

Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

**Umweltbericht**  
**mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**“Rewe Markt – Walsdorfer Straße“**  
**sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

**Satzung**

Planstand: 06.06.2016

Bearbeiter:

Tanja Romeike, M. Sc. Biologie

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
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.....	4
1.1.4	Verkehrliche Erschließung.....	5
1.1.5	Ableitung von Wasser.....	5
1.1.6	Ein- und Durchgrünung .....	5
1.1.7	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.....	6
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 .....	7
1.5	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden .....	7
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich .....</b>	<b>8</b>
2.1	Boden und Wasser .....	8
2.2	Klima und Luft.....	9
2.3	Tiere und Pflanzen.....	10
2.4	Artenschutzrechtliche Belange .....	12
2.5	Biologische Vielfalt.....	14
2.6	Landschaftsbild.....	14
2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	14
2.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	15
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
2.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	15
<b>3</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....</b>	<b>17</b>
3.1	Kompensationsbedarf.....	17
3.2	Eingriffskompensation .....	18
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben .....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>24</b>

## Vorbemerkungen

Im Stadtteil Wörsdorf sollen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Verlagerung und Vergrößerung des vorhandenen Rewe-Marktes geschaffen werden. Die Fläche ist planungsrechtlich überwiegend dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, das Bauungskonzept erstreckt sich darüber hinaus tlw. aber auch auf Flächen, die als Außenbereich im Sinne § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zu bewerten sind.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 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

Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung des in Wörsdorf ansässigen Rewe-Marktes an den Planstandort Walsdorfer Straße.

Für weitere Ausführungen sei an dieser Stelle auf Kap. 1 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

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

Der Standort des Vorhabens befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wörsdorf der Stadt Idstein. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 236 m ü.NN. Bezüglich der naturräumlichen Gliederung befindet es sich laut KLAUSING (1988)<sup>1</sup> im Naturraum 301.1 *Rheingaugebirge* (Haupteinheit 301 *Hoher Taunus*).

Es handelt sich im Wesentlichen um einen ehemaligen Gewerbestandort, der einer Nachfolgenutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet wird begrenzt von der Walsdorfer Straße im Norden, dem Verlauf des Wörsbachs im Osten, landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Wohnbebauung im Westen. Auch nördlich der Walsdorfer Straße schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (roter Rahmen) im Luftbild von Wörsdorf (Quelle: maps.google.de, 17.12.2015).

#### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels wird im Vorhanbezogenen Bebauungsplans festgesetzt:  
*Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt und Backshop mit einer Verkaufsfläche*

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

von max. 1.500 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 Bau-NVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine zweckentsprechende Bebauung, die den Erfordernissen des Vorhabens Rechnung trägt und dem Zuschnitt und der Größe des Baugrundstückes gerecht wird.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung lässt der Bebauungsplan ein Vollgeschoss zu.

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse alleine nicht ausreicht, die Höhenentwicklung eines Gebäudes zu begrenzen, wird in Ergänzung eine maximal zulässige Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Diese wird bestimmt mit einer Höhe von max. 246,0 ü.NN., was in Bezug auf das vorhandene Gelände im Plangebiet einer Gebäudehöhe von ca. 10 m entspricht.

#### **1.1.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar südlich an die Walsdorfer Straße (L 3026) an, von wo aus es auch derzeit verkehrlich erschlossen ist. Im Kontext mit der geplanten Umgestaltung des ehemaligen Gewerbestandortes zu einem Einzelhandelsstandort bedarf es der Neuausbildung einer Zufahrt auf die o.g. Landesstraße, wobei diese Zufahrt außerhalb des OD-Bereichs zum Liegen kommen wird.

#### **1.1.5 Ableitung von Wasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem: Das anfallende Niederschlagswasser wird auf Grundlage einer entsprechenden Einleitenehmigung in den Wörsbach abgeleitet. Die Einleitmenge darf dabei den natürlichen Abfluss aus dem Voreingriffszustand nicht überschreiten.

Die Schmutzwassermengen können dem Verbandssammler DN 1200 des Abwasserverbandes Idstein, der im Plangebiet verläuft, zugeführt werden.

#### **1.1.6 Ein- und Durchgrünung**

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie mit dem Ziel, das Kleinklima positiv zu unterstützen, werden grünordnerische und eingriffsmindernde Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Festsetzung zum Erhalt und zur Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen entlang der Walsdorfer Straße sowie im Bereich der Stellplatzanlage.
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Norden und Westen des Marktgebäudes.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und zum Erhalt von Gehölzen in diesem Bereich.
- Festsetzung einer Maßnahmenfläche für den Naturschutz, um den Uferstrandstreifen des Wörsbach zu Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

#### **1.1.7 Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rund 1,1 ha.

## 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 überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und tlw. als *Vorbehaltsgelände für die Landwirtschaft* überlagert mit den Signaturen *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*, *Vorbehaltsgelände für besondere Klimafunktionen* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* dar (vgl. nähere Erläuterungen in Kap. 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche und tlw. als Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Bachaue dar. Der aufzustellende Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Änderung ist im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen.

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 2.10 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

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

### *Immissionsschutz*

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.

Im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit dem angrenzend vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet wurde durch den TÜV Hessen eine schalltechnische Begutachtung erstellt. Die im Gutachten formulierten Maßnahmen des Schallschutzes wie bspw. Begrenzung der Anlieferungs- und Öffnungszeiten sowie Anforderungen an die Geräuschemissionen technischer Aggregate sind durch entsprechende Auflagen im Bauschein rechtsverbindlich umzusetzen. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf. Für weitere Ausführungen sei an dieser Stelle auf Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### *Abfälle*

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes als Lederfabrik wurden im Rahmen einer abfalltechnischen Voruntersuchung im Bereich ehemaliger Schlammbeete und Klärbecken erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Die umwelttechnischen Bodenuntersuchungen durch das Büro Geonorm konkretisieren die bereits vorliegenden Untersuchungsergebnisse. Im Ergebnis der Untersuchungsergebnisse wird zum weiteren Vorgehen empfohlen: „Aus gutachterlicher Sicht wird eine Sanierung der „hot spots“ im Bereich der Mineralölbelastung (RKS 4) und der Chrombelastung (Schlammbeete) durch Bodenaustausch empfohlen. Das belastete Material ist unter fachgutachterlicher Aufsicht zu entfernen.

Der Sanierungserfolg ist durch Sohl- und Wandbeprobungen nachzuweisen. Die Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind abschließend zu dokumentieren. Die Gruben sind mit Natursteinmaterial zu verfüllen.

Das Aushubmaterial ist abfalltechnisch zu deklarieren (LAGA, Deponieverordnung etc.) und einer fachgerechten Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Die Entsorgung ist nachzuweisen.“

Die Untersuchung wurde vom Vorhabenträger der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgelegt. Diese teilt mit Email vom 31.05.2016 mit: „*In Bezug auf das bodenschutzrechtliche Verfahren in der Walsdorfer Straße 3 in Idstein-Wörsdorf habe ich das Gutachten der Firma Geonorm, Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften mbH vom 12.5.2016 geprüft. Dem Vorschlag zum weiteren Vorgehen des Gutachters stimme ich zu. Ich bitte Sie mir vor der Maßnahme ein Sanierungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.*“

Demgemäß liegt es in der Verpflichtung des Vorhabenträgers im Vorfeld der Umsetzung des Bauvorhabens ein Sanierungskonzept erstellen zu lassen und dieses im Zuge der Baumaßnahmen auch entsprechend umsetzen. Für die Ebene der Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes hinreichend gewürdigt.

Sämtliche entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

#### *Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung*

Das Plangebiet verfügt bereits heute über einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Gegenüber der Vornutzung ist mit einer Reduzierung des Wasserbedarfs zu rechnen, so dass leistungssteigernde Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem: Das anfallende Niederschlagswasser wird auf Grundlage einer entsprechenden Einleitenehmigung in den Wörsbach abgeleitet. Die Einleitmenge darf dabei den natürlichen Abfluss aus dem Voreingriffszustand nicht überschreiten.

Die Schmutzwassermengen können dem Verbandssammler DN 1200 des Abwasserverbandes Idstein, der im Plangebiet verläuft, zugeführt werden.

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

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

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

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB 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 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der Prüfung möglicher Standortalternativen stellt sich die Situation nun derart dar, dass der Rewe-Markt innerhalb des Stadtteils Wörsdorf vom Standort Hauptstraße 62 an den Standort Walsdorfer Straße 3 verlagert werden soll. Bei dem Planstandort handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Lederfabrik, welches allerdings bereits seit längerer Zeit keiner regelmäßigen Nutzung mehr unterliegt. Somit erfolgt die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelter Fläche, was im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden positiv zu bewerten ist.

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

### 2.1 Boden und Wasser

Laut Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5715 „Idstein“) wird das Plangebiet von Böden aus Auensedimenten eingenommen (Auengleye mit Gleyen), die gemäß BodenViewer Hessen erwartungsgemäß ein geringes Ertragspotenzial aufweisen.

Im BodenViewer des Landes Hessen wird der vorhandene Boden im Umfeld des Plangebiets überwiegend mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Dort werden das Biotopentwicklungspotenzial als mittel, das Ertragspotenzial als hoch, die nutzbare Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen als mittel eingestuft (vgl. Abb. 2). Da die Flächen des Plangebiets jedoch bereits größtenteils bebaut sind, ist davon auszugehen, dass nur im östlichen Randbereich noch natürliche Bodenprofile existieren.

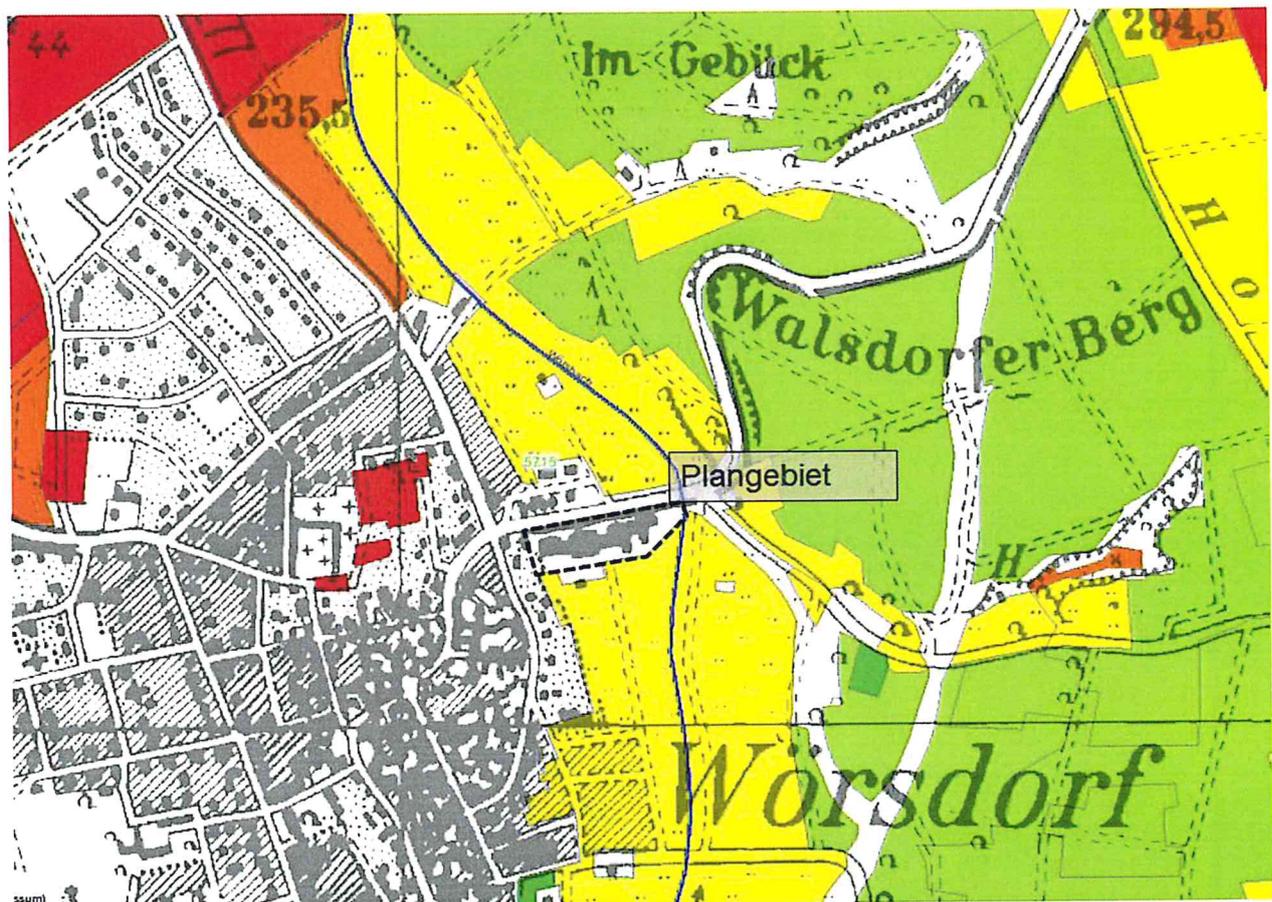


Abb. 2: Bodenfunktionsbewertung nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELW)). Gesamtbewertung für Bodenfunktionen: rot: „sehr hoch“, orange: „hoch“, gelb: „mittel“, hellgrün: „gering“, dunkelgrün: „sehr gering“, hellblau umrandet: Plangebiet. (Quelle: BodenViewer, BodenViewer, 04.09.2015).

**Tab. 1:** Bewertung der zu erwartenden Bodenbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)<sup>2</sup>

Wirkfaktor	Lebensraumfunktion				Funktion im Wasserhaushalt	Archivfunktion
	Bodenorganismen	Pflanzen	Tiere	Mensch		
Bodenversiegelung	(X)	X	(X)		X	X
Auftrag/Überdeckung		X			X	(X)
Verdichtung	(X)	X			X	
Stoffeintrag	(X)	(X)			(X)	
Grundwasserstandsänderung	(X)	X			X	(X)

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Gewässerparzelle des Wörsbachs an und liegt tlw. innerhalb des Überschwemmungsgebietes dieses Gewässers. Im Hinblick auf die Anforderungen des § 23 Abs. 1 HWG wird entlang des Wörsbachs ein mind. 10 m breiter Gewässerrandstreifen, welcher als Extensivgrünland anzulegen und zu nutzen ist, zur Ausweisung gebracht.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen II „Am Holler“ der Stadt Idstein mit Schutzgebietsverordnung vom 14.06.2006 (StAnz. Nr. 33, 2006, S. 1884). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung mit einer zu erwartenden Neuversiegelung von rd. 1.600 m<sup>2</sup> ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

## 2.2 Klima und Luft

Veränderungen des Klimas für die gesamte Ortslage sind nicht zu erwarten. Weiterhin werden sich die vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes positiv auf das Kleinklima vor Ort

<sup>2</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

auswirken. Hierunter ist neben der Anpflanzung von mindestens 26 und dem Erhalt von vier standortgerechten, einheimischen Laubbäumen auch die Entwicklung des Uferrandstreifens des Wörsbach zu Extensivgrünland zu nennen.

### 2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Juni 2015 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in einer Bestandskarte dargestellt (vgl. Anhang).

Der Geltungsbereich wird überwiegend von einem leerstehenden alten Fabrikgebäude eingenommen. Das gesamte Plangebiet wird von gepflastertem oder asphaltiertem Weg umrandet, teilweise mit Ruderalflur im Randbereich. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine ruderale Wiese und ein kleiner Laubgehölzbestand.



**Abb. 3:** Ruderale Wiese im Osten des Plangebiets



**Abb. 4:** Blick über den gepflasterten Bereich von Ost nach West im südlichen Plangebiet



**Abb. 5:** Blick über den gepflasterten Bereich von West nach Ost im südlichen Plangebiet



**Abb. 6:** Asphaltierter Bereich von West nach Ost im nördlichen Bereich des Plangebiets

Innerhalb der gepflasterten/asphaltierten Fläche (in der Plankarte: Pflaster, Asphalt) im Plangebiet wurden die nachfolgend aufgeführten Pflanzen- und Baumarten als charakteristisch aufgenommen:

<i>Betula spec.</i>	Birke
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Bromus spec.</i>	Trespe
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufskraut
<i>Festuca rubra</i>	Gewöhnlicher Rot-Schwengel
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Geum spec.</i>	Nelkenwurz
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Juncus bufonius</i>	Krötenbinse
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Linaria spec.</i>	Leinkraut
<i>Lolium spec.</i>	Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Populus spec.</i>	Pappel
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

In der an den gepflasterten/asphaltierten Bereich angrenzende Ruderalflur (in der Plankarte: Ruderalflur) wurden folgende Pflanzenarten aufgenommen:

<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Polygonum lapathifolium</i>	Ampfer-Knöterich
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Innerhalb der ruderalen Wiese im Osten des Plangebiets (in der Plankarte: Ruderalwiese) wurden die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten als charakteristisch aufgenommen:

<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Polygonum lapathifolium</i>	Ampfer-Knöterich
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Der Laubgehölzbestand im Plangebiet (in der Plankarte: Laubgehölz) bestand aus folgenden Gehölz- und Pflanzenarten:

<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum spec.</i>	Liguster

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Reynoutria japonica</i>	Japanischer Staudenknöterich
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus spec.</i>	Holunder

### Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (Pflaster, Asphalt) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Ruderalwiese, ruderaler Saum, Laubgehölze). Zur Minimierung des geplanten Eingriffs werden am östlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün) und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: Extensivgrünland) festgesetzt. Außerdem werden mindestens 26 Laubbäume sowie Bereiche zur Anpflanzungen von Sträuchern zur Anpflanzung festgesetzt.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

## **2.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>3</sup> durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen. Nur bei Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung i.S. des Umweltschadensgesetzes vor.

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, welche im Sommer 2015 erfolgte, wurden verschiedene Tierartengruppen (Vögel, Fledermäuse) an insgesamt 9 Begehungsterminen aufgenommen. Bzgl. der detaillierten Ergebnisse wird auf das separate Gutachten selbst verwiesen, welches der Begründung als Anlage beigelegt ist. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Fazit:

*Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten der **Haussperling**, die Fledermausarten **Breitflügelfledermaus**, **Kleiner Abendsegler**, **Rauhhauffledermaus** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.*

*Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

<sup>3</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011)

(Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### *Haussperling*

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von fünf geeigneten Kolonienkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren.

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind jedoch generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische und standortgerechte Arten) sind wünschenswert.

#### *Fledermäuse*

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (2 x Fledermausfassadenquartier 1 WQ) zu kompensieren.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

## 2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ<sup>4</sup>

- 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 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.

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln sind Eingriffswirkungen der Planung für die biologische Vielfalt von geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten.

## 2.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit von dem vorhandenen gewerblichen Altstandort, Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Die vorliegende Planung bereitet aus landschaftspflegerischer Sicht die Verlagerung und Vergrößerung des in Wörsdorf ansässigen Rewe-Marktes hin zum östlichen Siedlungsrand von Wörsdorf vor. Aufgrund der Festsetzung zur Eingrünung, insbesondere der geplanten Gehölzpflanzungen, ergeben sich im Rahmen der Plandurchführung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

## 2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ in 4,3 km Entfernung. Aufgrund dieser großen Distanz können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten ausgeschlossen werden.

---

<sup>4</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de)

In rd. 7,0 km östlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Dattenachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen“, welches durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

## 2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- *Wohnen bzw. Siedlung*

An die geplante Fläche für den Lebensmittelmarkt grenzt nach Norden und Westen Wohnbebauung. Nach Süden und Osten grenzen Grünland und landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Durch die geplante Ausweisung einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebiete verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während der Bauphase zwangsläufig auftreten. Damit sind im Gesamten keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten.

- *Erholung*

Bedingt durch die bereits bestehende Bebauung durch den gewerblichen Altstandort im Plangebiet weist dieses nur eine eingeschränkte Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Durch die geplante Überbauung des Leerstandes im Plangebiet ist daher nicht mit erheblichen Einschränkungen der örtlichen Naherholung zu rechnen.

## 2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 2.10 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäi-

schen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass es durch die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität kommen wird.

### 3 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

#### 3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Planung wird nach der Kompensationsverordnung (KV)<sup>5</sup> des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 2). Nicht in der Bilanzierung berücksichtigt wurden die Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern, welche bei Berücksichtigung theoretisch nochmals eine Verringerung des Biotopwertdefizits ergibt.

Tab. 2: Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

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</b>						
09.130 (B)	Ruderalwiese*	37	1.518		56.166	
10.510	Straßenverkehrsflächen (Asphalt)	3	4.140		12.420	
10.520	Pflasterfläche	3	1.212		3.636	
10.510	versiegelte Fläche (Gebäude)	3	2.837		8.511	
09.210 B	Ruderalflur	39	160		6.240	
09.130 (B)	Ruderaler Saum**	26	368		9.568	
04.220	Nadelgehölz	28	112		3.136	
02.100	Laubgehölz frischer Standorte (heimische und nichtheimische Arten)***	33	239		7.887	
04.110	12 Laubbäume (hochstämmig) à 6 m <sup>2</sup>	31			2.232	
<b>Planung</b>						
10.510	maximal versiegelbare Fläche (Lebensmittelmarkt)	3		7.094		21.282
10.510	Verkehrsflächen	3		1.553		4.659
11.221	Grundstücksfreifläche	14		788		11.032
11.221	Grünfläche	14		508		7.112
11.221	Straßenbegleitgrün	14		388		5.432
06.310	Ausgleichsfläche Extensivgrünland	44		255		11.220
04.110	Erhalt von 4 Laubbäumen (hochstämmig) à 6 m <sup>2</sup>	31				744
04.110	Neuanpflanzung von 26 Laubbäumen à 5 m <sup>2</sup>	31				4.030
<b>Summe</b>			<b>10.586</b>	<b>10.586</b>	<b>113.432</b>	<b>65.511</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-47.921</b>	

\* Aufgrund von Artenarmut erfolgt eine Abwertung um 2 Punkte.

\*\*Aufgrund der Nähe zur Straße erfolgt eine Interpolation zwischen Typ.Nr. 09.130 (B) (Ruderaler Wiese) und Typ.Nr. 09.160 (Straßenränder), woraus sich 26 Punkte ergeben.

\*\*\*Aufgrund der Anwesenheit einer nichtheimischen Art erfolgt eine Abwertung um 3 Punkte auf insgesamt 33 Punkte.

Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Rewe-Markt – Walsdorfer Straße“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt zunächst ein Defizit von 47.921 Punkten.

<sup>5</sup> DER HESSISCHE MINISTER 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.

### 3.2 Eingriffskompensation

Hinsichtlich der notwendigen Bilanzierung wird in Abstimmung mit dem Bau- und Planungsamt der Stadt Idstein das oben genannten Defizit mit der Maßnahmenplanung zur *Renaturierung des Wörsbaches in der Kernstadt Idstein* in Ausgleich gebracht (siehe Anhang). Verwendet wird die Maßnahme 8 (siehe Karte im Anhang, 22.8). Hierüber kann der Ausgleich rein rechnerisch in derselben Größenordnung wie das rechnerisch ermittelte Biotopwertdefizit hergestellt werden. Weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich. Siehe nachfolgende Ausführungen und Bilanzierungstabelle:

Auszug aus der Renaturierungsplanung vom April 2014 (S. 29):

#### Maßnahme 8

Station 0+698,50 bis 0+748,00; Länge 49,50 m

Siehe Querprofil 7

*Verlegung des Bachbettes nach Westen in die Flurstücke 10 und 6/1 zur Sicherung der Bauwerke des Wasserwerkes*

*Wechsel von Prallhang und Gleithang gemäß den Mäandern*

*Sohlenbreite 1,2 m*

*Einbau von Strömungslenkung mit Totholz*

*Böschungssicherung mit Wasserbausteinen an erosionsgefährdeten Bereichen.*

*Verfüllen des alten Bachbettes und Entwicklung zur Feuchtstaudenflur, ggf. Verdichtung im Randbereich zum Brunnenbauwerk*

*Rückbau der Gewässerquerung*

*Entwidmung der Wegeparzellen 3/2, 6/1 (tlw.) und 7/3*

Auszug aus der Bilanzierung der Renaturierung gem. KV (S. 41):

#### **Abschnitt Henri Dunant-Allee und NSG „Erlensumpf im Gerloh bei Idstein“**

*Südlich der Umgehungsstraße wird der gesamte Bach in seiner Länge bilanziert, auch wenn nur punktuelle Maßnahmen vorgesehen werden. Es wird erwartet, dass der Abschnitt zwischen Naturschutzgebiet und Umgehungsstraße aufgewertet wird. Dies setzt auf der westlichen Seite die Rücknahme des Zaunes von der Uferböschung sowie ein geändertes Bewässerungssystem für die Tränken voraus.*

*Für die Umsetzung der Planung ist eine Fläche von 6062 m<sup>2</sup> in den Besitz der Kommune zu bringen. Im Gegenzug stehen in diesem Abschnitt 1957,5 m<sup>2</sup> ehemalige Wegeparzellen als Tauschflächen zur Verfügung, so dass die Nettoankauffläche von 4104,5 m<sup>2</sup> verbleibt. In diese Fläche wird der Wörsbach in diesem Abschnitt verlegt.*

*Die Ufersäume innerhalb der bestehenden Bachparzelle, die zurzeit durch Trittschäden gestört werden, sowie die Ankaufflächen sollen durch Nutzungsänderung in Nährstoffreiche Feuchtwiesen/Bachröhrichte umgewandelt und als Pufferstreifen von einer Beweidung ausgenommen werden. Aufkommender Gehölzbewuchs ist regelmäßig zu entfernen.*

*Die Entwidmung der Wegeparzellen und Umwandlung in Weideland ist bilanzneutral.*

Vorbemerkung:

Wie in den Erläuterungen zur Bilanzierung der Renaturierungsmaßnahme auf Seite 41 des Erläuterungsberichtes dargelegt, wird der Bachlauf auf seiner gesamten Länge bilanziert, weil die punktuellen Maßnahmen einen positiven Einfluss auf den gesamten Bach haben. Im Erläuterungsbericht „Wasserrahmenrichtlinie – Die Entwicklung des hessischen Bewirtschaftungsplans und Maßnahmenprogramm, Jahresbericht 2008“<sup>6</sup> wird dieser Effekt für das Gesamtgewässer auch konkretisiert:

<sup>6</sup> ALTHOFF, S. ET AL., (Hrsg.: HLUg) Wasserrahmenrichtlinie – Die Entwicklung des hessischen Bewirtschaftungsplans und Maßnahmenprogramms, Jahresbericht 2008.

„Wie anhand der Abb. 14 zu erkennen ist, zeigt die Fischfauna einen guten ökologischen Zustand an, wenn der Anteil von strukturell hochwertigen Abschnitten in einem Wasserkörper im Mittel bei 36 % liegt.“ (vgl. S. 32)

Der Wörsbach zwischen der Henri-Dunant-Allee und NSG „Erlensumpf im Gerloh bei Idstein“ ist 1.380 m lang. In insgesamt 18 Teilmaßnahmen mit einer Länge von zusammen 424 m werden nachhaltige Strukturverbesserungen vorgesehen. Das entspricht ca. 31 % des Gewässerabschnittes. Zusätzlich wird auf der gesamten Länge wenigstens auf einer Seite des Baches ein Uferstrandstreifen von im Durchschnitt 6 m Breite angelegt. Eine Gewässerverrohrung wird zurückgebaut und Wegeparzellen entwidmet.

Damit sind die Bedingungen hinreichend erfüllt, diesen Teilabschnitt des Wörsbaches in ein Gewässer zu verwandeln mit guter Gewässerstruktur im Sinne der WRRL.

In der Bilanz wurde der Abschnitt zwischen den Maßnahmen 7 und 9 inkl. der ehemaligen Wegeparzelle 3/2 berücksichtigt.

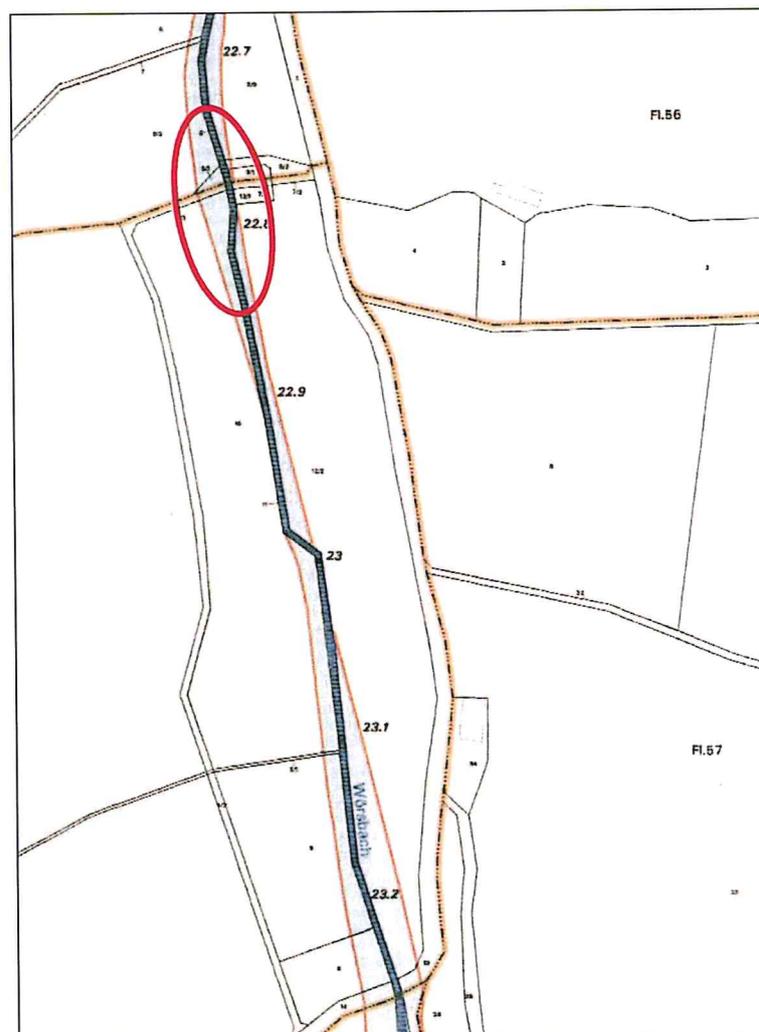


Abb.3: Überschwemmungsgebiet des Wörsbaches Blatt 1, Auszug (unmaßstäblich verkleinert) mit Kennzeichnung der Lage des zugeordneten Renaturierungsabschnittes

Die im nachfolgenden Lageplan dunkelgrün dargestellten Flächen, die zu Feuchtstaudenfluren entwickelt werden sollen, werden unter Grünland extensiv subsummiert, da beide Biotope in der KV mit 44 BWP berücksichtigt werden.

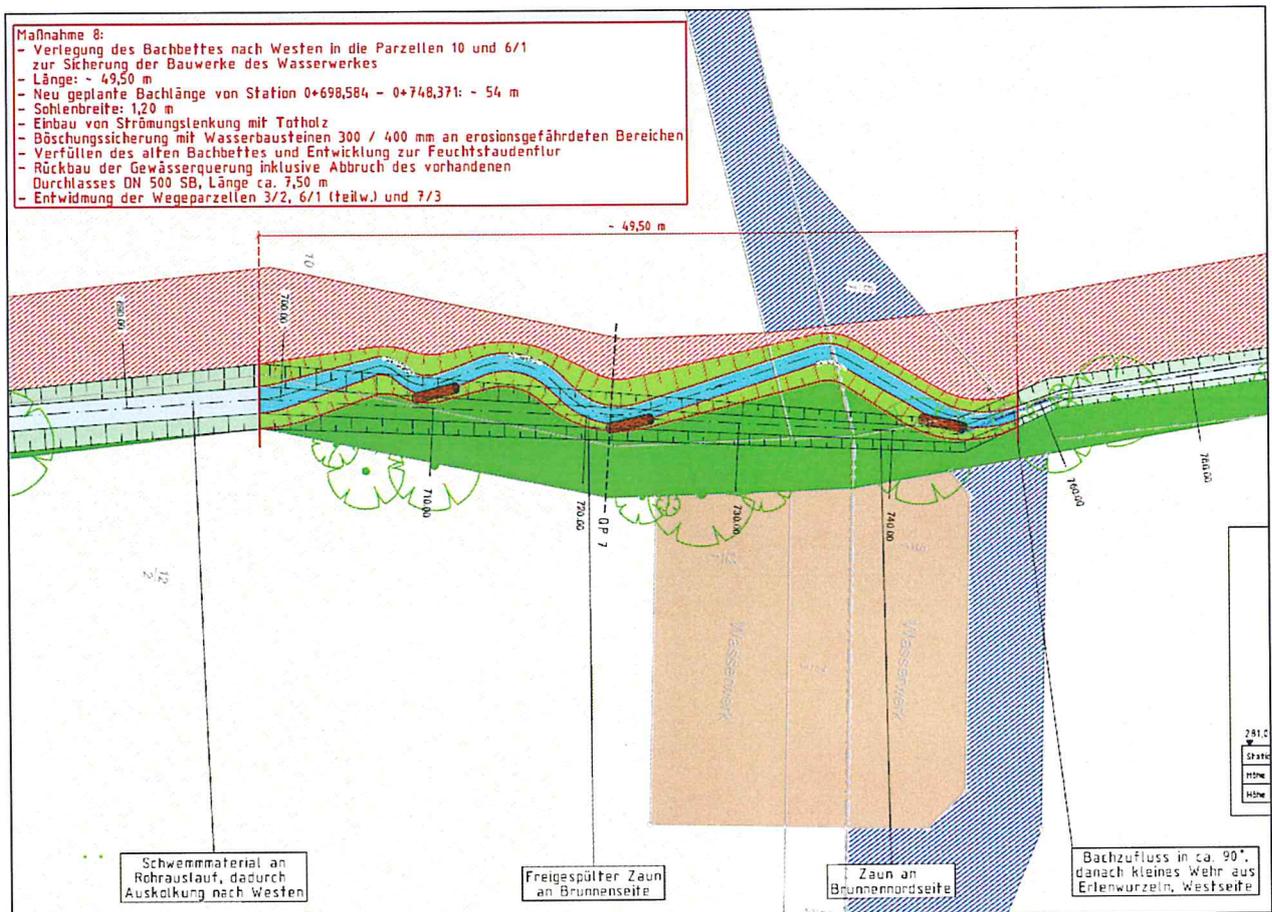


Abb. 4: Ausschnitt (Maßnahme 8) aus Lageplan mit Querprofilen zum Renaturierungskonzept des Wörsbaches

**Tab. 3:** Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Rewe-Markt – Walsdorfer Straße“

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</b>						
05.250	Begradigte und ausgebaute Bäche	23	155		3.565	
06.200	Weide intensiv	21	373		7.833	
05.520	Begradigte und ausgebaute Bäche zwischen Maßnahme 7 und 9 ohne Maßnahme 8, analog zu WRRL	23	394		9.062	
06.200	Weide intensiv; Extensivierungstreifen zwischen Maßnahme 7 und 9 ohne Maßnahme 8, analog zu WRRL	21	1.036		21.756	
10.610	Bewachsene Feldwege (Flst. 3/2)	21	210		4.410	
<b>Planung</b>						
06.310	Extensiv genutztes Grünland	44		1.607		70.708
05.214	Mäßig schnell fließender Bach	50		561		28.050
<b>Summe</b>			<b>2.151</b>	<b>2.151</b>	<b>46.626</b>	<b>98.758</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>52.132</b>	

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

Bei Durchführung der Planung kommt es im angrenzenden Bereich zum derzeitigen östlichen Rand des Stadtteils Wörsdorf zur Ausweisung einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt. Damit kommt es zu einer Nutzung einer bereits zum großen Teil versiegelten, brachliegenden Fläche, wodurch die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten ist. Flora und Fauna sowie die übrigen Umweltbelange sind nicht in einem besonderen Maße betroffen.

Bei Nicht-Durchführung bleibt weiterhin eine größtenteils versiegelte Fläche ungenutzt. Diese Fläche weist durch ihre Ausprägung kein erhöhtes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial auf. Die vorbereiteten Versiegelungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und (Grund-) Wasserhaushalt bleiben bei Nicht-Durchführung ebenfalls aus.

#### 5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Ergebnis der Prüfung möglicher Standortalternativen stellt sich die Situation nun derart dar, dass der Rewe-Markt innerhalb des Stadtteils Wörsdorf vom Standort Hauptstraße 62 an den Standort Walsdorfer Straße 3 verlagert werden soll. Bei dem Planstandort handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Lederfabrik, welches allerdings bereits seit längerer Zeit keiner regelmäßigen Nutzung mehr unterliegt. Somit erfolgt die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelter Fläche. Im Übrigen sei bzgl. der anderweitigen Planungsmöglichkeiten auch auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

## 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 Stadtverwaltung 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 im vorliegenden Fall deshalb 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden (Kontrolle alle 2 Jahre). Auch die Einhaltung der schalltechnischen Auflagen sowie die Durchführung der Pflanzmaßnahmen sollte durch die Stadt Idstein nach Inbetriebnahme des Einzelhandelsstandortes überprüft werden.

## 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

*Kurzbeschreibung der Planung:* Im Stadtteil Wörsdorf ist die Ausweisung einer Fläche zur Verlagerung des Rewe-Marktes geplant. Der Standort des Vorhabens befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wörsdorf der Stadt Idstein. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rund 1,1 ha. Für die Flächen gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.

*Boden und Wasser:* Laut Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5715 „Idstein“) wird das Plangebiet von Böden aus Auensedimenten eingenommen (Auengleye mit Gleyen), die gemäß BodenViewer Hessen erwartungsgemäß ein geringes Ertragspotenzial aufweisen. Im BodenViewer des Landes Hessen wird der vorhandene Boden im Umfeld des Plangebiets überwiegend mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Dort werden das Biotopentwicklungspotenzial als mittel, das Ertragspotenzial als hoch, die nutzbare Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen als mittel eingestuft. Da die Flächen des Plangebiets jedoch bereits größtenteils bebaut sind, ist davon auszugehen, dass nur im östlichen Randbereich noch natürliche Bodenprofile existieren. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Gewässerparzelle des Wörsbachs an und liegt tlw. innerhalb des Überschwemmungsgebietes dieses Gewässers. Im Hinblick auf die Anforderungen des § 23 Abs. 1 HWG wird entlang des Wörsbachs ein mind. 10 m breiter Gewässerrandstreifen, welcher als Extensivgrünland anzulegen und zu nutzen ist, zur Ausweisung gebracht. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den

Tiefbrunnen II „Am Holler“ der Stadt Idstein mit Schutzgebietsverordnung vom 14.06.2006 (StAnz. Nr. 33, 2006, S. 1884). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung mit einer zu erwartenden Neuversiegelung von rd. 1.600 m<sup>2</sup> ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

*Klima und Luft:* Veränderungen des Klimas für die gesamte Ortslage sind nicht zu erwarten. Weiterhin werden sich die vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes positiv auf das Kleinklima vor Ort auswirken. Hierunter ist neben der Anpflanzung von mindestens 26 und dem Erhalt von vier standortgerechten, einheimischen Laubbäumen auch die Entwicklung des Uferrandstreifens des Wörsbach zu Extensivgrünland zu nennen.

*Tiere und Pflanzen:* Der Geltungsbereich wird überwiegend von einem leerstehenden alten Fabrikgebäude eingenommen. Das gesamte Plangebiet wird von gepflastertem oder asphaltiertem Weg umrandet, teilweise mit Ruderalflur im Randbereich. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine ruderaler Wiese und ein kleiner Laubgehölzbestand. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (Pflaster, Asphalt) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Ruderalwiese, ruderaler Saum, Laubgehölze). Zur Minimierung des geplanten Eingriffs werden am östlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün) und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: Extensivgrünland) festgesetzt. Außerdem werden mindestens 26 Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

*Artenschutzrecht:* Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, welche im Sommer 2015 erfolgte, wurden verschiedene Tierartengruppen (Vögel, Fledermäuse) an insgesamt 9 Begehungsterminen aufgenommen. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten der Haussperling, die Fledermausarten Breitflügel-Fledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Unter Berücksichtigung aller genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

*Landschaft:* Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit von dem vorhandenen gewerblichen Altstandort, Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Die vorliegende Planung bereitet aus landschaftspflegerischer Sicht die Verlagerung und Vergrößerung des in Wörsdorf ansässigen Rewe-Marktes hin zum östlichen Siedlungsrand von Wörsdorf vor. Aufgrund der Festsetzung zur Eingrünung, insbesondere der geplanten Gehölzpflanzungen, ergeben sich im Rahmen der Plandurchführung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

*Schutzgebiete:* Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ in 4,3 km Entfernung. Aufgrund dieser großen Distanz können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten ausgeschlossen werden. In rd. 7,0 km östlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Dattenachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen“, welches durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

*Wohnen/Siedlung und Erholung:* An die geplante Fläche für den Lebensmittelmarkt grenzt nach Norden und Westen Wohnbebauung. Nach Süden und Osten grenzen Grünland und landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Durch die geplante Ausweisung einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt

werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebiete verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während der Bauphase zwangsläufig auftreten. Damit sind im Gesamten keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten. Bedingt durch die bereits bestehende Bebauung durch den gewerblichen Altstandort im Plangebiet weist dieses nur eine eingeschränkte Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Durch die geplante Überbauung des Leerstandes im Plangebiet ist daher nicht mit erheblichen Einschränkungen der örtlichen Naherholung zu rechnen.

*Eingriffsregelung:* Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Planung wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Rewe-Markt – Walsdorfer Straße“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt zunächst ein Defizit von 47.921 Punkten. Hinsichtlich der notwendigen Bilanzierung wird in Abstimmung mit dem Bau- und Planungsamt der Stadt Idstein das oben genannten Defizit mit der Maßnahmenplanung zur *Renaturierung des Wörsbaches in der Kernstadt Idstein* in Abzug gebracht werden. Verwendet wird die Maßnahme 8. Hierüber kann der Ausgleich rein rechnerisch in derselben Größenordnung wie das rechnerisch ermittelte Biotopwertdefizit hergestellt werden. Weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

*Prognose des Umweltzustands:* Bei Durchführung der Planung kommt es im angrenzenden Bereich zum derzeitigen östlichen Rand des Stadtteils Wörsdorf zur Ausweisung einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt. Damit kommt es zu einer Nutzung einer bereits zum großen Teil versiegelten, brachliegenden Fläche, wodurch die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten ist. Flora und Fauna sowie die übrigen Umweltbelange sind nicht in einem besonderen Maße betroffen. Bei Nicht-Durchführung bleibt weiterhin eine größtenteils versiegelte Fläche ungenutzt. Diese Fläche weist durch ihre Ausprägung kein erhöhtes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial auf. Die vorbereiteten Versiegelungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und (Grund-) Wasserhaushalt bleiben bei Nicht-Durchführung ebenfalls aus.

*Alternativenbetrachtung:* Im Ergebnis der Prüfung möglicher Standortalternativen stellt sich die Situation nun derart dar, dass der Rewe-Markt innerhalb des Stadtteils Wörsdorf vom Standort Hauptstraße 62 an den Standort Walsdorfer Straße 3 verlagert werden soll. Bei dem Planstandort handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Lederfabrik, welches allerdings bereits seit längerer Zeit keiner regelmäßigen Nutzung mehr unterliegt. Somit erfolgt die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelter Fläche.

*Monitoring:* Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen kann die Stadt 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden.

## **8 Anlagen**

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (unmaßstäblich verkleinert)
- Erläuterungsbericht zur Renaturierung des Wörsbaches in der Kernstadt Idstein

