse auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsfunktion des südlich des Plangebiets verlaufenden „Limes-Wanderweges“ erkennbar. Direkte Eingriffe in den Bereich des Bodendenkmals bzw. negative Auswirkungen oder Zerstörung von Teilen des Bodendenkmals sind derzeit nicht erkennbar. Deshalb wird als Minderung der Eingriffe und zur Erhaltung des momentan vorherrschenden Landschaftsbilds die Neuerrichtung der bisher vorhandenen Streuobstwiese im direkten Anschluss an den „Limes-Wanderweg“ zur Abschirmung des Bauvorhabens zum Weltkulturerbe hin festgesetzt (vgl. Anhang 2). Zudem bleibt im Bereich zwischen den bebaubaren Flächen der vorliegenden Planung und dem „Limes-Wanderweg“ die bestehende gut ausgebildete Eingrünung in den Freizeitzgärten unbeeinflusst erhalten (siehe Abb. 12).

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



## 2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die 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. So dass gemäß § 1 (6) 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.

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

### 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

#### 3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan wird nach der Kompensationsverordnung (KV)<sup>3</sup> des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1 und 2). Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit nach Eingriffs- und Ausgleichsbereich getrennt bilanziert wurde. Der Gesamtgeltungsbereich von 22.970 m<sup>2</sup> teilt sich demnach in den Eingriffsbereich (5.606 m<sup>2</sup>) und den Ausgleichsbereich (17.364 m<sup>2</sup>).

**Tab. 1:** Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan „Fa. Refa – Dasbach Hintergraben“ – Eingriffsbereich

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand (Eingriffsbereich)</b>						
03.120	Streuobstwiese, neu angelegt	23	2.771		63.733	
06.320	Grünland frischer Standorte, intensiv	27	46		1.242	
06.390	naturnahe Einsaat	21	489		10.269	
02.100	Gehölze frischer Standorte	36	312		11.232	
10.710	bebaute Fläche	3	367		1.101	
10.510	vollversiegelte Fläche	3	511		1.533	
10.530	Schotterfläche	6	1.110		6.660	
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauften Fläche: Bestand von 2 Bäumen à 8 m <sup>2</sup>	31			496	

<sup>3</sup> HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Fortsetzung Tab. 1

<b>Planung (lt. B-Plan "Fa. Refa - Dasbach Hintergraben", Eingriffsbereich)</b>						
10.710	Bebauung	3		952		2.856
10.530	Schotter- und sonstige befestigte Flächen, wasserdurchlässig	6		3.114		18.684
10.510	Straßenverkehrsfläche	3		1.540		4.620
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertraften Fläche: Erhalt von 3 Bäumen à 4 m <sup>2</sup>	31				372
<b>Summe</b>				<b>5.606</b>	<b>5.606</b>	<b>96.266</b>
<b>Biotopwertdifferenz (Eingriffsbereich)</b>						<b>-69.734</b>

Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Fa. Refa – Dasbach Hintergraben“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 69.734 Punkten.

### 3.2 Eingriffskompensation

Die im Rahmen des Bebauungsplans „Fa. Refa – Dasbach Hintergraben“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen werden (Tab. 1 und 2).

Tab. 2: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Fa. Refa – Dasbach Hintergraben“ – Ausgleichsbereich

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand (Ausgleichsbereich)</b>						
03.110	Streuobstwiese*	45	1.698		76.410	
03.120	Streuobstwiese, neu angelegt	23	892		20.516	
11.191	Acker, intensiv	16	14.756		236.096	
<b>Planung (lt. B-Plan "Fa. Refa - Dasbach Hintergraben", Ausgleichsbereich)</b>						
03.110	Streuobstwiese, extensiv**	50		1.535		76.750
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertraften Fläche: Anpflanzung von 7 Bäumen à 4 m <sup>2</sup>	31				868
03.120	Streuobstwiese, neu angelegt	23		15.829		364.067
<b>Summe</b>			<b>17.346</b>	<b>17.364</b>	<b>333.022</b>	<b>441.685</b>
<b>Biotopwertdifferenz (Ausgleichsbereich)</b>						<b>+108.663</b>
<b>Defizit aus Tab. 1 (Eingriffsbereich)</b>						<b>-69.743</b>
<b>Differenz (Eingriffs- und Ausgleichsbereich)</b>						<b>+38.920</b>

\* = Abwertung des alten Streuobstbestandes um 5 WP/m<sup>2</sup> wegen der intensiven Nutzung des Unterwuchses.  
\*\* = nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Nutzung des Unterwuchses extensiviert, weshalb nun die vollen 50 WP/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Als erste Teilfläche für den zu erbringenden Ausgleich ist der nordwestliche Bereich des Geltungsbe-  
reichs eingepplant. Hier findet sich derzeit eine alte Streuobstwiese, die vornehmlich aus Apfel- (*Malus  
domestica*, mit Stammdurchmessern von 40 cm) und Zwetschgenbäumen (*Prunus domestica*, Stamm-  
durchmesser 25-30 cm) sowie einem Walnuss- (*Juglans regia*, Stammdurchmesser 30 cm) und einem  
Kirschbaum (*Prunus avium*, Stammdurchmesser 40 cm) besteht (Abb. 13 und Abb. 14). Der Unter-  
wuchs ist insgesamt obergrasreich und artenarm und wird zumindest zeitweise beweidet. Vier der  
alten Obstbäume weisen Baumhöhlen als wertgebende Sonderstrukturen auf.

Im Zuge der Ausgleichsfestsetzungen wird innerhalb dieser Fläche eine Nachpflanzung von 7 jungen  
Hochstammobstbäumen zur Ergänzung der vorhandenen alten Obstbäume vorgenommen sowie eine  
Extensivierung des Unterwuchses vorgenommen. Dabei wird festgesetzt, dass der Unterwuchs als 1-  
2-schüriges Extensivgrünland zu pflegen ist. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06. eines jeden  
Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung ist unzulässig. Folgen-  
de Arten wurden hier als charakteristisch aufgenommen.

Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>	
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>	
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>	
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>	
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>	
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>	
Scharbockskraut	<i>Ranunculus ficaria</i>	
Wiesen-Schaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>	(vereinzelt)
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>	(vereinzelt)
Wiesenkerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>	
Einjähriges Rispengras	<i>Poa annua</i>	
Stumpfbliättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>	(vereinzelt)
Acker-Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>	(vereinzelt)



Abb. 13: Blick auf die als Ausgleichsfläche eingeplan-  
te alte Streuobstwiese.

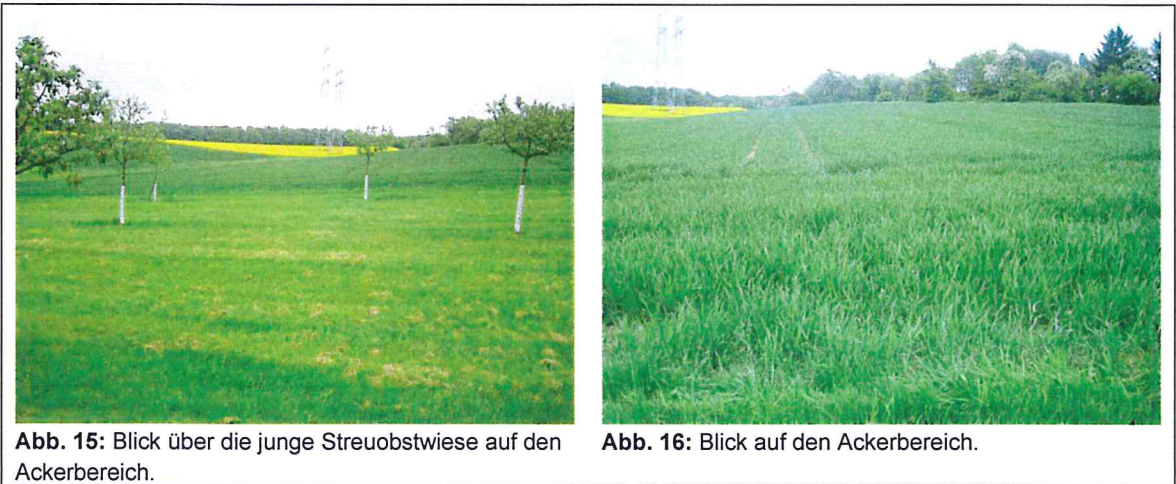


Abb. 14: Blick auf die als Ausgleichsfläche eingeplan-  
te alte Streuobstwiese.

Die zweite Teilfläche für den Ausgleich ist die östlich an die junge Streuobstwiese angrenzende Acker-  
fläche (Abb. 15 und Abb. 16). Diese wird als Erweiterungs- und teilweise Ersatzfläche für die junge  
Streuobstwiese herangezogen. Zum Erhebungszeitpunkt konnte mit Ausnahme der Acker-Kratzdistel  
(*Cirsium arvense*) hier keine nennenswerte Ackerwildkrautflora festgestellt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen betreffen hierbei den östlichen Teil des Flurstücks 37/3 sowie Flurstück 38  
vollständig und setzen die Anpflanzung von jungen Obstbäumen (Hochstamm, zweimal verpflanzt,  
ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm) auf der gesamten Fläche gemäß der Sortenliste des Bebau-  
ungsplans fest.





Die Maßnahmen zum Ausgleich vervollständigen einerseits die ältere Streuobstwiese und sorgen zudem für eine Extensivierung dieser Fläche und bereiten andererseits die Neuanlage einer großflächigen Streuobstwiese mit extensivem Unterwuchs auf bisherigen Ackerflächen vor. Dadurch werden ökologisch funktional vollständige Einheiten geschaffen, welche neben der direkten ökologischen Aufwertung zudem eine wichtige Funktion hinsichtlich der Eingrünung bzw. des Schutzes des Landschaftsbilds im direkten Umfeld und damit auch des Erhalts der Attraktivität des benachbarten Limes-Wanderweges einnehmen.

Dadurch kann im Gesamten das entstandene Defizit vollständig ausgeglichen bzw. sogar überkompensiert werden. Der verbleibende Biotopwertpunkte-Überschuss von 38.920 Punkten entspricht einem Flächenanteil an der Ausgleichsmaßnahme von 5.723.5 m<sup>2</sup>. Der Überschuss kann von dem Vorhabenträger im Zuge evtl. vorzunehmender Änderungen oder anderer Projekte genutzt werden und wird in der Plankarte entsprechend dargestellt bzw. abgegrenzt.

#### 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

- *Bei Durchführung:*

Bei Durchführung der Planung kommt es kurzfristig – im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans – zur Umgestaltung des Plangebiets. Insbesondere für das Schutzgut Boden, das Schutzgut Tiere / Pflanzen (junge Streuobstwiese) sowie das Landschaftsbild treten für den betroffenen Ausschnitt Eingriffswirkungen mittlerer Intensität auf, die über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen teilweise aufgefangen bzw. über die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Die Beeinträchtigungen für die übrigen Umweltbelange halten sich in recht engen Grenzen, so dass ansonsten insgesamt keine schwerwiegenden nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Bei Durchführung der Planung kann der ansässige Betrieb die notwendigen Erweiterungen vornehmen, ohne ein vollständig neues Gebiet erschließen zu müssen.

- *Bei Nicht-Durchführung:*

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die derzeitige junge Streuobstwiese als solche erhalten und es kommt nicht zu einer erneuten Versiegelung von Grund und Boden. Die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommenen Flächen lassen sich jedoch wie beschrieben ortsnah und ökologisch gleichwertig ausgleichen, so dass das naturschutzfachliche Entwicklungspotential der jungen Streuobstwiese ersetzt wird.

## 5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die vorliegende Planung spricht die Tatsache, dass das Kleinbusunternehmen derzeit schon die vorhandene Halle nutzt und somit das Plangebiet nachverdichtet, um keinen gänzlich neuen Standort erschließen zu müssen. Insofern bestehen auch keine Standortalternativen für die vorliegende Planung. Die topographische Ausgestaltung des Plangebiets schränkt auch kleinräumige Planalternativen (Hallenstandort, Ausrichtung, etc.) recht stark ein.

## 6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

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

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

Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings gelten die landespflegerischen Zielvorstellungen als die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird. Darüber hinaus bildet das Monitoring das geeignete Instrument, prognostische Unwägbarkeiten aufzufangen, d.h. den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen. In diesem Sinne dient das Monitoring mithin nicht der Erfolgskontrolle, sondern der Schadensabwehr.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Idstein im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies soll alle zwei Jahre kontrolliert werden. Folgende Einzelmaßnahmen sind hierbei insbesondere aufzuführen:

- Überprüfung der Durchführung der wasserdurchlässigen Befestigungen der Stellplätze,
- Überprüfung der gemäß dem Bebauungsplan vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der westlich bestehenden älteren Streuobstfläche sowie der östlich neu anzulegenden Streuobstfläche. Insbesondere sind hierbei die Anpflanzungen der Obstbäume und die Extensivierung der Unterwuchsflächen durch 1-2-schürige Mahd zu beachten,
- Die anzupflanzenden Obstbäume sind auf eine angemessene Pflanzqualität und auf ihre Hochstämmigkeit zu überprüfen.

## 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Idstein bereitet mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Kleinbusunternehmens im Stadtteil Dasbach vor. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Dasbach und wird über einen nördlich von der *Kirchstrasse* abzweigenden Weg erschlossen. Im direkten Umfeld finden sich ältere und neu angelegte Streuobstwiesen und anschließend vor allem Grünland und Äcker mit einzelnen Gehölzen. Südwestlich schließt sich die bestehende Bebauung des Stadtteils an. Zur Eingrünung des Geländes werden drei bestehende Laubbäume im nördlichen Teil des Baugrundstücks vorliegend zum Erhalt festgesetzt sowie die nordwestlich benachbarte Streuobstwiese durch Neuanpflanzung von jungen Bäumen ergänzt. Zudem soll der neu entstehende Böschungsbereich wieder durch eine Magerraseneinsaat begrünt werden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,3 ha (22.970 m<sup>2</sup>). Die vorliegende Planung bereitet zusätzlich zu der bestehenden Halle den Bau zweier weiterer Hallen vor. Die bebaubaren Flächen inklusive der Freiflächen für Stellplätze, Grünflächen etc. nehmen davon 0,41 ha (4.066 m<sup>2</sup>) und die *Straßenverkehrsflächen* 0,15 ha (1.541 m<sup>2</sup>) ein. Die verbleibenden 1,7 ha (17.346 m<sup>2</sup>) werden als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ausgewiesen.

Der Regionalplan Südhessen 2001 stellt das Gebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege, sowie als Regionalen Grünzug und Bereich für Grundwassersicherung dar. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebiets als Fläche für Landwirtschaft dar.

Bezogen auf das Schutzgut Grund und Boden bereitet die vorliegende Planung neue Boden(-teil)versiegelungen auf einer Fläche von ca. 0,54 ha und Abgrabungen zur Einebnung der Flächen mit einer Tiefe von max. 4,5 m vor. Die Auswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt belaufen sich demnach auf ein mittleres bis erhöhtes Maß. Bezogen auf die Versiegelung der Böden setzt der Bebauungsplan zur Minderung der Eingriffe eine wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen aus Rasengittersteinen o.ä. fest. Gleichzeitig bereitet die vorliegende Planung jedoch eine Erweiterung schon genutzter Flächen vor und berücksichtigt somit den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen besitzen die Flächen des Plangebietes bedingt durch die Topographie (abströmende Kaltluft fließt nach Westen in den nicht bebauten Außenbereich ab) sowie die Kleinräumigkeit des Vorhabens keine wichtige klimatische Kaltluftversorgungsfunktion für angrenzende Siedlungsgebiete. Somit sind durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Die vorliegende Planung bereitet hinsichtlich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen Eingriffe in die kleinräumigen Grünlandbereiche, die bisherige Böschung und die als Ausgleich für den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan angepflanzte junge Streuobstwiese vor. Die Grünlandbereiche, die Gehölze der Böschung und die Magerraseneinsaat sind nicht von besonderer Wertigkeit und können relativ leicht ersetzt werden. Ein Ausgleich für die junge Streuobstwiese auf der benachbarten Ackerfläche erbringt ökologisch gleichwertigen Ersatz. Auf der beschriebenen alten Streuobstwiese ist eine weitere ökologische Aufwertung durch Ausschluss von Düngung und Beweidung sowie einer Beschränkung auf Mahd möglich. Die Nachpflanzung von einigen jungen Obstbäumen vervollständigt die Fläche als ökologisch geschlossene Einheit. Zusätzlich zum Erhalt der alten Streuobstwiese wird der Erhalt des Walnussbaums am Westrand des Weges empfohlen und soweit möglich sollten die Gehölze am Ostrand des Weges ebenso erhalten werden. Somit besteht die Möglichkeit die Eingriffe mittleren Maßes im bzw. direkt an das Plangebiet angrenzend ökologisch sinnvoll auszugleichen. Entsprechend der vorangegangenen Ausführungen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für die biologische Vielfalt zu rechnen (Eingriffe vor allem in eine junge Streuobstwiese mit wenig artenreichem Unterwuchs).

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist geprägt durch die Ortsrandlage. Die Topographie im Plangebiet mit einer Hangneigung nach Westen und die Eingrabung der bestehenden Halle sowie die starke Begrünung des Ortsrands im Süden verringern die Einsehbarkeit der Halle aus diesen Richtungen bisher. Von der offenen Landschaft im Norden und Westen aus ist die Halle jedoch relativ gut sichtbar. Bei einer Erweiterung der Bebauung wird das Landschaftsbild vor allem durch die gute Einsehbarkeit aus Norden und Westen verschlechtern. Eine wichtige landschaftsbildbezogene Funktion nimmt demnach die alte Streuobstwiese und die dort vorzunehmende Anpflanzung weiterer Obstbäume ein. Sie schirmt das Gelände zur offenen Landschaft Richtung Norden und Westen hin ab. Aus Sicht des Landschaftsbilds trägt deswegen die Erhaltung und Erweiterung der Streuobstwiese maßgeblich zu einer Verringerung der Eingriffe bei

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“. Die vorliegende Planung bereitet jedoch ausschließlich Eingriffe außerhalb des Schutzgebiets und in hinreichend großer Entfernung vor, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet resultieren.

Hinsichtlich der Belange Wohnen / Siedlung haben die benachbarten Wohnbereiche eine Erhöhung des Fahrverkehrs des Kleinbusunternehmens zu erwarten. Die Lärmbelastigungen bestehen, wenn auch in etwas geringerem Maße, schon ohne größere Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten, weshalb davon auszugehen ist, dass die Erweiterung ebenso wenig weitere Konflikte auslöst.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich bezogen auf die Aspekte der Naherholung in einem Bereich der zum Teil einer erhöhten Nutzung für Naherholungszwecke dient. Direkt im südlichen Anschluss verläuft eine Teilstrecke des Limes mit dem dazugehörigen „Limes-Wanderweg“. Die Planung berührt die Funktion des Gebiets als Naherholungsgebiet jedoch nur geringfügig. Insofern sind keine schwerwiegenden Einschränkungen der Naherholungsfunktion zu erwarten.

Kulturelle Schutzgüter sind in den durch Eingriffe belasteten Bereichen des Plangebiets durch das angrenzende Bodendenkmal „Römischer Limes“ betroffen. Das Plangebiet grenzt in Teilbereichen direkt bzw. in ca. 40 m Entfernung an das in die UNESCO-Weltkulturerbeliste aufgenommene Bodendenkmal „Römischer Limes“. Damit befindet sich das Plangebiet wenigstens in Teilbereichen in der Pufferzone des Bodendenkmals. Aus dem derzeitigen Planstand sind durch die vorliegende Planung vor allem ästhetische bzw. Einflüsse auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsfunktion des südlich des Plangebiets verlaufenden „Limes-Wanderweges“ erkennbar. Direkte Eingriffe in den Bereich des Bodendenkmals bzw. negative Auswirkungen oder Zerstörung von Teilen des Bodendenkmals sind derzeit nicht erkennbar. Deshalb wird als Minderung der Eingriffe und zur Erhaltung des momentan vorherrschenden Landschaftsbilds die Neuerrichtung der Streuobstwiese im direkten Anschluss an den „Limes-Wanderweg“ zur Abschirmung des Bauvorhabens zum Weltkulturerbe hin festgesetzt. Zudem bleibt die bestehende gut ausgebildete Eingrünung in den benachbarten Freizeigärten unbeeinflusst erhalten.

Die im Rahmen des Bebauungsplans „Fa. Refa – Dasbach Hintergraben“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft hinterlassen ein Defizit von 69.734 Punkten und können durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahmen zum Ausgleich betreffen die Festsetzung des Erhalts der nordwestlich angrenzenden alten Streuobstwiese, eine zusätzliche Anpflanzung von 7 jungen Obstbäumen sowie die Anlage einer neuen Streuobstwiese mit extensiver Grünlandpflege auf den bisherigen Ackerflächen. Dadurch verbleibt für die vorliegende Planung abschließend ein Plus von 38.920 WP.

Bei Durchführung der Planung kommt es kurzfristig – im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans – zur Umgestaltung des Plangebiets. Insbesondere für das Schutzgut Boden, das Schutzgut Tiere / Pflanzen (junge Streuobstwiese) sowie das Landschaftsbild treten für den betroffenen Ausschnitt Eingriffswirkungen mittlerer Intensität auf, die über die beschriebenen eingriffsminimie-

renden Maßnahmen teilweise aufgefangen bzw. über die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Die Beeinträchtigungen für die übrigen Umweltbelange halten sich in recht engen Grenzen, so dass ansonsten insgesamt keine schwerwiegenden nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die derzeitige junge Streuobstwiese als solche erhalten und es kommt nicht zu einer erneuten Versiegelung von Grund und Boden. Die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommenen Flächen lassen sich jedoch wie beschrieben ortsnah und ökologisch gleichwertig ausgleichen, so dass das naturschutzfachliche Entwicklungspotential der jungen Streuobstwiese ersetzt wird.

Für die vorliegende Planung spricht die Tatsache, dass das Kleinbusunternehmen derzeit schon die vorhandene Halle nutzt und somit das Plangebiet nachverdichtet, um keinen gänzlich neuen Standort erschließen zu müssen. Insofern bestehen auch keine Standortalternativen für die vorliegende Planung. Die topographische Ausgestaltung des Plangebiets schränkt auch kleinräumige Planalternativen (Hallenstandort, Ausrichtung, etc.) recht stark ein.

Hinsichtlich eines Monitorings kann die Stadt Idstein in eigener Zuständigkeit im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies soll alle zwei Jahre kontrolliert werden. Folgende Einzelmaßnahmen sind hierbei insbesondere aufzuführen:

- Überprüfung der Durchführung der wasserdurchlässigen Befestigungen der Stellplätze,
- Überprüfung der gemäß dem Bebauungsplan vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der westlich bestehenden älteren Streuobstfläche sowie der östlich neu anzulegenden Streuobstfläche. Insbesondere sind hierbei die Anpflanzungen der Obstbäume und die Extensivierung der Unterwuchsflächen durch 1-2-schürige Mahd zu beachten,
- Die anzupflanzenden Obstbäume sind auf eine angemessene Pflanzqualität und auf ihre Hochstämmigkeit zu überprüfen.

## 8 Anhang

### 8.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)



-204-

8.2 Bestands- und Maßnahmenkarte zur externen bzw. internen Ausgleichsmaßnahme (unmaßstäblich verkleinert)

