

Stadt Idstein, Kernstadt

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
„Am Wörtzgarten“, 4. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

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 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	8
2.4 Biologische Vielfalt	10
2.5 Landschaft.....	10
2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	11
2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	12
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	12
3 Eingriffs-/Ausgleichsplanung	13
3.1 Kompensationsbedarf	13
3.2 Eingriffskompensation	14
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 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	18
Anhang	20

Vorbemerkungen

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Wörtzgarten“ sollen insbesondere bisher als Wald festgesetzte bzw. dargestellte Flächen in das bereits weitestgehend bebaute Gewerbegebiet einbezogen werden.

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 § 18 (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 den Kap. 1 und 2 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 liegt im Südwesten der Kernstadt von Idstein am Rande des bestehenden Gewerbegebietes Wörtzgarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird begrenzt von:

Norden:	Bundesstraße B 275
Westen:	Gemeindestraße <i>Cunoweg</i>
Süden:	Wald
Osten:	gewerbliche Nutzflächen

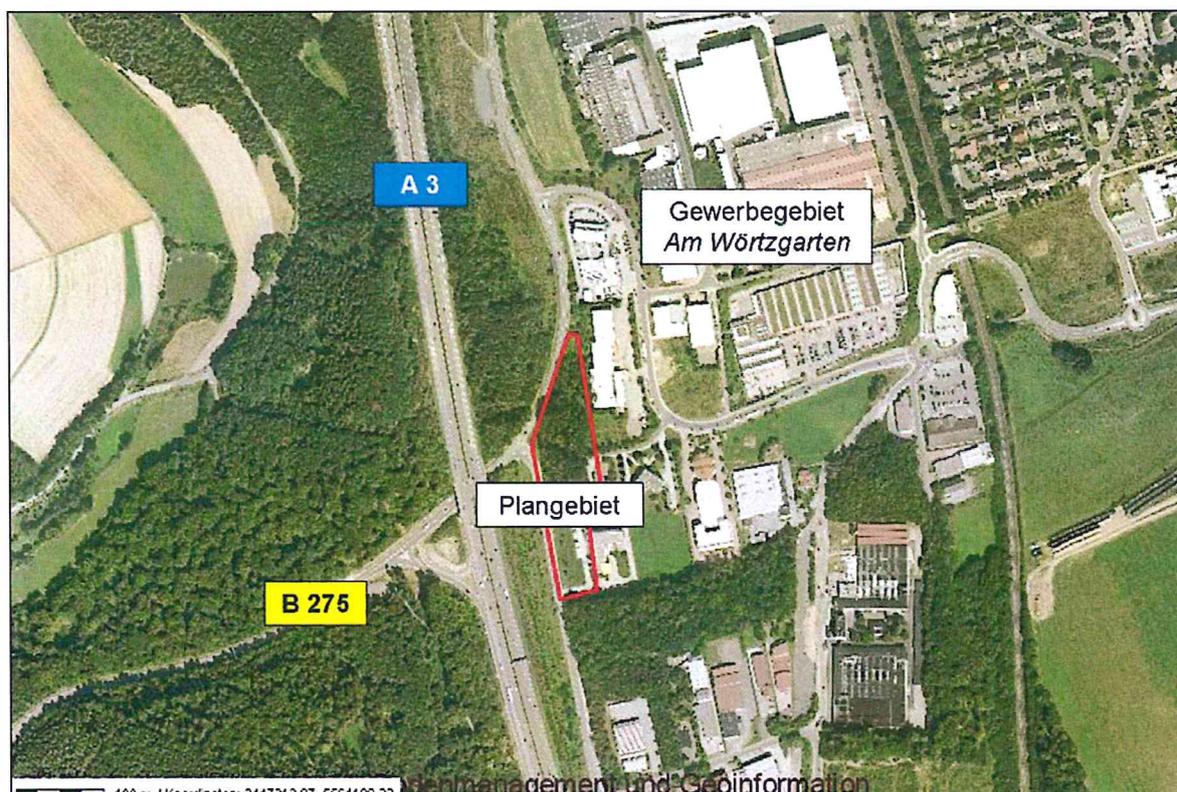


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: HessenViewer, Stand: 30.01.2012)

Das Plangebiet selbst stellt sich im nördlichen Teil als Schlagflur mit Wiederaufforstung und im südlichen Teil als private Grundstücksfreifläche eines gewerblichen Nutzers (Parkplätze, Vielschnitttrassen) dar. Im nördlichen Teil befindet sich im Übrigen eine Gasregelstation der Süwag. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ im Naturraum 303 *Idsteiner Senke* (303.1 Idsteiner Grund). Das nach Westen ansteigende Gelände befindet sich auf einer Höhenlage von rund 350 m ü. NN.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zu Ausweisung. Die Vorgaben zu Grund- und Geschossflächenzahl mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,8 sowie zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = III werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die östlich angrenzenden Bauflächen übernommen.

Unter Würdigung der bestehenden Topographie beschränkt sich die Ausweisung eines Gewerbegebietes überwiegend auf den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes. Im Norden und Westen wird auf einer Breite von rd. 20 m eine Fläche zur Anlage einer Gehölzstruktur festgesetzt, um zum einen eine Eingrünung des Ortsrandes zu bilden, zum anderen den Umfang des extern zu erbringenden naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichs zu minimieren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf. Somit ist im Gewerbegebiet mit einer maximalen Versiegelung von 80 % der Grundstücksflächen auszugehen.

- *Verkehrsflächen*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine als Stichstraße ausgebaute Verlängerung der Straße *Am Wörtzgarten*. Mit der vorliegenden 4. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausbildung einer Wendeanlage am westlichen Ende dieser vorhandenen Erschließungsanlage geschaffen. Die Zufahrt zum Plangebiet von der Bundesstraße sowie aus westlicher Richtung (*Cunoweg*) wird dagegen überwiegend untersagt.

- *Eingrünung*

Zur Eingrünung sieht der Bebauungsplan den Erhalt und die Pflege zweier Gehölzbereiche im nord-westlichen Plangebiet vor. Darüber hinaus findet sich zur Durchgrünung des Plangebiets die folgende Festsetzung: *„Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten Ziffer 2.3.3 zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 50 qm oder alternativ eine Strauchgruppe mit 4-6 Sträuchern je 50 qm. Der Mindestanteil zur Begrünung der Grundstücksflächen kann auf max. 20 % reduziert werden, sofern auf mind. 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv begrünte Dachflächen errichtet werden.“*

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 1,1 ha (11.146 m²). Davon entfallen

- 8.150 m² auf das Gewerbegebiet (Baufenster: 4.041 m²),
- 572 m² auf die Straßenverkehrsflächen,
- 483 m² auf die Flächen für Versorgungsanlagen und
- 1.940 m² auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

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 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als Waldfläche und im südlichen Teil als gewerbliche Baufläche dar. Die tlw. notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

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

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Aufgrund der Tatsache, dass ausschließlich gewerbliche Nutzungen angrenzen, sind immissionsschutzrechtliche Konflikte vorliegend nicht erkennbar.

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

Ein Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz ist im Bereich der Straße *Am Wörtzgarten* möglich. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird von hinreichenden Netzkapazitäten ausgegangen. In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Rahmen der Dacheindeckung Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig. Ferner wird im Bebauungsplan auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2009, BGBl. I 2008 S. 1658) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EEG 2009, BGBl. I 2008 S. 2074) erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, BGBl. I S. 954) hingewiesen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem im Zuge der Siedlungsentwicklung von Idstein bereits verkehrstechnisch erschlossene Flächen für eine gezielte Abrundung des Ortsrandes mobilisiert werden. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die bestehende Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und im

Übrigen diese isolierte Ausweisung von Waldflächen auch fachlich kritisch zu sehen, ist die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes auch städtebaulich begründet.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan außerdem, dass Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

2.1 Boden und Wasser

Im Untergrund des Plangebietes finden sich laut Bodenkarte von Hessen² zum überwiegenden Teil Pseudogley-Böden, teils aus mächtigem Löss. Das Ertragspotenzial des Bodens lt. BodenViewer Hessen³ wird überwiegend als mittel eingestuft, das Nitratrückhaltevermögen ist mittel bis hoch. Das Plangebiet berührt keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete.

Durch die mit der Planung verbundenen Versiegelungen ergeben sich ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebietes. Um einen Beitrag zur Erhöhung des Spitzenabflusses der anschließenden Gewässer zu vermeiden und damit steigenden Hochwasserspitzen vorzubeugen, strebt die Planung über die folgenden Festsetzungen und Hinweise eine Minimierung dieser Auswirkungen an:

- Befestigung von Rad- und Gehwegen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätzen und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 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.
- Pro 6 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. (...) Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.
- Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. (...) Der Mindestanteil zur Begrünung der Grundstücksflächen kann auf max. 20 % reduziert werden, sofern auf mind. 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv begrünte Dachflächen errichtet werden.

2.2 Klima und Luft

Die Flächen des Geltungsbereichs sind aufgrund des Waldbestands von einem recht ausgeglichenen Kleinklima geprägt. Die zusätzlich geplante Rodung, Versiegelung und Bebauung führt somit zu einer

² Hessisches Landesamt für Bodenforschung: Bodenkarte von Hessen 1: 50.000, Blatt L 5714 Limburg a.d.L.

³ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: <http://bodenviwer.hessen.de/viewer.htm> (Stand: 01/2012)

Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur im Plangebiet und – in geringerem Ausmaß – auch in den hangabwärts gelegenen Bereichen östlich des Geltungsberichts.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in Dach- und Fassadenbegrünungen sowie einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplätze.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden im Februar und Mai 2012 je eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Während sich im südöstlichen Bereich des keilförmigen Plangebiets bereits eine gepflasterte Zufahrtsstraße und Mitarbeiterparkplätze sowie strukturarme Grünanlagen mit Vielschnittrasen und Ziergehölzen (*Cotoneaster* usw.) befinden, wird der weitaus größte Teil von Laubwald, Aufforstungsflächen (Schlagflur bzw. Windwurf) und sonstigen Gehölzstrukturen geprägt. In der Umgebung schließen sich nach Westen der *Cunoweg* und dahinter Wald bzw. Sukzessionsflächen und nach Osten bestehende Gewerbeflächen an.



Abb. 2: Aufforstungsfläche im Norden



Abb. 3: Altbäume und Schneise im Nordosten



Abb. 4 Grünanlagen und Parkplätze im Süden



Abb. 5: Zufahrtsstraße im Südosten

Der Waldbereich setzt sich aus Kirschen, Espen, Hartriegel, Feldahorn, Weißdorn, Eichen, Holunder und Ebereschen zusammen und weist im Inneren eine größere Schlagflur mit Laubholzaufforstung auf (vgl. Abb. 2). Im Artbestand der Aufforstungsfläche dominieren Brennnesseln (*Urtica dioica*), Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Kratzdisteln (*Cirsium arvense*), Roter Fingerhut (*Digitalis purpurea*), Gewöhnlicher Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*), Gewöhnlicher Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.). Im nordwestlichen Randbereich stockt zudem eine Baumreihe aus sechs großkronigen Steil- und Traubeneichen sowie zwei Kirschbäumen.

Die mit sieben einzelnen Feldahornen bestandene Wiesenfläche im südlichen Plangebiet wird regelmäßig gemäht und ist anhand des Artbestands als mäßig artenreich zu bewerten:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cardamine pratense</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee, Wiesen-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica serpyllifolia</i>	Thymian-Ehrenpreis
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke



Abb. 6: Wiesenflächen im Süden



Abb. 7: Nahaufnahme Wiesenfläche

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung fand eine Erhebung der Tiergruppen Reptilien, Vögel, und Fledermäuse statt. Hierbei wurden eine Reptilienart (Blindschleiche), insgesamt zwölf Vogelarten und eine Fledermausart (Zwergfledermaus) festgestellt. Alle nachgewiesenen Arten gelten in Hessen derzeit als ungefährdet (vgl. Gutachten im Anhang).

Eingriffsbewertung und Artenschutz

Während den bereits versiegelten oder mit Ziergehölzen bepflanzten Bereichen eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung zukommt, besitzen die Gehölz- und Waldbereiche eine mäßige bis potenziell höhere naturschutzfachliche Bedeutung (v.a. durch den Baumbestand mit seiner Eignung als Habitat für zahlreiche Insekten-, Vogel- und Säugetierarten). Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurden im Plangebiet keine gefährdeten Arten festgestellt.

Zur Überprüfung, ob durch die Änderung des Bebauungsplans und mit der daraus resultierenden möglichen Bebauung geschützte Arten betroffen sind, wurde zum Entwurf ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu dem Schluss, dass hinsichtlich der vorgefundenen planungsrelevanten Zwergfledermaus durch die mögliche Bebauung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten direkt berührt werden. Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung /Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann somit vorliegend ausgeschlossen werden.

„Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstigen Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Darüber hinaus werden jedoch kaum anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen für die Avifauna und die vorkommende Fledermausart zu erwarten sein. Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten (mit günstigem Erhaltungszustand) sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz und guten Anpassungsfähigkeiten keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesene Fledermausart. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Die in Kap. 2.2.2 Art-für-Art-Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schonung der Arten sollten jedoch beachtet werden. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht keine Anforderung der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG.“

Die o.g. Maßnahmen betreffen insbesondere:

- Baumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeiträume (späten Abendstunden und in der Nacht);
- Schaffung von Leitstrukturen bzw. geschickte Gestaltung und Anlage von vertikalen Strukturen (Baumreihen, Hecken);
- eine möglichst fledermausfreundliche Gestaltung weiterer Gebäude.

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁴

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

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich

⁴ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

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.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.5 Landschaft

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens präsentiert sich zweigeteilt. Neben den noch von Wald dominierten Nordteil wird der Süden/Südosten von strukturarmen Grünanlagen, PKW-Stellplätzen und der östlich angrenzenden gewerblichen Bebauung geprägt. Für den gesamten Bereich sind jedoch die angrenzenden Straßen als deutliche Vorbelastung zu nennen. Im Zuge der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist somit für das Plangebiet insgesamt von einer geringen bis mäßigen Empfindlichkeit auszugehen.



Abb. 8: Aufforstungsfläche und Altbäume im Norden

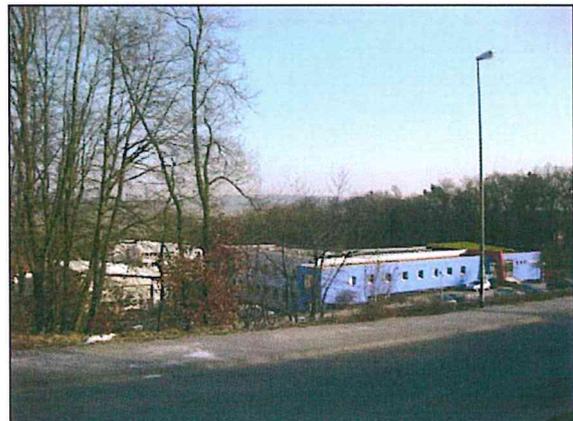


Abb. 9: Cunoweg, Blickrichtung Südost

Durch zum Entwurf aufgenommene Beschränkung des Gewerbegebietes auf den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes und die Festsetzung einer Gehölzstruktur im nordwestlichen Bereich ist nunmehr eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebiets zu erwarten.

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ in rund 3,5 km östlicher Entfernung vom Plangebiet. Da es durch das Vorhaben somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) kommt und auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die Flächen des Plangebiets besitzen aufgrund ihrer eingeschlossenen Lage zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Hauptverkehrsstraßen keine besondere Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Auch finden sich keine Wohngebiete in räumlicher Nähe. Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist daher durch die vorliegende Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme 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 durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

3 Eingriffs-/Ausgleichsplanung

3.1 Kompensationsbedarf

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Als Bestand werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Wörtzgarten“ (überwiegend Flächen für Wald, vgl. Begründung Kap. 1.1) berücksichtigt. Hierbei wird für die *Fläche für Wald - Bestand* im Norden als aktueller Biotoptyp Schlagflur angenommen, was auch dem aktuellen Bestand entspricht. Für die bisher nicht realisierte *Fläche für Wald - Planung* im Süden wird eine Eichenaufforstung angenommen. Als Planung werden in der nachfolgenden Bilanz die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Tab. 1: Eingriffsdefizit Bebauungsplan „Am Wörtzgarten“, 4. Änderung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand lt. Ursprungsbebauungsplan						
01.152	Schlagfluren (Wald lt. B-Plan, jetzt Windwurf)	32	6.166		197.312	
01.127	Eichenaufforstungen (Aufforstung lt. B-Plan)	33	3.223		106.359	
10.510	Versiegelte Flächen (Straßenverkehrsflächen/Wege)	3	1.215		3.645	
10.530	Wasserdurchlässig befestigte Flächen (nicht überbaubare Flächen im GE lt. B-Plan)	6	541		3.246	
Planung						
10.510	Straßenverkehrsflächen/Wege (versiegelt)	3		572		1.716
10.510	Flächen für Versorgung (versiegelt)	3		483		1.449
10.530	GE, nicht überbaubar: wasserdurchlässig befestigt	6		1.664		9.984
02.600	GE, nicht überbaubar: Hecken-/Gebüschpflanzung	20		2.445		48.900
10.710	GE, Baufenster: nicht begrünte Dachflächen	3		4.041		12.123
02.400*	Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch	37		1.940		71.780
Summe			11.145	11.145	310.562	145.952
Biotopwertdifferenz					-164.610	

*) Aufgrund der bereits aufkommenden Naturverjüngung und der damit zu erwartenden raschen Entwicklung naturnaher Gebüsch wurde der Biotoptyp 02.400 „Hecken-/Gebüschpflanzung, Neuanlage von Feldgehölzen“ um 10 BWP/qm aufgewertet.

Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Am Wörtzgarten“, 4. Änderung, notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 164.610 Punkten. Zum Ausgleich des ermittelten Defizits wird somit die Durchführung externer Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Daneben wird durch das Entfallen von 6.166 m² Waldfläche ein forstrechtlicher Ausgleich – etwa durch eine Ersatzaufforstung in gleicher Größenordnung – erforderlich. Im vorliegenden Fall soll die planinterne Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „Standortheimische Gebüsch“ mit einer Größe von 1.940 m² angerechnet werden, so dass noch 4.226 m² zum externen Ausgleich verbleiben.

3.2 Eingriffskompensation

Ausgleichsfläche I

Zum forstrechtlichen Ausgleich für die durch die vorliegende Planung vorbereitete Überplanung einer Wald- bzw. Aufforstungsfläche wird seitens der Stadt Idstein in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde eine insgesamt 4.795 m² große Ersatzfläche bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 89 in Flur 34, Gemarkung Ehrenbach, welches mit rund 3.700 m² bisher größtenteils als Ackerland und zwischenzeitlich als Grünland genutzt wurde. Im Mai 2012 befand sich hier eine Grünlandfläche mit den folgenden Arten:

<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanzgras
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Hirtentäschel (stellenweise)
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau

<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Luzula campestris</i>	Hasenbrot
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech (vereinzelt)
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee, Wiesen-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Der bereits mit Gehölzen bestandene Vorwald wird von Espen, Eichenjungwuchs, Brombeeren und Besenginster dominiert; dahinter schließt sich der für das Umfeld typische Eichenmischwald an (vgl. Abb. 10 und 11 sowie Bestandskarte im Anhang).



Abb. 10: Aufforstungsfläche von Westen



Abb. 11: Bereits bewaldeter Teil

Geplant sind eine naturnahe Aufforstung der landwirtschaftlichen Fläche sowie eine naturnahe Entwicklung des Jungwaldbestandes (vgl. Plankarte 2 und Bilanz Tab. 2).

Tab. 2: Ausgleichsbilanz Ausgleichsfläche I

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
11.191*	Acker, intensiv genutzt (Bestand lt. Pachtvertrag)	21	3.662		76.902	
01.152	Vorhandener Wald: Naturverjüngung	32	590		18.880	
01.122	Vorhandener Wald: Eichenmischwald	41	543		22.263	
Planung						
01.117	Aufbau naturnaher Waldränder	33		3.662		120.846
01.122	Eichenmischwälder, forstlich überformt	41		1.133		46.453
Summe			4.795	4.795	118.045	167.299
Biotopwertdifferenz					+ 49.254	

*) Zur Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Nutzung als Grünland wird der Biotoptyp 11.191 „Acker, intensiv genutzt“ im vorliegenden Fall um 5 BWP/qm aufgewertet. Mit einem Umbruch zur Herbeiführung der vertraglich vereinbarten Nutzung kann jedoch jederzeit gerechnet werden. Die Flächengröße wurde anhand des aktuellen Bestands ermittelt.

Ausgleichsfläche II

Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizits werden am nördlichen Ortsrand von Idstein Flächen für eine naturnahe Gewässer- und Auenentwicklung sowie zur Extensivierung bisher intensiv genutzter Frischwiesen bereit gestellt.



Abb. 12: Grünlandfläche von Westen



Abb. 13: Grünland, Blickrichtung Brücke

Während der Wörsbach von einem mäßig naturnahen Ufergehölz gesäumt wird, finden sich im nord-westlichen Dreieck des Plangebiets monotone Brennesselbestände, die teils mit Erlen überstellt sind. Die übrigen Flächen werden von einer artenarmen Frischwiese mit den folgenden Arten eingenommen (vgl. Abb. 12-15 und Bestandskarte im Anhang):

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| <i>Ajuga reptans</i> | Kriechender Günsel (vereinzelt) |
| <i>Alopecurus pratensis</i> | Wiesen-Fuchsschwanzgras |
| <i>Anthriscus sylvestris</i> | Wiesen-Kerbel |
| <i>Cerastium holosteoides</i> | Gewöhnliches Hornkraut |
| <i>Cirsium arvense</i> | Acker-Kratzdistel |
| <i>Heracleum sphondylium</i> | Wiesen-Bärenklau (vereinzelt) |

<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Abb. 14: Brennnesselflur unterhalb Brücke



Abb. 15: Erlenbestand

Geplant sind eine Extensivierung der bestehenden Frischwiese, eine naturnahe Entwicklung des Erlen- und Brennnesselbestands sowie eine Ausweitung des Ufergehölzsaumes (vgl. Plankarte 3 und Bilanz Tab. 3). Zudem soll die Fließgeschwindigkeit des Wörsbachs durch geeignete Maßnahmen verringert werden – etwa durch das Einbringen von Totholz bzw. Störsteinen, die Entnahme nahe am Ufer stehender Erlen oder Uferabflachungen.

Tab. 3: Ausgleichsbilanz Ausgleichsfläche II

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
04.400	Ufergehölzsaum (Wörsbach), standortgerecht	50	1.436		71.800	
05.460*	Brennnesselflur	34	563		19.142	
05.460**	Brennnesselflur mit Erlenbestand	39	369		14.391	
06.320	Intensiv genutzte Frischwiesen	27	5.232		141.264	
Planung						
01.137	Neuanlage von Ufergehölzen am Wörsbach	36		862		31.032
04.400***	Ufergehölzsaum (Wörsbach), standortgerecht	55		1.554		85.470
05.460	Nassstaudenflur	44		471		20.724
06.310	Extensiv genutzte Frischwiesen	44		4.713		207.372
Summe			7.600	7.600	246.597	344.598
Biotopwertdifferenz					+98.001	

*) Aufgrund des monotonen Artbestandes wird der Biotoptyp 05.460 „Nassstaudenflur“ in diesem Bereich um 10 BWP/qm abgewertet. **) Aufgrund der monotonen Artbestandes bei gleichzeitiger Übertraufung durch Erlen wird der Biotoptyp 05.460 „Nassstaudenflur“ in diesem Bereich noch um 5 BWP/qm abgewertet. ***) Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Verringerung der Fließgeschwindigkeit wird der Biotoptyp 04.400 „Ufergehölzsaum“ um 5 BWP/qm aufgewertet.

Zusammenfassung

Wie aus der Bilanz der Kompensationsmaßnahmen in Tab. 2 und 3 ersichtlich, sind die geplanten Maßnahmen aufgrund des ermittelten Biotopwertgewinns von insgesamt 147.255 BWP geeignet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 164.610 BWP auszugleichen. Zwar verbleibt ein Defizit in einer Größenordnung von rd. 17.000 BWP, allerdings kann dennoch den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB (Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts) Rechnung getragen wird, da rein rechnerisch mehr als 90 % des ermittelten Biotopwertdefizites ausgeglichen werden kann. Diese Aussage wird insbesondere auch dadurch bekräftigt, dass ohne den freiwilligen Aufschlag bei der Bewertung der Bestandsnutzung im Bereich der Aufforstungsfläche in der Gemarkung Ehrenbach (Ausgleichsfläche I) eine Vollkompensation möglich ist.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die vorhandenen Nutzungen mittel- bis langfristig weiterbestehen. Dadurch ist auch von einer Wiederbewaldung des nördlichen Plangebiets auszugehen.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es kurz- bis langfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Umgestaltung des Plangebietes und damit zu einem Verlust an Wald. Hierzu wird im Rahmen der Ausgleichsplanung auch eine Aufforstungsfläche vorgesehen.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung verfolgt die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes in einem aus landschaftspflegerischer Sicht relativ unproblematischen, ortsnah und verkehrsgünstig gelegenen Bereich. Andere Planungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungsoptionen in andere Richtungen nach wären aller Voraussicht nach mit einem weitaus größeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die bestehenden Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und im Übrigen diese isolierte Ausweisung von Waldflächen auch fachlich kritisch zu sehen, ist die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes auch städtebaulich begründet.

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 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen

nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

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

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Idstein im vorliegenden Fall insbesondere die folgenden Maßnahmen ergreifen:

Maßnahmen im Plangebiet

- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten grünordnerischen und eingriffsminimierenden Maßnahmen im Bauantragsverfahren gemäß textlicher Festsetzung 2.3.1, 2.3.2 und 2.4.
- Überprüfung der Umsetzung der festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 2.3.2 und 2.4 spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweils genehmigten Baumaßnahmen im Plangebiet.
- Überprüfung der Durchführung der Pflege- und Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 2.3.3 (Entwicklungsziel standortheimische Gebüsche) spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Maßnahmen im Bereich der Aufforstungsfläche

- Umsetzung der Aufforstungsmaßnahme auf Grundlage einer Waldumwandlungsgenehmigung bis spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Forstbehörde.

Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche

- Durchführung der notwendigen wasserbaulichen Maßnahmen am Wörsbach gemäß textlichen Festsetzungen 2.3.7 und 2.3.8, ggf. auf Grundlage einer mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmten Detailplanung.
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit der wasserbaulichen Maßnahmen ein Jahr nach funktionsfähiger Herstellung. Danach wiederkehrende Prüfung der Maßnahmen in Abständen von max. 2 Jahren.
- Jährliche Überprüfung der Einhaltung der Bewirtschaftungsverpflichtung für den Bereich des geplanten Extensivgründlands (TF 2.3.5) gemäß dem zwischen Landwirt und Stadt Idstein noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Wörtzgarten“ sollen insbesondere bisher als Wald festgesetzte bzw. dargestellte Flächen in das bereits weitestgehend bebaute Gewerbegebiet einbezogen werden. Entsprechend des Planziels kommt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zu Ausweisung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 1,1 ha (11.146 m²).

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kernstadt von Idstein am Rande des bestehenden Gewerbegebietes Wörtzgarten. Das Plangebiet selbst stellt sich im nördlichen Teil als Schlagflur mit Wiederaufforstung und im südlichen Teil als private Grundstücksfreifläche eines gewerblichen Nutzers

(Parkplätze, Vielschnittrassen) dar. Im nördlichen Teil befindet sich im Übrigen eine Gasregelstation der Süwag. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 303 *Idsteiner Senke* (303.1 Idsteiner Grund). Das nach Westen ansteigende Gelände befindet sich auf einer Höhenlage von rund 350 m ü. NN.

Im Untergrund des Plangebietes finden sich laut Bodenkarte von Hessen zum überwiegenden Teil Pseudogley-Böden, teils aus mächtigem Löss. Das Ertragspotenzial des Bodens lt. BodenViewer Hessen wird überwiegend als mittel eingestuft, das Nitratrückhaltevermögen ist mittel bis hoch. Das Plangebiet berührt keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete. Durch die mit der Planung verbundenen Versiegelungen ergeben sich ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebietes. Um einen Beitrag zur Erhöhung des Spitzenabflusses der anschließenden Gewässer zu vermeiden und damit steigenden Hochwasserspitzen vorzubeugen, strebt die Planung über eine Reihe von Festsetzungen und Hinweisen eine Minimierung dieser Auswirkungen an:

Die Flächen des Geltungsbereichs sind aufgrund des Waldbestands von einem recht ausgeglichenen Kleinklima geprägt. Die zusätzlich geplante Rodung, Versiegelung und Bebauung führt somit zu einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur im Plangebiet und – in geringerem Ausmaß – auch in den hangabwärts gelegenen Bereichen östlich des Geltungsbereichs. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in Dach- und Fassadenbegrünungen sowie einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplätze.

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden zwei Geländebegehungen durchgeführt. Während sich im südöstlichen Bereich des keilförmigen Plangebiets bereits eine gepflasterte Zufahrtsstraße und Mitarbeiterparkplätze sowie strukturarme Grünanlagen mit Vielschnittrassen und Ziergehölzen (*Cotoneaster* usw.) befinden, wird der weitaus größte Teil von Laubwald, Aufforstungsflächen und sonstigen Gehölzstrukturen geprägt. In der Umgebung schließen sich nach Westen der *Cunoweg* und dahinter Wald bzw. Sukzessionsflächen und nach Osten bestehende Gewerbeflächen an.

Während den bereits versiegelten oder mit Ziergehölzen bepflanzten Bereichen eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung zukommt, besitzen die Gehölz- und Waldbereiche eine mäßige bis potenziell höhere naturschutzfachliche Bedeutung (v.a. durch den Baumbestand mit seiner Eignung als Habitat für zahlreiche Insekten-, Vogel- und Säugetierarten). Zur Überprüfung, ob durch die Änderung des Bebauungsplans und mit der daraus resultierenden möglichen Bebauung geschützte Arten betroffen sind, wurde zum Entwurf ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu dem Schluss, dass hinsichtlich der vorgefundenen planungsrelevanten Zwergfledermaus durch die mögliche Bebauung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten direkt berührt werden. Da das Plangebiet somit keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens präsentiert sich zweigeteilt. Neben den noch von Wald dominierten Nordteil wird der Süden/Südosten von strukturarmen Grünanlagen, PKW-Stellplätzen und der östlich angrenzenden gewerblichen Bebauung geprägt. Für den gesamten Bereich sind jedoch die angrenzenden Straßen als deutliche Vorbelastung zu nennen. Im Zuge der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist somit für das Plangebiet insgesamt von einer geringen bis mäßigen Empfindlichkeit auszugehen.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ in rund 3,5 km östlicher Entfernung vom Plangebiet. Da es durch das Vorhaben somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) kommt und auch keine

entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Die Flächen des Plangebiets besitzen aufgrund ihrer eingeschlossenen Lage zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Hauptverkehrsstraßen keine besondere Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung. Auch finden sich keine Wohngebiete in räumlicher Nähe. Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist daher durch die vorliegende Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme 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.

Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Am Wörtzgarten“, 4. Änderung, notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 156.850 Punkten. Zum Ausgleich des ermittelten Defizits wird somit die Durchführung externer Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Hierzu stehen zwei Ausgleichsflächenbereiche zur Verfügung. Wie aus der Bilanz der Kompensationsmaßnahmen für die Ausgleichsflächen I (Aufforstung) und II (Grünlandextensivierung und naturnahe Gewässerentwicklung) ersichtlich, sind die geplanten Maßnahmen aufgrund des ermittelten Biotopwertgewinns von insgesamt 147.255 BWP geeignet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 164.610 BWP auszugleichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die vorhandenen Nutzungen mittel- bis langfristig weiterbestehen. Dadurch ist auch von einer Wiederbewaldung des nördlichen Plangebiets auszugehen. Bei Durchführung der Planung kommt es kurz- bis langfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Umgestaltung des Plangebietes und damit zu einem Verlust an Wald. Hierzu wird im Rahmen der Ausgleichsplanung auch eine Aufforstungsfläche vorgesehen.

Die vorliegende Planung verfolgt die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes in einem aus landschaftspflegerischer Sicht relativ unproblematischen, ortsnah und verkehrsgünstig gelegenen Bereich. Andere Planungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungsoptionen in andere Richtungen nach wären aller Voraussicht nach mit einem weitaus größeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die bestehenden Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und im Übrigen diese isolierte Ausweisung von Waldflächen auch fachlich kritisch zu sehen, ist die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes auch städtebaulich begründet.

Im Rahmen des Monitorings kann die Stadt Idstein in eigener Zuständigkeit nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

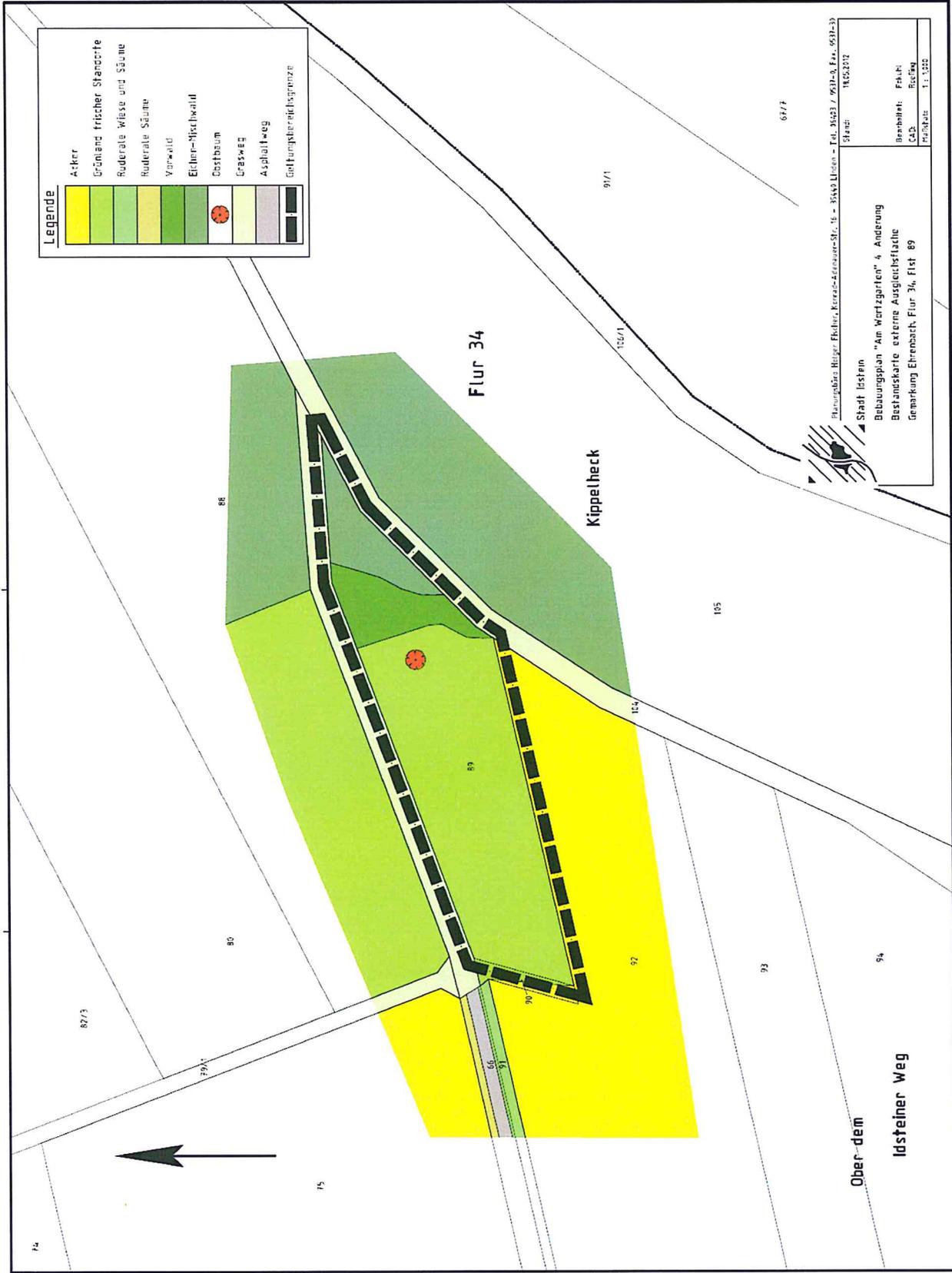
Anhang:

Bestandskarten (Plangebiet, Ausgleichsflächen I und II)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



Stadt Idstein, Bebauungsplan „Am Wörtzgarten“ 4. Änderung, Umweltbericht: Bestandskarte Ausgleichsfläche I (unmaßstäblich verkleinert)



Stadt Idstein, Bebauungsplan „Am Wörtzgarten“ 4. Änderung, Umweltbericht: Bestandsskarle Ausgleichsfläche II (unmaßstäblich verkleinert)

