



Anlage

Stadt Schlitz, Ortsteil Richthof

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
„Richthof“ sowie der FNP-Änderung in diesem Bereich

Planstand: 22.05.2017

Bearbeitet:
Dipl.-Biol. Silke Vetter
Dipl.-Geogr. Mathias Wolf

INHALT

1	Beschreibung des Planvorhabens	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planauf-stellung	7
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	8
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	8
1.5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	8
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich.....	9
2.1	Landschaftsräumliche Einordnung.....	9
2.2	Boden und Wasser.....	9
2.3	Klima und Luft	12
2.4	Tiere und Pflanzen	13
2.5	Arten- und Biotopschutzrecht.....	18
2.6	Biologische Vielfalt	19
2.7	Orts- und Landschaftsbild	19
2.8	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	19
2.9	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	20
2.10	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
2.11	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	21
3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	21
3.1	Kompensationsbedarf	21
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung.....	23
5	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	23
6	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	24
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben.....	24
8	Anhang	27

Vorbemerkungen

Die Lebensgemeinschaft e.V. Sassen und Richthof möchte auf ihrem Gelände „Richthof“ weitere Baugrundstücke ausweisen, um dem zukünftigen gesteigerten Bedarf an weiteren Wohn- und Pflegehäusern, Werkstätten und Wirtschaftsanlagen gerecht werden zu können.

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.

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 ggf. 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.

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) 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 Vorhaben befindet sich am Richthof, Stadtteil Unter-Schwarz, Stadt Schlitz an der K79. Die betroffenen Flächen werden derzeit hauptsächlich als Grünlandflächen genutzt. Sie sind umgeben von den angrenzenden Laubmischwäldern und anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Google Earth)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ausweisung weiterer Baugebiete, um den veränderten Bedürfnissen der Lebensgemeinschaft gerecht zu werden. Es werden 8 Sondergebiete ausgewiesen: Für das Baugebiet SO_{LR} 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, für die Gebiete SO_{LR} 2-5 und SO_{LR} 8 eine GRZ von 0,6 (50 % bzw. 60% der Grundstücksfläche) festgesetzt. Für die Baugebiete SO_{GS} und SO_{RLW} werden eine GRZ von 0,3 (SO_{GS}) bzw. 0,8 (SO_{RLW}) festgesetzt. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 (4) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis maximal 0,8 überschritten werden darf. Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche wird vorliegend durch die Ausweisung von Baufenstern

und die Ausweisung von Flächen für Stellplätze begrenzt. Für den bebaubaren Bereich werden für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich viele Vollgeschosse zugelassen:

SO _{LR} 1, 5 und 8	2 Vollgeschoss
SO _{LR} 2 und 3	3 Vollgeschoss
SO _{LR} 4, SO _{GS} 6 und SO _{RLW} 7	1 Vollgeschoss

Im Sondergebiet 1 (SO) mit Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft/ Richthof (**Bestand**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

Wohngebäude, Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nebenanlagen, Versorgungsanlagen.

Im Sondergebiet 2 (SO) mit Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft/ Richthof (**Bestand**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

Wohngebäude, Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Pflegeeinrichtungen, Werkstätten, Läden, Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft), Nebenanlagen, Versorgungsanlagen.

Im Sondergebiet 3 (SO) mit Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft/ Richthof (**Bestand**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

Wohngebäude, Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Werkstätten, Läden, Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft), Nebenanlagen, Versorgungsanlagen.

Im Sondergebiet 4 (SO) mit Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft/ Richthof (**Bestand**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft), Nebenanlagen, Versorgungsanlagen.

Im Sondergebiet 5 (SO) mit Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft/ Richthof (**Planung**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

Wohngebäude, Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Pflegeeinrichtungen, Läden, Nebenanlagen, Versorgungsanlagen, Werkstätten.

Im Sondergebiet 6 (SO) mit Zweckbestimmung Gärtnerei / Sonderkulturen (**Bestand/Planung**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

Wirtschaftsgebäude Gartenbau, Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft), Lagerflächen, Nebenanlagen, Versorgungsanlagen.

Im Sondergebiet 7 (SO) mit Zweckbestimmung Reiten / Landwirtschaft (**Bestand/Planung**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

Wirtschaftsgebäude Gartenbau, Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft), Pferdestall, Nebenanlagen, Versorgungsanlagen.

Im Sondergebiet 8 (SO) mit Zweckbestimmung Lebensgemeinschaft/ Richthof (**Planung**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

Wohngebäude, Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Pflegeeinrichtungen, Läden, Nebenanlagen und Gebäude und Einrichtungen für Schulung und Fortbildung / Tagung.

Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht im Bereich von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zweckbestimmung Parkanlage und Friedhof:

Innerhalb der Grünflächen sind funktionsgebundene Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen untergeordnet (zur Fläche) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 15 BauGB).

Verkehrsflächen

Es werden die vorhandenen Verkehrswege genutzt und nur bedingt ein zusätzlicher Ausbau notwendig.

Ein- und Durchgrünung

Zur Ein- und Durchgrünung enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- *Entlang der südlichen Grenze des Sondergebietes 4 (Grün- und Parkplatzfläche) sind Bäume der Artenliste 1 und 2 (Plankarte und Zeichenerklärung 1.2.8.2) zu pflanzen.*
- *Entlang der südlichen Grenze des Sondergebietes 4 (Grün- und Parkplatzfläche) sind gemäß Plankarte und Zeichenerklärung 1.2.8.2 Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Anpflanzung von einer geschlossenen Heckenstruktur entlang des Sondergebietes 4 aus Artenliste 3 (Plankarte bzw. Zeichenerklärung 1.2.8.3). Pflanzabstand zwischen den Sträuchern: 2 m.*
- *Im Bereich der Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind Bäume entsprechend der Artenliste 1 (Plankarte sowie der Zeichenerklärungen 1.2.8.2) zu pflanzen.*
- *Im Bereich der Parkflächen gilt es pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die gemäß Planzeichen 1.2.8.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.*
- *Im Bereich des Plangebietes sind Neuanpflanzungen ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.*

- *Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.*
- *Mind. 60% der Grundstücksfreiflächen in den Sondergebieten sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mind. 20% zu bepflanzen. Als bepflanzt gilt: Je 50m² ein Baum oder je 5m² ein Strauch gemäß Pflanzlisten 1 bis 3. Die Pflanzungen der Heckenstruktur und Bäume entlang des Sondergebietes 4 werden angerechnet.*
- *Die Platanen im Zufahrtsbereich zur Kreisstraße werden als Naturdenkmal festgesetzt und sind zu erhalten.*

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 17ha (177.060,10 m²). Davon entfallen anteilig

- rd. 9,7 ha auf die acht Sondergebiete (Bestand und Planung),
- rd. 0,2 ha auf die Stellplätze (Bestand und Planung),
- rd. 6,3 ha auf die nicht überbaubaren Flächen und
- rd. 1,6 ha auf die Verkehrsflächen (Bestand und Planung).

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

Die Fläche ist im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie der westliche Teil überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und der östliche Teil überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* dargestellt. Unmittelbar angrenzend finden sich *Vorranggebiete für Forstwirtschaft*. Westlich grenzen außerdem überlagernd *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* und für *oberflächennahe Lagerstätten* sowie *Vorranggebiete für Natur und Landschaft* an das Bebauungsgebiet an.

Zur Klärung, ob das Vorhaben aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung im Grundsatz zustimmungsfähig ist und welche planerischen Rahmenbedingungen für die nachfolgende Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Abstimmungsgespräche mit der Abteilung Regionalplanung des Regierungspräsidiums Giessen und der Stadt Schlitz geführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz ist ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits als Sondergebiet für soziale Einrichtungen (ohne Zweckbestimmung) dargestellt. Nur in kleineren randlichen Teilbereichen bestehen Abweichungen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen

Die Erweiterungsflächen, die bisher nicht von dem bestehenden Bebauungsplan erfasst sind, werden im RPM 2010 als Vorbehaltsgebiete (VBG) für Landwirtschaft ausgewiesen. Entsprechend Ziel 6.3.3 des Regionalplans ist eine geringfügige Flächeninanspruchnahme in diesen VBG im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Das Plangebiet liegt am Rande eines VBG für besondere Klimafunktionen. Die Belange des VBG werden innerhalb der Planung berücksichtigt. Die Planung kann mit den Aussagen des RPM 2010 vereinbart werden.

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Somit ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

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 2.2 bis 2.11 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch den Bau neuer Wohn- und Pflegehäuser sowie weiterer Werkstätten und Neben- und Wirtschaftsgebäude sind als potenzielle Emittenten jeweils der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen anzusprechen. Da der größte Teil des Geländes der Lebensgemeinschaft Richtberg jedoch verkehrsberuhigt gestaltet ist, ist nicht mit einem erhöhten Lärmaufkommen für die Bewohner zu rechnen.

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

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Die Leitungsinfrastruktur ist hinreichend dimensioniert, um eine Ver- und Entsorgung des Planvorhabens zu ermöglichen.

Das auf Hoffflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ausdrücklich zulässig.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Hoffflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, zu befestigen sind.

Die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege (1.2.4.2.1) können bis zu einer Breite von 4 m versiegelt werden; die Seitenstreifen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und von aufkommenden Gehölzen freizuhalten. Einsaat ist unzulässig.

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

2.1 Landschaftsräumliche Einordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im *Oberhessischen Bergland* innerhalb der landschaftsräumlichen Haupteinheit *Fulda-Haune-Tafelland*, Teileinheit *Kämmerzell-Asbacher Fuldata* (355.20)¹. Geologisch gehört es zum Strukturraum *Osthessische Bundsandsteinscholle*. Das Gelände weist eine leichte Hanglage auf und liegt auf einer Höhe von etwa 255 m ü. NN.

2.2 Boden und Wasser

Laut BodenViewer Hessen (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de) befinden sich im Plangebiet Böden aus lößleharmen Solifluktuionsdecken, die ein geringes Ertragspotenzial aufweisen. Die gesamte Bodenfunktion wird als sehr gering bis mittel eingestuft (Abb.2). Es handelt sich dabei außerdem um Braunerden mit Podsol-Braunerden (Abb.3).

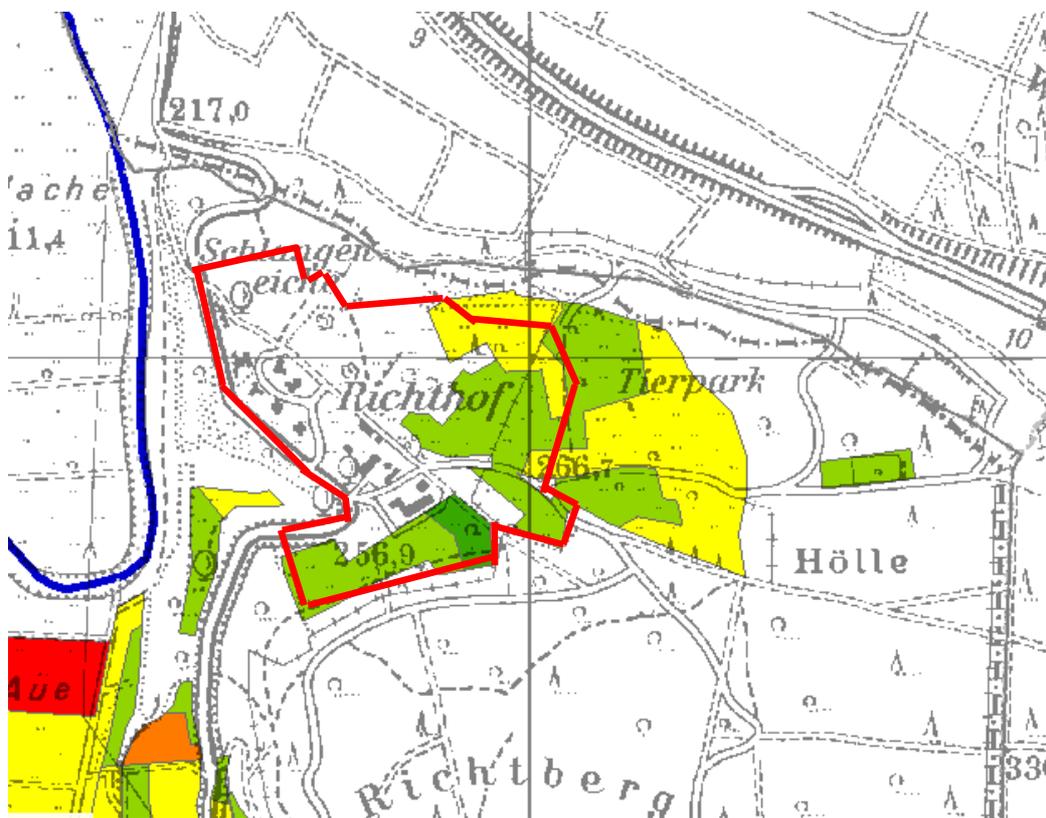


Abb. 2: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenschutz in der Planung: Bodenfunktionsbewertung“ des BodenViewer Hessen: dunkelgrün: „sehr gering“, grün: „gering“, gelb: „mittel“, rot: „hoch“ (Quelle: bodenviewer Hessen)

¹ Quelle: KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Ingenieurgeologie

Nach geologischer Karte 1:25000 von Hessen baut sich das Plangebiet aus oberflächennah verwitterten Gesteinen des Mittleren Bundsandsteins auf, die von bindigen Deckschichten überlagert werden, die stark setzungsfähig sein können. Es werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

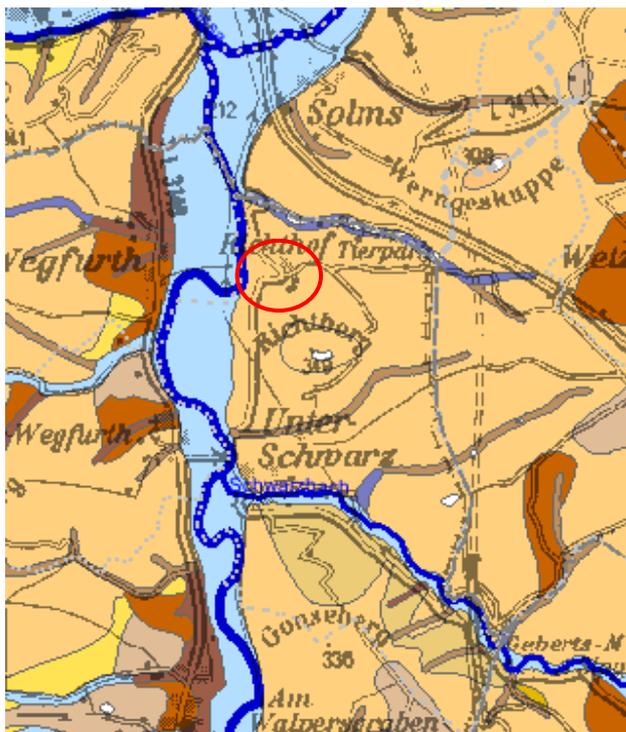


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bodenviewer (bodenviewer.hessen.de) mit Lage des Plangebietes (rot umrandet) (hellbraun: Braunerden, blau: Auengleye)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Ingenieurgeologie

Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen führt. Der Eingriff ist bodenspezifisch zu kompensieren. Für anfallendes Bodenmaterial gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz Dez. 41.4

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind gesondert aufzuführen.

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Der Bau neuer Wohn- und Arbeitsstätten sowie einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen ist immer auch mit einem Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden. Die im Bereich des Sondergebietes SO_{LR} 1 möglichen Versiegelungen können bei einer GRZ von 0,5 bis zu 80% umfassen. Für die Baugebiete SO_{LR} 2-5 und SO_{LR} 8 gilt eine GRZ von 0,6 und für die Baugebiete SO_{GS} und SO_{RLW} gilt eine GRZ von 0,3 (SO_{GS}) bzw. 0,8 (SO_{RLW}), die ebenfalls bis maximal 80% überschritten werden dürfen. Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche wird vorliegend durch die Ausweisung von Baufenstern und die Ausweisung von Flächen für Stellplätze begrenzt. Für den bebaubaren Bereich werden für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich viele Vollgeschosse zugelassen (s. Kap. 1.1.3). Überdies setzt der Bebauungsplan eine Reihe von eingriffsminimierenden, grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen fest (siehe Bebauungsplan Kap. 2.3)

Bodenversiegelungen führen allgemein zu einer Verdichtung des Bodens und einem erhöhten Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers bei gleichzeitiger Verringerung der Grundwasserneubildung. Aus landschaftspflegerischer Sicht sollten auf Ebene der Bauausführung einige bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entsprechend HMUVELV (2011)² beachtet werden:

- Hoffflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster.
- Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.
- Die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege (1.2.4.2.1) können bis zu einer Breite von 4 m versiegelt werden; die Seitenstreifen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und von aufkommenden Gehölzen freizuhalten. Einsaat ist unzulässig.
- Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für weitere bodenspezifische Minderungsmaßnahmen ist auf die Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind im Rahmen der Umsetzung / Realisierung der einzelnen Bauvorhaben insbesondere folgende in HMUVELV 2011³ genannte Aspekte bzw. Maßnahmen:

- 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 des Erosionsgefährdungspotentials

² HMUVELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

³ HMUVELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden vor dem Befahren und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens
- Für anfallendes Bodenmaterial gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV.

Bei größeren Baumaßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Bei Beachtung dieser Maßgaben sind keine über das durch die sowieso vorliegend vorbereitete Bebauung des Plangebietes und die damit verbundenen Eingriffe in den Bodenhaushalt hinausgehende erhebliche Wirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten (Tab.1).

Tab. 1: Bewertung der zu erwartenden Bodenbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)⁴

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

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet (nachrichtlich RP Gießen, Dez. 41.1). Das nächste Schutzgebiet befindet sich ca. 1 km süd-westlich in Unter-Wegfurth. Dabei handelt es sich um ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone II.

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich RP Gießen, Dez. 41.2) Die Untere Wasserbehörde hat der Planung grundsätzlich zugestimmt.

2.3 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein potentiell hoch aktives Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet, sowie eine potentielle Luftleit- und Luftsammelbahn. Wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen werden sich jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen neben einer – gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ausdrücklich

⁴ HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

zulässigen – Begrünung der Fassaden auch in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

2.4 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde am 19. Mai 2015 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus intensiv genutzten, artenarmen Frischwiesen. Desweiteren umfasst es eine Streuobstwiese und eine Sukzessionsfläche. In der Umgebung finden sich Laubmischwälder, weitere Wiesen und die Wohn- und Gartenanlagen der Einrichtung sowie Sonderbaukulturen Gartenbau.

Oberste Hutweide, Flurstück 14/1 und 15/1: intensiv bewirtschaftete, artenarme Frischwiese



Abb. 2: Oberste Hutweide Flurstück 15/1



Abb. 3: Oberste Hutweide Flurstück 14/1, feuchter Teilbereich

Die „Oberste Hutweide“ liegt südlich des Parkplatzes und reicht von dort bis an den Wald. Sie weist eine leichte Hangneigung auf. Es handelt sich dabei um eine intensiv bewirtschaftete, artenarme Frischwiese mit Mageranzeigern wie die Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*). Allerdings erkennt man eine deutliche Zweiteilung der Fläche. Während auf Flurstück 15/1 neben Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und scharfen Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) auch die Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) zu finden ist, ist der östliche Teil von Flurstück 14/1 deutlich feuchter und weist große Bereiche mit Binsen (*Juncus spec.*) auf. U.a. wurden folgende Arten auf der Fläche gefunden:

Wolliges Honiggras

Glatthafer

Gewöhnliches Ruchgras

Rot-Schwingel

Wiesen-Knäuelgras

Wiesen-Fuchsschwanz

Vogel-Wicke

Großer Sauerampfer

Spitzwegerich

Holcus lanatus

Arrhenatherum elatius

Anthoxanthum odoratum

Festuca rubra

Dactylis glomerata

Alopecurus pratensis

Vicia cracca

Rumex acetosa

Plantago lanceolata

Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Gamander –Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>
Feld-Hainsimse	<i>Luzula campestris</i>
Wiesenschaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>
Große Sternmiere (Randbereich)	<i>Stellaria holostea</i>

Im feuchten Bereich des Flurstücks 14/1 wurden folgende Arten gefunden:

Binse	<i>Juncus spec.</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Schmalblättriges Weidenröschen	<i>Epilobium angustifolium</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>
Wiesenschaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>

Die „Oberste Hutweide“ und die „Kleine Hutweide“ werden getrennt durch eine Stieleichen-Allee und einem kleinen Friedhof. Auf dem Friedhof finden sich einige Gehölze wie Weißer Hartriegel (*Cornus alba*), Forsythie (*Forsythia*), Flieder (*Syringa*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) und Strauch-Geißblatt (*Lonicera spec.*).

Kleine Hutweide, Flurstück 13/1, intensiv bewirtschaftete, artenarme Frischwiese



Abb. 4: Eichenallee (Stieleiche)



Abb.5: Friedhof



Abb. 6: Kleine Hutweide

Die „Kleine Hutweide“ wird nach Südwesten hin vom Friedhof und nach Osten von einem Laubmischwald begrenzt. Nach Norden schließt sich ein Gebüschsaum und weitere Weiden an. Es handelt sich dabei um eine intensiv bewirtschaftete, artenarme Frischwiese. Auf der „Kleinen Hutweide“ finden sich u.a. folgende Pflanzen:

Wolliges Honiggras

Wiesenrispengras

Gemeine Rispengras

Wiesen-Fuchsschwanz

Scharfer Hahnenfuß

Kriechender Hahnenfuß

Wiesenschaumkraut

Gamander –Ehrenpreis

Krausblättriger Sauerampfer

Kriechender Günsel

Vogelmiere

Spitzwegerich

Breitwegerich

Mittlerer Wegerich

Löwenzahn

Holcus lanatus

Poa pratensis

Poa trivialis

Alopecurus pratensis

Ranunculus acris

Ranunculus repens

Cardamine pratensis

Veronica chamaedrys

Rumex crispus

Ajuga reptans

Stellaria media

Plantago lanceolata

Plantago major

Plantago media

Taraxacum spec.

Intensiv bewirtschaftete Frischwiese, nord-östlich der Gemüseanbaufläche, Teile von Flurstück 11

Folgt man dem befestigten Weg in nordöstliche Richtung gelangt man zwischen zwei Gemüse-Gartenanlagen mit Kompostmieten und einer verkümmerten Obstbaumallee auf eine weitere intensiv bewirtschaftete Frischwiese. Diese wird als Viehweide genutzt und weist einige Huteebäume auf.



Abb. 7: Gemüse-Gartenanlage mit Gewächshäusern



Abb. 8: Wiese mit Huteebäumen

Hier finden sich u.a. folgende Pflanzen:

Wolliges Honiggras

Glatthafer

Wiesen-Knäuelgras

Wiesen-Fuchsschwanz

Feld-Hainsimse

Kammgras

Spitzwegerich

Scharfer Hahnenfuß

Kriechender Hahnenfuß

Großer Sauerampfer

Löwenzahn

Wiesen- Klee

Gänseblümchen

Schafgarbe

Holcus lanatus

Arrhenatherum elatius

Dactylis glomerata

Alopecurus pratensis

Luzula campestris

Cynosurus cristatus

Plantago lanceolata

Ranunculus acris

Ranunculus repens

Rumex acetosa

Taraxacum spec.

Trifolium pratense

Bellis perennis

Achillea millefolium

Auf dieser Fläche befinden sich ebenfalls ein Lagerplatz sowie eine offene Lagerhalle. In einer kleinen Baumgruppe aus Buchen, Fichten und Erlen steht ein kleiner Holzschuppen, von den Bewohnern als alter Pferdestall bezeichnet.

Streuobstwiese, Gartenanlage nördlich des Lustgartens, Teil von Flurstück 11

Angrenzend an die Frischwiese befindet sich eine kleine Streuobstwiese (Mittelstamm) sowie ein kleiner Rasenbolzplatz. Im Bereich der Streuobstwiese finden sich folgende Arten:

Glatthafer

Arrhenatherum elatius

Wiesen-Knäuelgras
Feld-Hainsimse
Ruchgras
Schlangen-Knöterich
Kriechender Günsel
Große Sternmiere
Knöllchen-Steinbrech
Gewöhnlicher Frauenmantel
Acker-Schachtelhalm
Wiesen- Klee
Großer Wiesenknopf
Johanniskraut
Kleines Habichtskraut

Dactylis glomerata
Luzula campestris
Anthoxantum odoratum
Bistorta officinalis
Ajuga reptans
Stellaria holostea
Saxifraga granulata
Alchemilla vulgaris
Equisetum arvense
Trifolium pratense
Sanguisorba officinalis
Hypericum perforatum
Hieracium pilosella



Abb. 9: Streuobstwiese



Abb. 10: Hauswiese

Von der Streuobstwiese gelangt man am Rande des Lustgartens entlang zur „Hauswiese“. Unter den mit Bäumen bestandenen Weg konnten einige Exemplare der Schwarzen Teufelskralle (*Phyteuma nigra*) beobachtet werden. Ansonsten wachsen entlang des Weges eine lange Rhododendron-Hecke sowie typische Gartenpflanzen.

Hauswiese (Flurstück 8/7 und Teile von 8/1), Sukzessionsfläche

Bei der als „Hauswiese“ bezeichneten Fläche handelt es sich um eine Sukzessionsfläche mit beginnendem Wald. Das Gelände weist eine Hangneigung nach Norden auf. Neben Eichen (*Quercus*), Birken (*Betula*), Ginster (*Genister*) und Schlehe (*Prunus*) finden sich u.a. folgende Pflanzen:

Glatthafer
Wiesen-Knäuelgras
Wollige Honiggras
Wiesenfuchsschwanz
Kriechende Hahnenfuß
Scharfe Hahnenfuß
Kriechender Günsel
Große Sternmiere
Rainfarn

Arrhenatherum elatius
Dactylis glomerata
Holcus lanatus
Alopecurus pratensis
Ranunculus repens
Ranunculus acris
Ajuga reptans
Stellaria holostea
Tanacetum vulgare

Kardendistel	<i>Dispacus silvestris</i>
Gemeine Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Binse	<i>Juncus spec.</i>
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Schlangen-Knöterich	<i>Bistorta officinalis</i>
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>
Magerite	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>
Lupinie	<i>Lupinus</i>
Rote Lichtnelke	<i>Silene dioica</i>
Kuckucks-Lichtnelke	<i>Lychnis flos-cuculi</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Gamander-Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>

Zusätzliche faunistische Aufnahmen wurden nicht durchgeführt, da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits über einen Bebauungsplan erfasst und bebaut ist. Die Erweiterungsflächen im Süden und Südosten werden als Grünland genutzt. Faunistische Besonderheiten konnten bei der Kartierung nicht beobachtet werden bzw. es liegen auch keine Hinweise oder Erkenntnisse aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen auf geschützte Arten vor.

2.5 Arten- und Biotopschutzrecht

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund seiner unterschiedlichen kleinräumlichen Struktur einige Bedeutung zu. Vor allem die sich an die Frischwiesen anschließenden Saumstrukturen sowie die Streuobstwiese und die „Hauswiese“ sind als Haupt- oder Teillebensraum für Kleinsäuger, Singvögel und Insekten von größerer Bedeutung.

Die vorhandenen Obstwiesen und die Gehölzstrukturen und Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Gemäß § 13 HAGBNatSchG unterliegen Streuobstbestände außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dem pauschalen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Gemäß § 2 Abs. 2a KV (Kompensationsverordnung des Landes Hessen) gilt jedoch, soweit nach § 34 oder § 44 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes kein weitergehender Ausgleich erforderlich ist, die Rodung eines Streuobstbestandes als im Sinne des § 30 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeglichen, wenn der gerodete Bestand binnen eines Jahres ortsnahe flächengleich neu angelegt wird. Im Bereich der Streuobstwiese sind jedoch keine Planungen (bauliche Anlagen) vorgesehen und die Streuobstwiese als Solches wird zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen ist von Vorkommen geschützter Arten, insbesondere europäischer Vogelarten auszugehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde daher im Frühjahr 2016 parallel zur Entwurfs-Offenlage eine avifaunistische Untersuchung sowie eine Kontrolle auf geschützte Vögel, Tagfalter und Reptilien vorgenommen und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Sofern sich dadurch artenschutzrechtlich relevante Erkenntnisse ergeben, werden diese zeitnah spätestens bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert und abgestimmt. Auf die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen.

2.6 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2003) 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.

Wie die Erhebungen zum vorangegangenen Kapitel zeigen, besitzt das Plangebiet aufgrund seiner vielfältigen, kleinräumigen Strukturen eine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Durch sorgfältige Planung und Durchführung können aber gravierende Umweltauswirkungen vermieden werden.

2.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die vielen kleinräumig unterschiedlichen Nutzungen, die historischen Gebäude sowie eine Gartenanlage mit altem Baumbestand geprägt. Besonders landschaftsprägend sind die Eichenallee sowie die schön ausgeprägten Hutebäume.

Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und Dachgestaltung sowie deren Eingrünung und durch den Erhalt der Gartenanlage und Baumbestände insbesondere der Allee, der Platanen (Naturdenkmal) und der Hutebäume kann weiterhin eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden, zumal durch die Philosophie der Lebensgemeinschaft und durch die bisherige Pflege der Parklandschaft der jetzige Landschaftscharakter entstanden ist und erhalten werden soll.

2.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets; als nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet befindet sich westlich an das Plangebiet angrenzend das 2538,5 ha große FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ mit Erhaltungszielen für die Lebensraumtypen „*Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions*“, „*Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculon fluitantis und des Callitricho-Batrachion*“, „*Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe*“, „*Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)*“, „*Berg-Mähwiesen*“, „*Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*“, „*Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)*“ sowie „*Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (Carpinion betuli) (Stellario-Carpinetum)*“. Weitere Erhaltungsziele dienen der Arterhaltung folgender Arten aus Anhang II der FFH-Richtlinie *Gelbbauchunke (Bombina variegata)*, *Groppe (Cottus gobio)*, *Europäische Sumpfschildkröte (Emys orbicularis)*, *Bachneunauge (Lampetra planeri)* und *Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous)*.

Nördlich liegt in rund 500 m Entfernung vom Plangebiet das Vogelschutzgebiet Nr. 5024-401 „Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula“.

Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzziele durch das Planvorhaben können aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhänge ausgeschlossen werden.

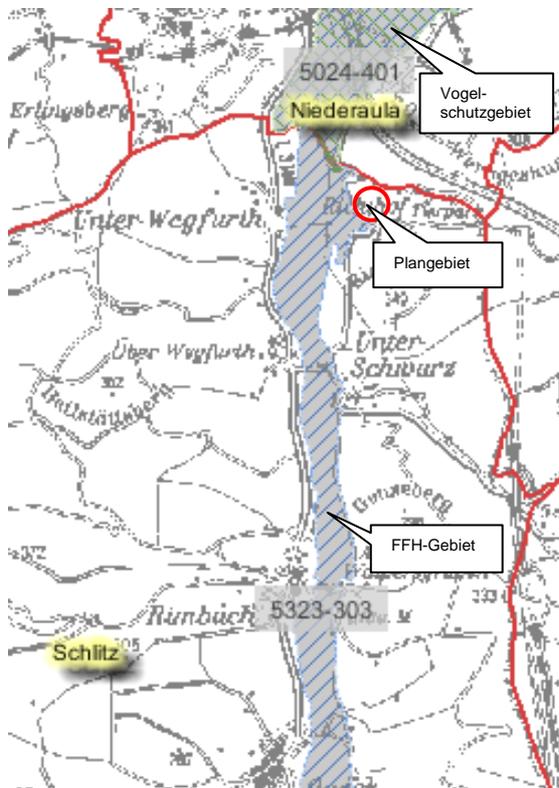


Abb. 11: Räumliche Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten

2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen/Lärm

Der Geltungsbereich umfasst das bisher bebaute Gelände sowie die angrenzenden Randbereiche der Lebensgemeinschaft. Da die geplanten Gebäude ausschließlich der Wohnqualität und der Versorgung des Richthofes und seiner Bewohner dienen und auf dem Gelände nur eingeschränkter Autoverkehr stattfindet, ist nicht mit einer größeren Lärmbelastung zu rechnen.

Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Erholung

Die Baugebiete befinden sich innerhalb des Geländes der Lebensgemeinschaft e.V.. Die Gebäude werden in das bestehende Gebäudegesamtbild und dem Parkcharakter der Anlage eingefügt. Mit einem höheren Verkehrsaufkommen ist nicht zu rechnen.

Insgesamt ist durch die vorliegende Planung mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die menschliche Erholung zu rechnen.

2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung direkt betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. 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.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Der Richthof erfüllt die Kriterien nach Hessischem Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal. Durch die ursprünglich geplante Festsetzung des Baufensters SO1 direkt gegenüber dem Hof würde die Wirkung des Hofensembles deutlich beeinträchtigt (Flurstück 6/4, die nahezu dreieckige Fläche zwischen Allee und Angersstraße). Denkmalfachliches Ziel ist hier der Erhalt eines angemessenen parkartigen Vorfeldes für den Hof und sowohl den Blick in den Hof hinein als auch aus dem Hof hinaus. Der Bezug zur Allee und den Übergang zum Lustgarten wäre durch eine Bebauung in diesem Bereich geschmälert.

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Der Hinweis auf die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte entsprechend als Kulturdenkmal bzw. die Alleen und Parkanlage als denkmalrelevante Flächen gekennzeichnet.

Im Bereich der Parzelle 6/4 wird das Baufenster SO 1 deutlich zurückgenommen, so dass die überbaubare Fläche des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes in reduzierter Form berücksichtigt wird.

2.11 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 führen wird.

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

3.1 Kompensationsbedarf

Eingriffsbewertung

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Dies betrifft insbesondere die Grünlandflächen im Süden und Südosten des Gebietes, während die vorhandenen artenreichen Biotopstrukturen (z.B. Streuobstwiese, Baumhecken, Grünland, der Park, Feldgehölze und Laubbaumalleen) über die vorliegende Planung gesichert werden.

Ausgleichsplanung

Die Eingriffskompensation erfolgt über Renaturierungs- und Pflegemaßnahmen auf dem Gelände der Gemeinschaft selbst. Der Bebauungsplan sieht folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor:

- *Entwicklungsziel: Extensivgrünland*
Maßnahmen: Auf den Flächen ist das vorhandene Grünland durch 1-2 schürige Mahd extensiv zu pflegen. Die erste Mahd soll ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Die 2. Mahd soll nach dem 31.8. erfolgen. Fällt der 2. Wiesenaufwuchs schwach aus, kann auf die 2. Mahd verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzufahren, Beweidung sowie Düngung sind unzulässig.
- *Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Feuchtbrache*
Maßnahmen: Auf den Flächen ist das vorhandene Grünland durch 1-2 schürige Mahd zu pflegen und abschnittsweise zu mähen. Die Mahd soll sukzessive ab dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzufahren, Beweidung sowie Düngung sind unzulässig.
- *Entwicklungsziel: Waldrandaufbau*
Maßnahmen: Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, sofern es sich um standortgerechte Laubgehölze handelt. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Die Gehölze und Bäume sind so zu pflegen, dass kein Wald i.S. des Hess. Forstgesetzes entsteht. Die nördlich vorgelagerten Saumflächen sind 1x jährlich Mitte / Ende Juli zu mähen und extensiv zu pflegen.

Zum Entwurf wurde eine verbale Differenzierung der bisher zulässigen Eingriffe für Vorhaben in Bereich des Bestandes und neuer Eingriffe vorgenommen.

Eingriff alt / neu / Ausgleich

SO 1 GRZ 0,4 / SO 1 und 2 GRZ 0,5 und 0,6 / Ausgleich = Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und Ausgleichsfläche neu Flurstück 8/1 (Hauswiese) Extensivgrünland.

(Die Grundflächenzahl wird zwar geringfügig erhöht, dafür wird die Darstellung der Baufenster minimiert und bestehende Gehölz- und Baumstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Für einen verbleibenden geringen Eingriff in Natur und Landschaft wird die Ausgleichsfläche Hauswiese zugeordnet).

SO 2 GRZ keine Angabe / SO 2 und 3 GRZ 0,6 / Ausgleich = deutliche Rücknahme von Baugrenzen, Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, Ausweisung von Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage.

(Im Bereich des Sondergebietes 2 ist durch die Darstellung des bisher wirksamen Bebauungsplanes ein hoher Versiegelungsgrad grundsätzlich möglich, da weder eine Baugrenze noch eine festgesetzte Grundflächenzahl die Versiegelung einschränkt. Der vorliegende Bebauungsplan schränkt die Bebauung dieses Bereiches deutlich ein und stellt somit eine Aufwertung dar).

SO 3 GRZ 0,6, 0,8 / SO 3 bis 5 GRZ 0,6 / Ausgleich = Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, Waldrandaufbau und Ausgleichsfläche neu Flurstück 14/1tlw. und 15/1tlw. (Hutweide) – Extensivgrünland Feuchtbrache.

(Im Bereich des bisherigen Sondergebietes 3 wird in Teilbereichen die Grundflächenzahl zwar niedriger festgesetzt, jedoch wird der Geltungsbereich nach Süden erweitert. Für den zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft wird dafür die Ausgleichsfläche südöstlich angrenzend mit in die Planung aufgenommen, was gleichzeitig eine deutliche Aufwertung dieses Bereiches darstellt).

Erweiterungsflächen

Bisher nicht erfasst, da privilegiert / SO 6 bis SO 8 GRZ 0,3, 0,6 und 0,8 / Ausgleich = Erhalt bestehender Obstbaumwiesen, Ausgleichsflächen neu Flurstücke 11/tlw. 13/tlw. (Kleine Hutweide, Grabenwiese) Extensivgrünland.

(Diese Bereiche wurden bisher durch den Bebauungsplan nicht erfasst, sind aber durch landwirtschaftlich privilegierte Nutzungen anthropogen überformt und bereits durch Eingriffe gekennzeichnet. Der Bebauungsplan nimmt den genehmigten Bestand auf, ermöglicht zudem eine Erweiterung und weist dafür die nördlich und östlich angrenzenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus).

In der Summe der Festsetzungen, Ausweisungen von Ausgleichsflächen, Festsetzung von Grünflächen und Flächen zum Erhalt von Gehölzen und Baumstrukturen und in Verbindung mit der Reduzierung von Baufenstern kann der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen bewertet werden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung ist zu erwarten, dass die derzeitige Nutzung der Flächen fortauern wird. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist daher nicht mit einer gesteigerten ökologisch wertgebenden Entwicklung der Fläche zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es zur Umgestaltung und Überbauung des Plangebiets. Die in der Bewertung der Eingriffswirkungen auf Boden und Natur aufgezeigten nachteiligen Effekte sind entsprechend der Eingriffsregelung zu kompensieren.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der hiesige Standort bietet sich zur Ansiedlung weiterer Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie Werkstätten an, da schon entsprechende Nutzungen und Gebäudebestand bestehen und die entsprechende Infrastruktur genutzt werden kann. Eingriffe in möglicherweise störsensiblere und naturschutzfachlich hochwertigere Bereiche können vermieden werden.

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 können die Kommunen in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z. B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. So lange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsminimierenden Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung) sowie der Eingriffskompensation.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Lebensgemeinschaft e.V. Sassen und Richthof möchte auf ihrem Gelände „Richthof“ weitere Baugrundstücke ausweisen, um dem zukünftigen gesteigerten Bedarf an weiteren Wohn- und Pflegehäusern, Werkstätten und Wirtschaftsanlagen gerecht werden zu können. Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert.

Das Vorhaben befindet sich am Richthof, Stadtteil Unter-Schwarz an der K79. Die betroffenen Flächen werden derzeit hauptsächlich als Grünlandflächen bzw. Gartenbauflächen genutzt. Sie sind umgeben von den angrenzenden Laubmischwäldern und anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Geplant ist die Ausweisung weiterer Baugebiete, um den veränderten Bedürfnissen der Lebensgemeinschaft gerecht zu werden. Es werden 8 Sondergebiete ausgewiesen: Für das Baugebiet SO_{LR} 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, für die Gebiete SO_{LR} 2-5 und SO_{LR} 8 eine GRZ von 0,6 (50 % bzw. 60% der Grundstücksfläche) festgesetzt. Für die Baugebiete SO_{GS} und SO_{RLW} werden eine GRZ von 0,3 (SO_{GS}) bzw. 0,8 (SO_{RLW}) festgesetzt. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 (4) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis maximal 0,8 überschritten werden darf. Die

den Erhalt der Gartenanlage und Baumbestände insbesondere der Allee und der Hutebäume kann voraussichtlich eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets; als nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet befindet sich westlich an das Plangebiet angrenzend das 2538,5 ha große FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“. In rund 500 m nördlicher Entfernung liegt das Vogelschutzgebiet Nr. 5024-401 „Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula“. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzziele durch das Planvorhaben können aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhänge ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das bisher bebaute Gelände sowie die angrenzenden Randbereiche der Lebensgemeinschaft. Da die geplanten Gebäude ausschließlich der Wohnqualität und der Versorgung des Richthofes und seiner Bewohner dienen und auf dem Gelände nur eingeschränkter Autoverkehr stattfindet ist nicht mit einer größeren Lärmbelastigung zu rechnen. Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Auch im Hinblick auf die menschliche Erholung ist durch die vorliegende Planung mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen. Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Allerdings erfüllt der Richthof laut Landesamt für Denkmalpflege Hessen die Kriterien nach Hess. Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal und ist in seiner ursprünglichen Wirkung als Hofensemble zu erhalten. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

.Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Dies betrifft insbesondere die Grünlandflächen im Süden und Südosten des Gebietes, während die vorhandenen artenreichen Biotopstrukturen (z.B. Streuobstwiese, Baumhecken, Grünland, der Park, Feldgehölze und Laubbaumalleen) über die vorliegende Planung gesichert werden. Zur Eingriffskompensation werden zunächst verschiedene Grünlandflächen erhalten und weiter extensiviert. Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die Maßnahmen zusätzlich mit einem gestuften Waldrandaufbau kombiniert. Die abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Bewertung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes, es ergeben sich keine weiteren Ausgleichsfordernisse.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung ist zu erwarten, dass die derzeitige Nutzung der Grünland- und Gartenflächen fort dauern wird. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist daher nicht mit einer gesteigerten ökologisch wertgebenden Entwicklung der Fläche zu rechnen. Bei Durchführung der Planung kommt es zur Umgestaltung und Überbauung des Plangebiets. Die in der Bewertung der Eingriffswirkungen auf Boden und Natur aufgezeigten nachteiligen Effekte sind entsprechend der Eingriffsregelung zu kompensieren. Der hiesige Standort bietet sich zur Ansiedlung weiterer Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie Werkstätten an, da schon entsprechende Gebäude angesiedelt sind und die entsprechende Infrastruktur genutzt werden kann. Eingriffe in möglicherweise störsensiblere und naturschutzfachlich hochwertigere Bereiche können vermieden werden.

Im Rahmen des Monitorings erscheint es insgesamt sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsminimierenden Maßnahmen und der Eingriffskompensation.

8 Anhang

Bestandskarte, unmaßstäblich verkleinert

