



Anlage

Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan
„Bornwiese“, 2. Änderung**

Planstand: 03.06.2014

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
8. Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bornwiese“ ist die Umwidmung einer Friedhofserweiterungsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet und die Umwidmung einer Sondergebietsfläche in eine öffentliche Grünfläche für eine Friedhofserweiterung. In den Geltungsbereich des Änderungsplanes werden auch die Flächen südlich des Quellenwegs einbezogen, die mit dem Gebäude und den zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächennutzungen eines Blumenhandels bebaut sind. Um diese Nutzung in ihrem Bestand langfristig zu sichern, ist hier die Ausweisung eines Mischgebietes geplant.

Der vorliegende Bebauungsplan weist somit ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Teilflächen und ein Mischgebiet aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 für das Wohngebiet und 0,4 für das Mischgebiet – die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Im ungünstigsten Fall ist damit von einer Versiegelung von 45 bzw. 60 % der Grundstücksflächen auszugehen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt einheitlich II. Die Höhe baulicher Anlagen wird im Wohngebiet zusätzlich durch eine maximale Traufhöhe von 6,5 m zzgl. Sockel mit max. 1,0 m bzw. 7,0 m begrenzt.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Idstein-Wörsdorf und umfasst bestehende und ehemalige Gärtnereianlagen am *Quellenweg* sowie einzelne Hausgärten. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 1,1 ha. Mit Ausnahme des örtlichen Friedhofs im Westen schließen sich nach allen anderen Seiten bebaute Siedlungsflächen an.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ im Naturraum 303 *Idsteiner Senke* (303.1 Idsteiner Grund). Die Höhenlage beträgt etwa 245 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt das Plangebiet entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan überwiegend als Sonderbaufläche und Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal (Mischsystem) abgeführt. Zur Reduzierung der Ableitungsmenge wird bestimmt, dass das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

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

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung und der bereits großflächig vorhandenen Versiegelungen ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als sehr gering zu bewerten. Darüber hinaus wird die zukünftige Bodenversiegelung durch die restriktive Festsetzung von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche begrenzt.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

7.2 Klima und Luft

Aufgrund der bereits großräumig vorhandenen Versiegelung kommt dem Plangebiet aktuell keine nennenswerte klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender bzw. erweiterter Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt aufgrund des nur begrenzt zusätzlich möglichen Versiegelungsgrades für die angrenzend vorhandene Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Juli 2013 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang kartographisch dargestellt.

Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus bebauten, gepflasterten und geschotterten Flächen sowie strukturarmen Haus- und Nutzgärten zusammen. Daneben finden sich im Gebiet einzelne Obstbäume, eine ausdauernde und eine kurzlebige Ruderalflur. Im Bereich der ausdauernden Ruderalflur wurden die folgenden Arten festgestellt:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Betula pendula</i>	Birken-Jungwuchs
<i>Calystegia sepium</i>	Zaun-Winde
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Gilbweiderich
<i>Oenothera biennis</i>	Gewöhnliche Nachtkerze
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein

Rubus fruticosus
Senecio erucifolius
Solidago canadensis
Taraxacum officinale
Trifolium repens

Brombeeren
Raukenblättriges Greiskraut
Kanadische Goldrute
Wiesen-Löwenzahn
Weiß-Klee



Foto 1: Gärtneigelände



Foto 2: Gärtneigelände



Foto 3: Gärtneigelände



Foto 4: Ruderaflur



Foto 5: Kleingärten



Foto 6: Hausgärten

Im Gärtnerbereich findet sich auf einer Gärtner-Parzelle eine lückige, kurzlebige Ruderalflur mit den folgenden Arten:

<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Epilobium ciliatum</i>	Drüsiges Weidenröschen
<i>Euphorbia helioscopia</i>	Sonnenwend-Wolfsmilch
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänsedistel
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Veronica cf. polita</i>	Glänzender Ehrenpreis

Die Gartenflächen des Plangebiets besitzen als überwiegend artenarme Vielschnittrasen keine besondere floristische oder faunistische Bedeutung. Die vorhandenen Ruderalfluren besitzen eine etwas höhere ökologische Funktion, v.a. für Insekten, weisen aber keinen besonders schützenswerten Vegetationsbestand auf. Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen und deren störungsexponierter Lage kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine nur geringe Bedeutung zu, womit durch die Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Dennoch wurde aufgrund des Vorhandenseins von für geschützte Arten prinzipiell geeigneten Habitatstrukturen (Ruderalfluren, Gehölze, Gebäudenischen) eine artenschutzrechtliche Prüfung mit einer faunistischen Erhebung der Reptilien, Vögel und Fledermäuse erarbeitet (vgl. Bericht im Anhang). Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann dabei nach Prüfung für die festgestellten Arten Bluthänfling, Haussperling und Stieglitz sowie für Bartfledermaus und Zwergfledermaus bei Berücksichtigung nachfolgend zusammengefasster Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Von einer Rodung von Bäumen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Entfernte Bäume und Gehölze sind durch die Neuanlage von Gehölzstrukturen einheimischer und standortgerechter Arten (Bluthänfling) und die Neupflanzung von Einzelbäumen (Stieglitz) ausgeglichen. Hierfür eignet sich beispielsweise die im Bebauungsplan vorgesehene Eingrünung an der Ostseite der Friedhoferweiterungsfläche.
- Maßnahmen an Gebäuden, insbesondere Abrissarbeiten sind vorzugsweise im Zeitraum von November bis Ende Februar vorzunehmen. In der Kernbrutzeit von Anfang März bis Ende September sind zur Vermeidung von Individuenverlusten zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen. Ggf. sind die Abrissarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu unterbrechen.
- Für den Haussperling ist adäquater Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu schaffen. Hierzu sind im entstehenden Bestand oder an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang mindestens zwei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Plankarte.
- Abrissarbeiten sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende März durchzuführen. Bei einer Abweichung von diesem Zeitraum sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Begleitung der Abrissarbeiten durch eine qualifizierte Person
- für evtl. Sofortmaßnahmen ist vor dem Abriss mindestens ein Fledermausfassadenkasten an geeigneter und erreichbarer Stelle an einem Gebäude in der Umgebung zu montieren
- Abrissarbeiten in der Wochenstubezeit von Anfang Juni bis Ende August sind zu vermeiden.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut Bundesamt für Naturschutz² 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.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird überwiegend durch gärtnerische Nutzungen und Brachflächen sowie umliegende Siedlungsflächen geprägt.

Der für die vorliegende Planung beanspruchte Bereich befindet sich somit im besiedelten Bereich und unterliegt durch die Flächen und Gebäude der Gärtnerei auch seinerseits bereits einigen Vorbelastungen, so dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Zur Eingliederung der Bebauung dienen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Festsetzungen zur Anpflanzung einer geschlossenen Gehölzstruktur am Ostrand der geplanten Friedhofserweiterungsfläche.

7.6 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 4,5 km südöstlicher 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 BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform/ www.biologisheviefalt.de

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten 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.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Planvorhaben 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.

8 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰⁰⁷. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbar-machung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die durch den Bebauungsplan maximal mögliche Überbauung unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

