



Stadt Haiger

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
„Hohleichenrain (1. Teilabschnitt)“
sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

15.01.2015

Bearbeitet:
Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

| | |
|---|----|
| Vorbemerkungen | 3 |
| 1 Einleitung | 4 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans | 4 |
| 1.1.1 Ziele des Bauleitplans | 4 |
| 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens | 4 |
| 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans..... | 5 |
| 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden | 5 |
| 1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei Planaufstellung | 5 |
| 1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.. | 5 |
| 1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 6 |
| 1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden..... | 6 |
| 2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich | 7 |
| 2.1 Boden und Wasser | 7 |
| 2.2 Klima und Luft..... | 7 |
| 2.3 Tiere und Pflanzen | 8 |
| 2.3.1 Vegetation | 8 |
| 2.3.2 Tierwelt | 11 |
| 2.3.3 Eingriffsbewertung..... | 11 |
| 2.3.4 Artenschutzrecht..... | 12 |
| 2.4 Biologische Vielfalt | 13 |
| 2.5 Landschaft..... | 13 |
| 2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete | 14 |
| 2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung | 15 |
| 2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 16 |
| 2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität | 16 |
| 3 Eingriffs-/Ausgleichsplanung | 16 |
| 3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs | 16 |
| 3.2 Eingriffskompensation | 16 |
| 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung | 18 |
| 5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten | 18 |
| 6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) | 18 |
| 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben | 19 |
| Anhang | |

Vorbemerkungen

Die Stadt Haiger plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hohleichenrain (1. Teilabschnitt)“ die Ausweisung eines Gewerbegebiets und eine Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel auf dem ehemaligen Format-Gelände im Osten der Kernstadt.

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

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

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

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

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Haiger und umfasst das ehemalige Firmengelände der Fa. Format mit großflächig bebauten und versiegelten Flächen sowie randlichen Gehölzbereichen. Im Umfeld finden sich nach Norden die Dill, nach Süden die B 277, nach Westen bestehende Gewerbeflächen und nach Osten Waldflächen.

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ zum Naturraum 321.1 Oberes Dilltal (mit Dietzhölzetal), Haupteinheit 321 Dilltal. Das weitgehend ebene Gelände befindet sich auf einer Höhenlage von rund 260 m ü. NN.

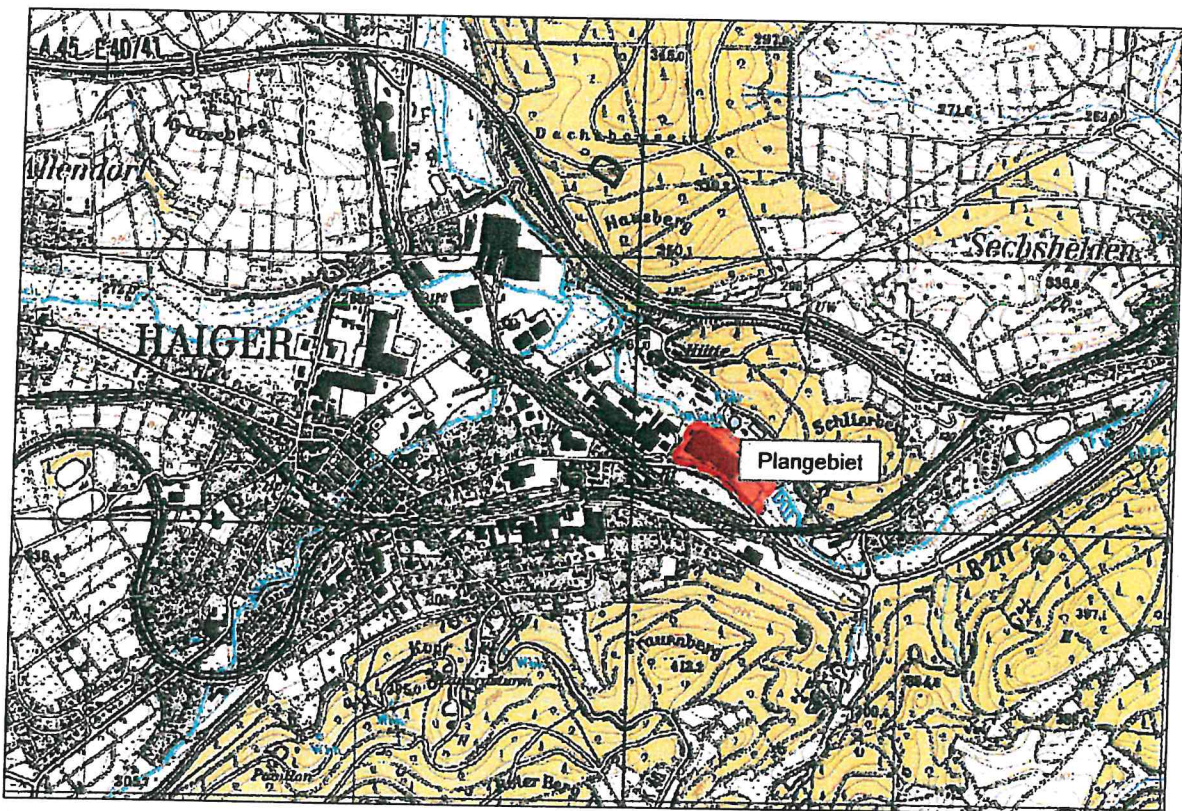


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der TK 25 (unmaßstäblich verkleinert)

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

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 sowie für das Gewerbegebiet ein Baumassenzahl (BMZ = 10,0) und für das Sondergebiet eine Zahl zulässiger Vollgeschosse (Z = 1) festgesetzt.

Aufgrund der textlichen Festsetzung 2.3 darf im Sondergebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.

- *Verkehrsflächen*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der B 277 über den bestehenden Kreisverkehrsplatz im Westen und eine neue Zufahrt im östlichen Plangebiet.

- *Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Zur landschaftsgerechten Eingrünung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Gehölzflächen im nordöstlichen Plangebiet).

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 6,9 ha (69.444 m²). Davon entfallen

- 20.664 m² auf das Gewerbegebiet,
- 28.004 m² auf das Sondergebiet (einschl. Flächen zum Erhalt und Flächen mit wasserwirtschaftlichen Bindungen) und
- 10.157 m² auf die Straßenverkehrsflächen (einschl. Fuß- und Radwege sowie Parkplatz),
- 1.740 m² auf die Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) und
- 8.879 m² auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft.

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

Der Regionalplan Mittelhessen stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dar. Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel widerspricht insofern den einschlägigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung, demgemäß in der vorhandenen Gebietskategorie Einzelhandel nur zum Zwecke der Selbstvermarktung der dort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist. Die Stadt Haiger hat hierauf Bezug nehmend im April 2011 bei der Oberen Landesplanung einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen gestellt. Diese hat der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen in seiner Sitzung am 24.05.2012 zugelassen (vgl. Begründung Kap. 1.3).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haiger stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche und teilräumig als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft werden im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Soweit die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel und die genannten Maßnahmenflächen geplant ist, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das notwendige Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Landschaftsplan der Stadt Haiger (2006) stellt für den Bereich des geplanten Sondergebiets in der Bestandskarte *Gewerbeflächen* sowie in den östlichen Randbereichen *Brache nicht verbuscht* überlagert mit *Baum- und Strauchhecken* und zwei Symbolen für *Laubbaum, standorttypisch* dar. In der Entwicklungskarte finden sich für diesen Bereich keine Darstellungen. Der Bereich der geplanten Ausgleichsflächen südlich der B 277 wird komplett als *Brache nicht verbuscht* überlagert mit *Baum- und Strauchhecken* bzw. *Dornenhecken* und zwei Symbolen für *Laubbaum, standorttypisch* dargestellt. In der Entwicklungskarte wird hier auf Planungsabsichten der Stadt über den rechtswirksamen FNP hinaus (Gewerbefläche) hingewiesen.

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

1.4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

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

Das Plangebiet verfügt im Bestand über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungnetz. Leistungssteigernde Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

1.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits großflächig bebaute Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden (Flächenrecycling). Eingriffe auf unvorbelastetem Grund und Boden werden somit weitestgehend vermieden.

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

2.1 Boden und Wasser

Der Untergrund des Plangebietes wird laut Bodenkarte von Hessen² von *Siedlungen und künstlich verändertem Gelände* eingenommen; lediglich entlang der Nordostgrenze schließen sich Bodenformengesellschaften aus Auenablagerungen der größeren Fließgewässer (Vega) an. Aufgrund bereits großflächig vorhandener Überbauung und Versiegelung im Bereich des bestehenden Firmengeländes ist insgesamt davon auszugehen, dass natürliche Bodenhorizonte nur noch im äußersten Nordosten des Plangebiets anzutreffen sind.

Das Plangebiet berührt keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete. Jedoch befindet sich der nordöstliche Bereich innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der *Dill* (vgl. Plankarte). Die *Dill* selbst ist lt. GESIS³ als stark verändert (Strukturgütekategorie 5) beschrieben. Vorhandene Belastungen ergeben sich durch Uferverbau, befestigte Verkehrsanlagen und fehlende Gewässerrandstreifen. Zudem werden im WRRL-Viewer⁴ eine Mischwasser-Einleitstelle oberhalb des Plangebiets und eine Kläranlagen-Einleitstelle in Höhe des östlichen Plangebiets dargestellt.

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

- Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zudem sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet die in der Plankarte wiedergegebenen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zu beachten.

2.2 Klima und Luft

Aufgrund der bereits weiträumig vorhandenen Vorbelastungen durch Bebauung und Flächenversiegelung werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen der vorgesehenen Neubebauung hauptsächlich auf das bisher teilräumig mit Gehölzen bestandene nordöstliche Plangebiet beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen sowie der Vögel und Fledermäuse des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden in den Monaten März bis Juni 2012 mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

² Hessisches Landesamt für Bodenforschung (1999): Bodenkarte von Hessen, Blatt L 5314 Dillenburg.

³ Gewässerstrukturgüte-Informationssystem <http://www.gesis.hessen.de>, Stand: 08/2012.

⁴ Kartenservice zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen <http://wrml.hessen.de/viewer.htm>, Stand: 08/2012.

2.3.1 Vegetation

Während der Großteil des Plangebiets bereits fast vollständig versiegelt und großflächig überbaut ist, finden sich in den Randbereichen auch Laubgehölze (in Ufernähe v.a. Hybrid-Pappeln, im Osten v.a. einheimische Laubgehölze) sowie Wirtschaftswiesen und ruderales Wiesen. Hinzu kommen einige größere Laubbäume (Bergahorn, Eiche, Birke und Weide vgl. z. B. Abb. 3). An das Plangebiet schließen sich nach Norden die *Dill*, nach Westen gewerbliche Flächen, nach Süden die Flächen der B 277 und nach Osten Gehölzflächen an.



Abb. 2: Westlicher (Eingangs-)Bereich



Abb. 3: Wohnhaus mit Laubbaum



Abb. 4: Parkplatz im östlichen Bereich



Abb. 5: Nördlich des Firmengebäudes

Im Bereich dieser Wirtschaftswiese wurden lediglich die folgenden Arten festgestellt:

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| <i>Achillea millefolium</i> | Wiesen-Schafgarbe |
| <i>Ajuga reptans</i> | Kriechender Günsel |
| <i>Dactylis glomerata</i> | Wiesen-Knäulgras |
| <i>Festuca pratensis</i> | Wiesen-Schwingel |
| <i>Galium album</i> | Wiesen-Labkraut |
| <i>Glechoma hederacea</i> | Gundermann |
| <i>Heracleum sphondylium</i> | Wiesen-Bärenklau |
| <i>Leucanthemum vulgare</i> | Wiesen-Margerite (vereinzelt) |
| <i>Plantago lanceolata</i> | Spitz-Wegerich |
| <i>Poa pratensis</i> | Wiesen-Rispengras |
| <i>Ranunculus acris</i> | Scharfer Hahnenfuß |
| <i>Taraxacum officinale</i> | Wiesen-Löwenzahn |

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| <i>Trifolium pratense</i> | Wiesen-Klee, Rot-Klee |
| <i>Veronica chamaedrys</i> | Gamander-Ehrenpreis |
| <i>Vicia sepium</i> | Zaun-Wicke |

In Ufernähe geht das Grünland in einen Saum mit Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Klebkraut (*Galium aparine*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratense*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Kriechendem Hahnenfuß (*R. repens*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Stumpfbältrigem Ampfer (*Rumex obtusifolius*) über.



Abb. 6: Gehölzstreifen im Westen



Abb. 7: Blick zur Dill

Die ruderalen Wiesen und Säume des Plangebiets weisen demgegenüber einen wesentlich höheren Artenreichtum auf. Hier wurden insgesamt die folgenden Arten gefunden:

| | |
|--------------------------------|--|
| <i>Achillea millefolium</i> | Wiesen-Schafgarbe (v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Ajuga reptans</i> | Günsel (v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Alchemilla vulgaris</i> | Spitzlappiger Frauenmantel (v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Anemone nemorosa</i> | Busch-Windröschen (Böschung zur B 277) |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | Wiesen-Glatthafer |
| <i>Artemisia vulgaris</i> | Gewöhnlicher Beifuß |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke (Aufwuchs, v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Cirsium arvense</i> | Acker-Kratzdistel |
| <i>Crepis biennis</i> | Wiesen-Pippau |
| <i>Cytisus scoparius</i> | Besenginster |
| <i>Dactylis glomerata</i> | Wiesen-Knäulgras |
| <i>Daucus carota</i> | Wilde Möhre (v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Dentaria bulbifera</i> | Zwiebel-Zahnwurz (Wegsaum im Südwesten) |
| <i>Epilobium angustifolium</i> | Schmalblättriges Weidenröschen |
| <i>Filipendula ulmaria</i> | Mädesüß (Böschung im Südosten) |
| <i>Galium album</i> | Wiesen-Labkraut |
| <i>Glechoma hederacea</i> | Gundermann (v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Hieracium aurantiacum</i> | Orangerotes Habichtskraut |
| <i>Hypericum perforatum</i> | Tüpfel-Johanniskraut |
| <i>Knautia arvensis</i> | Acker-Witwenblume |
| <i>Lathyrus pratensis</i> | Wiesen-Platterbse |
| <i>Leucanthemum vulgare</i> | Wiesen-Margerite |
| <i>Lychnis flos-cuculi</i> | Kuckucks-Lichtnelke (v.a. im östlichen Bereich) |

-192-

| | |
|------------------------------|---|
| <i>Myosotis spec.</i> | Vergissmeinnicht (v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Polygonum bistorta</i> | Schlangenknoterich (Böschung im Südosten) |
| <i>Populus tremula</i> | Espe (Aufwuchs, v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Potentilla anserina</i> | Gänse-Fingerkraut (v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Primula veris</i> | Wiesen-Schlüsselblume (§) |
| <i>Rosa div. spec.</i> | Wildrosen (Aufwuchs, v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Saxifraga granulata</i> | Knöllchen-Steinbrech (Böschung zur B 277, §) |
| <i>Senecio jacobea</i> | Jakobs-Greiskraut |
| <i>Symphytum officinale</i> | Gewöhnlicher Beinwell |
| <i>Tanacetum vulgare</i> | Rainfarn |
| <i>Taraxacum officinale</i> | Wiesen-Löwenzahn |
| <i>Tragopogon pratensis</i> | Wiesen-Bocksbart |
| <i>Trifolium pratense</i> | Wiesen-Klee, Rot-Klee |
| <i>Trisetum flavescens</i> | Wiesen-Goldhafer |
| <i>Urtica dioica</i> | Große Brennnessel |
| <i>Valeriana officinalis</i> | Arznei-Baldrian (v.a. im östlichen Bereich) |
| <i>Vicia sepium</i> | Zaun-Wicke |



Abb. 8: Wegsaum mit Mädesüß



Abb. 9: Ruderaler Wegsaum

Im Übergangsbereich Ruderalwiese – Gehölzsukzession sowie am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs finden sich Gebüsche frischer Standorte. Diese setzen sich aus folgenden Arten zusammen.

| | |
|---------------------------|------------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Crataegus spec.</i> | Weißdorn |
| <i>Fragaria vesca</i> | Wald-Erdbeere |
| <i>Galium album</i> | Wiesen-Labkraut |
| <i>Populus x hybridus</i> | Hybrid-Pappel (westlicher Bereich) |
| <i>Populus tremula</i> | Espe |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa div. spec.</i> | Wildrosen |
| <i>Salix spec.</i> | Weiden |
| <i>Trifolium medium</i> | Zickzack-Klee |

Die geschlossenen Sukzessionsflächen südöstlich des Parkplatzes setzen sich vornehmlich aus Birken, Weiden und Espen zusammen. Im Bestand nordöstlich des Parkplatzes finden sich viele, teils abgestorbene Sal- und Silberweiden sowie darunter ein Jungwuchs aus Hainbuchen, Eichen, Bergahorn, Weißdorn und Haselsträuchern. Die Krautschicht setzt sich hier u.a. aus Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Moschuskraut (*Adoxa moschatelina*), Lerchensporn (*Corydalis cava*) und Schlüsselblume (*Primula veris*, vereinzelt) zusammen.⁵



Abb. 10: Ruderale Wiese / Gehölze im Nordosten



Abb. 11: Gehölzsukzession südöstlich des Parkplatzes

2.3.2 Tierwelt

Aus dem Bereich der Tierwelt wurden aus Gründen des Artenschutzrechts in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde insbesondere die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse näher untersucht.⁶ Insgesamt zeigt sich dabei eine mäßig artenreiche Zusammensetzung aus typischen Arten der Siedlungslagen und einigen Waldarten. Im Bereich der überplanten Gebäude brüten Bachstelze, Blaumeise, Haussperling (Hessen: Vorwarnliste) und Rauchschwalbe (Vorwarnliste). Zudem nistet der Star sowohl am Gebäude als auch in mehreren Höhlenbäumen entlang der *Dill*. Darüber hinaus wurden im Umfeld der Gebäude die Zwergfledermaus (RL 3) und der Kleine Abendsegler (RL 2) bei der Jagd beobachtet. Daneben gelangen im Bereich der Ruderalwiese im östlichen Plangebiet im Rahmen der Begehungen Zufallsbeobachtungen der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*, §) und der Gelben Wiesenameise (*Lasius flavus*).

2.3.3 Eingriffsbewertung

Während die Asphaltflächen des Plangebiets praktisch keinen Biotopwert aufweisen, besitzen die Gebäudeflächen aufgrund des Brutvorkommens einiger Vogelarten zumindest einen geringen Biotopwert. Einen geringen bis mittleren Biotopwert weisen die Garten- und Grünlandflächen auf. Wesentlich hochwertiger sind lediglich die ruderalen Wiesen und Säume (aufgrund ihres Artenreichtums) sowie die mit Gehölzen bestandenen Flächen (aufgrund der +/- natürlichen Sukzession) am östlichen Rand des Plangebiets. Da die Gehölzbereiche im Rahmen der Planung zu großen Teilen zum Erhalt festgesetzt werden, sind erhebliche Eingriffe für Tiere und Pflanzen hauptsächlich für die ruderalen Wiesenflächen zu erwarten. Dies ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.). Soweit die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen nach Auffassung der Forstbehörden formal als Wald zu bewerten sind, erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens, welches mit Datum vom 13.10.2014 von der Stadt Haiger beantragt wurde.

⁵ In Absprache mit der Unteren Forstbehörde und der Stadt Haiger wurde der Gehölzbewuchs im Februar 2013 beseitigt.

⁶ Erfassung der Vögel zwischen März und Juni 2012 durch Planungsbüro Holger Fischer (Dr. Gerriet Fokuhl), Erfassung der Fledermäuse im Mai und Juni 2012 durch PlanÖ (Dr. René Kristen).

2.3.4 Artenschutzrecht

Nach den o.g. tierökologischen Erhebungen kommen im Plangebiet planungsrelevante geschützte Tierarten vor. Eine ausführliche Analyse und Bewertung der Betroffenheit von Arten bezüglich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen, die den Verfahrensunterlagen als Anhang beigefügt wird.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung (Teil A: Vögel und Reptilien, Teil B: Fledermäuse) kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten für die meisten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Lediglich für die Arten Haussperling und Rauchschwalbe werden aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit ihrer Fortpflanzungsstätten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG sind durch die vorzunehmende Bauzeitenbeschränkung nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Schädigung von Lebensstätten.

Insgesamt werden im Rahmen der weiteren Planung somit die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sollten die erforderliche Rodung von Gehölzen sowie der Abriss oder die Umnutzung leer stehender Gebäude zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden/brütenden Individuen und ihres Nachwuchses generell außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögel und Fledermäusen durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. Im dazwischen liegenden Zeitraum sind zeitnahe Kontrollbegehungen durch einen Fachgutachter vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen notwendig.
- Zum Ausgleich für betroffene Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 (5) BNatSchG sind innerhalb von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet mindestens 5 Nisthilfen für Rauchschwalben und mindestens 3 Nisthilfen für Haussperlinge anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Standorte finden sich z. B. im Umfeld der städtischen Kläranlage nördlich des Plangebiets.⁷
- Bestehende Leitstrukturen (Baum- und Gehölzsäume) sollten in der im Bebauungsplan vorgesehenen Form erhalten bleiben bzw. bei Verlust durch vergleichbare lineare Strukturen ersetzt werden.
- Da Sanierungsarbeiten generell zu einem Verlust von Spalten, Hohlräumen und Unterschlupfmöglichkeiten führen ist eine fledermausfreundliche Gestaltung der Gebäude wünschenswert. Hierfür wird das Anbringen von zwei Fledermausfassadenkästen (z.B. Schwegler - Fledermaus - Ganzjahres - Fassadenquartier 1WQ) an einer unbeleuchteten Stelle empfohlen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG.

Zur Berücksichtigung der lediglich besonders geschützten Artvorkommen (Weinbergschnecke, Knöllchen-Steinbrech, Wiesen-Schlüsselblume) wird im Rahmen der Eingriffsregelung die Ausweisung einer geeigneten Ausgleichsfläche vorgeschlagen. Gegebenfalls sind im Rahmen einer biologischen Baubegleitung auch Umsiedlungsmaßnahmen durchführbar.

⁷ Hierzu wurden an Gebäuden auf Flurstück 42/1 im Frühjahr 2013 entsprechend geeignete Nisthilfen angebracht (vgl. Artenschutzfachbeitrag Teil A).

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁸

- 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.

Das Plangebiet beherbergt Bestände geschützter und teils auch gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen für die biologische Vielfalt werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung geeignete Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

2.5 Landschaft

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens präsentiert sich durch die vorhandene gewerbliche Bebauung bereits stark anthropogen überprägt. Neben den bereits großflächig versiegelten und überbauten Bereichen findet sich lediglich im östlichen Bereich ein durch natürliche Sukzession entstandener Gehölzbereich. Die nördlich verlaufende *Dill* ist Teil des Landschaftsschutzgebiets *Auenverbund Lahn-Dill*, wird aber aufgrund der bereits vorhandenen Geländeerhöhung im Plangebiet kaum wahrgenommen. Die vielbefahrene B 277 stellt eine weitere Vorbelastung dar.

Aufgrund der bestandsorientierten und nur geringfügig in den östlich vorhandenen Gehölzbestand eingreifenden Planung sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

⁸ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung grenzt im Norden an das FFH-Gebiet Nr. 5215-306 *Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen* und nimmt im östlichen Bereich auch eine etwa 725 m² große Teilfläche dieses Schutzgebiets ein (vgl. Abb. 14). Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Eingriffsgebiet wird für dieses Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung eine Natura-2000-Prognose vorgenommen (vgl. Tab. 3).

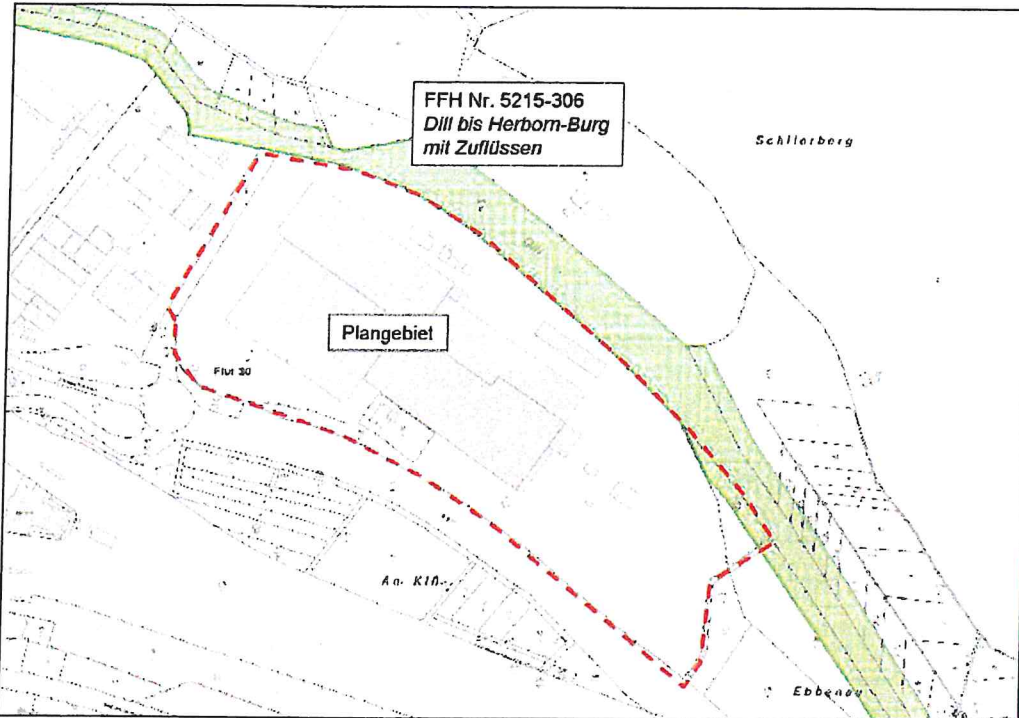


Abb. 12: Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten
(Quelle: <http://hessenviewer.hessen.de>, Stand: 08/2012)

Tab. 3: Erhaltungsziele und Natura-2000-Prognose zum FFH-Gebiet Nr. 5215-306

| Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie | Prognose |
|---|--|
| <p>3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranuncion fluitantis</i> und des <i>Callitricho-Batrachion</i></p> <p>Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik</p> <p>Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen</p> <p>Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auentypischen Kontaktlebensräumen</p> | <p>aufgrund der Bestimmungen des § 78 WHG (Überschwemmungsgebiet) und des § 23 WHG i.V.m. § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> |
| <p>6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe</p> <p>Erhaltung des biotopprägenden gebietstypischen Wasserhaushalts</p> | <p>im Einwirkungsbereich nicht vorhanden</p> |
| <p>6510 Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)</p> <p>Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes</p> <p>Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung</p> | <p>im Einwirkungsbereich nicht vorhanden</p> |

| | |
|---|---|
| <p>91E0* Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)</p> <p>Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen</p> <p>Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik</p> <p>Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auentypischen Kontaktlebensräumen</p> | <p>aufgrund der Festsetzungen zum Erhalt sowie der Bestimmungen des § 78 WHG (Überschwemmungsgebiet) und des § 23 HWG i.V.m. § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> |
| <p>9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)</p> <p>Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen</p> | <p>im Einwirkungsbereich nicht vorhanden</p> |
| <p>9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)</p> <p>Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen</p> | <p>im Einwirkungsbereich nicht vorhanden</p> |
| <p>Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie</p> | <p>Prognose</p> |
| <p><i>Cottus gobio</i> Gruppe</p> <p>Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern</p> <p>Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden</p> | <p>aufgrund der Bestimmungen des § 78 WHG (Überschwemmungsgebiet) und des § 23 HWG i.V.m. § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> |
| <p><i>Lampetra planeri</i> Bachneunauge</p> <p>Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockeren, sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern</p> <p>Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden</p> | <p>aufgrund der Bestimmungen des § 78 WHG (Überschwemmungsgebiet) und des § 23 HWG i.V.m. § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> |

Fazit

Aufgrund der Festsetzungen zum Erhalt (betroffene Fläche des FFH-Gebiets im Nordosten des Plangebiets wird zum Erhalt festgesetzt) sowie der Bestimmungen des § 78 WHG (Überschwemmungsgebiet) und des § 23 HWG i.V.m. § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) sind weder direkt noch indirekt erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten. Somit ist durch das Vorhaben mit keiner erheblichen Beeinträchtigung dieses 94 ha großen Gebiets gemeinschaftlicher Bedeutung zu rechnen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Überplanung und geringfügige östliche Erweiterung einer bereits gewerblich vorbelasteten Fläche ohne Naherholungsfunktion handelt, sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität der westlich liegenden Siedlungsbereiche oder die Erholungsfunktion umliegender Bereiche zu erwarten.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

3 Eingriffs-/Ausgleichsplanung

3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Da die vorliegende Planung zum überwiegenden Teil auf bereits großflächig bebaute und versiegelte Flächen des sog. Innenbereichs im Sinne § 34 BauGB zurückgreift, werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft lediglich im noch unbebauten östlichen Geltungsbereich vorbereitet (vgl. Abgrenzung Innen- und Außenbereich in der Bestandskarte im Anhang). Dieser hat eine Größe von 7.098 m², wovon 3.126 m² zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Damit beschränkt sich der im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachtende Eingriff auf eine Fläche von rund 3.600 m² Gehölzsukzession bzw. Gebüsch frischer Standorte sowie rund 400 m² ruderale Wiese. Für diese Flächen ist allerdings zum überwiegenden Teil mit einer Überbauung bzw. Vollversiegelung zu rechnen.

3.2 Eingriffskompensation

Zum Ausgleich des im vorangegangenen Kapitel geschilderten Eingriffsdefizits ist die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant. Hierzu werden im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der gegenüberliegenden Seite der B 277 ausgewiesen. Diese Flächen setzen sich zurzeit aus Laubgehölzen, Ruderalwiesen, *Rubus*-Gestrüppen, einer Staudenknöterich-Flur sowie einer großen neophytenreichen Hochstaudenflur zusammen. Aufgrund der starken Verbuschung, Ruderalisierung und insbesondere des Vordringens einiger besonders invasiver Neophyten (gebietsfremde Pflanzenarten) kommt dem Bereich im Bestand nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Insbesondere der japanische Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) und der Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) bilden hier größere Bestände (vgl. Bestandskarte im Anhang).

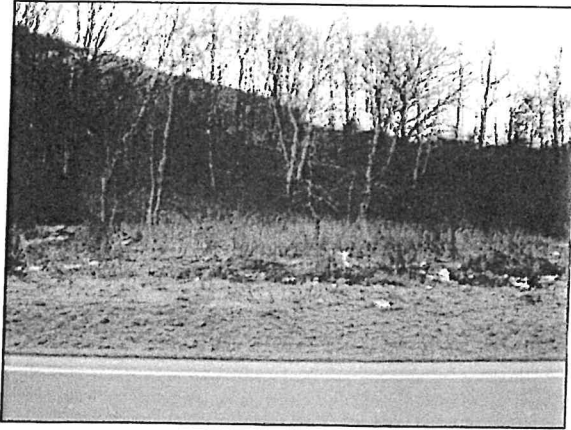


Abb. 13: Ausgleichsfläche, östlicher Bereich

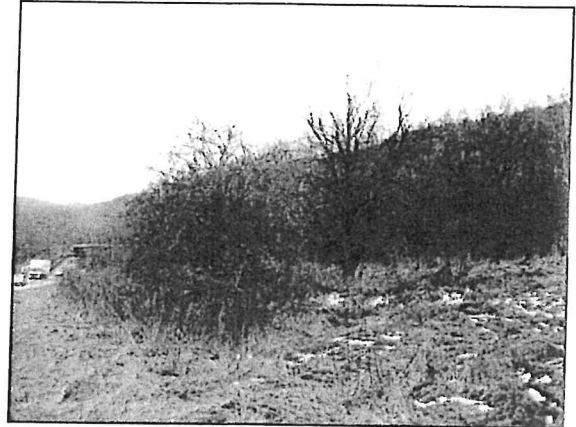


Abb. 14: Ausgleichsfläche, nördlicher Bereich

Im Bereich der Ruderalwiesen konnten zum Begehungszeitraum im März 2013 die folgenden Arten vorgefunden werden:

| | |
|------------------------------|----------------------|
| <i>Achillea millefolium</i> | Wiesen-Schafgarbe |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | Wiesen-Glatthafer |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Dactylis glomerata</i> | Wiesen-Knäulgras |
| <i>Galium album</i> | Wiesen-Labkraut |
| <i>Hypericum perforatum</i> | Tüpfel-Johanniskraut |
| <i>Knautia arvensis</i> | Acker-Witwenblume |
| <i>Lathyrus pratensis</i> | Wiesen-Platterbse |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe, Schwarzdorn |
| <i>Rubus caesius</i> | Kratzbeere |
| <i>Solidago canadensis</i> | Kanadische Goldrute |
| <i>Tanacetum vulgare</i> | Rainfarn |
| <i>Urtica dioica</i> | Große Brennnessel |
| <i>Vicia spec.</i> | (Zaun-)Wicke |

Die Kompensationsplanung sieht eine zweigeteilte Entwicklung der Fläche vor: im nördlichen Teil ist die (Wieder-)Herstellung artenreichen Grünlands mit einzelnen erhaltenswerten Bäumen vorgesehen, im südlichen Teil die naturnahe Weiterentwicklung vorhandener Laubholzbestände (vgl. Abb. 17).

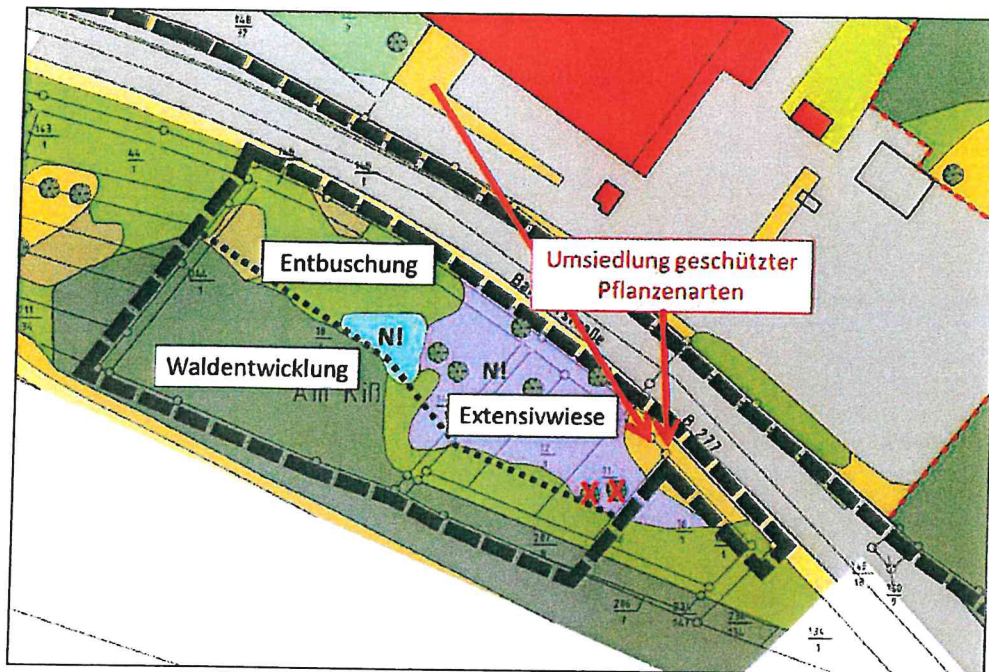


Abb. 15: Räumliche Übersicht der Ausgleichsmaßnahmen (N! = Bekämpfung von Neophyten, Legende zu den Biotop- und Nutzungstypen vgl. Bestandskarte im Anhang)

Geeignete Maßnahmen zur Bekämpfung von Neophyten werden im Landschaftsplan der Stadt Haiger (2006) wiedergeben, finden sich aber auch für die jeweilige Art in übersichtlichen Steckbriefen zusammengefasst unter <http://www.floraweb.de/neoflora/handbuch.html>.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von insgesamt 7.086 m² und entspricht somit flächenmäßig dem von der vorliegenden Planung betroffenen Außenbereich von 7.098 m² (bzw. das 1,75fache der tatsächlichen Eingriffsfläche von rund 4.000 m², vgl. Kap. 3.1).

Da die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche zu einer naturschutzfachlich sinnvollen deutlichen Aufwertung des Bestands führen, aber aufgrund des qualitativ höheren Eingriffs im Plangebiet eine größere Fläche benötigt wird, kann mit dem vorliegend etwa 1,75fachen der tatsächlichen Eingriffsfläche von rund 4.000 m² somit eine Vollkompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erreicht werden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die vorhandenen Nutzungen bzw. Nicht-Nutzungen mittel- bis langfristig weiterbestehen. Dadurch ist auch von einer zunehmenden Verbuschung der teils strukturreichen Ruderalwiesen und Säume auszugehen. Eine künftige Aufwertung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher nicht abzusehen.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es kurz- bis langfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Umgestaltung der bisherigen Freiflächen des Plangebietes. Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigt, sind vorrangig für Bio-

topfunktionen der Ruderalflächen und Gehölzsäume relevante Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen werden durch die Ausweisung von Flächen zum Erhalt minimiert.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung verfolgt die Überplanung einer durch vorhandene gewerbliche Bebauung bereits stark anthropogen überprägten Fläche in einem aus landschaftspflegerischer Sicht relativ unproblematischen, ortsnah gelegenen Bereich. Im Rahmen des Abweichungsantrags zur Ausweisung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wurde bereits eine umfangreiche Alternativenprüfung vorgenommen, aus welcher der gewählte Standort aus Gründen der Verkehrserschließung, des Immissionsschutzes und der Revitalisierung von Brachflächen als städtebaulich verträglichster Standort hervorging. Andere Planungsmöglichkeiten wären zu dem möglicherweise mit einem weitaus größeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verbunden.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Haiger im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Einleitung: Die Stadt Haiger plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hohleichenrain (1. Teilabschnitt)“ die Ausweisung eines Gewerbegebiets und eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel auf dem ehemaligen Format-Gelände im Osten der Kernstadt. Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 sowie für das Gewerbegebiet eine Baumassenzahl (BMZ = 10,0) und für das Sondergebiet eine Zahl zulässiger Vollgeschosse (Z = 1) festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der B 277 über den bestehenden Kreisverkehrsplatz im Westen und eine neue Zufahrt im östlichen Plangebiet. Zur landschaftsgerechten Eingrünung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Gehölzflächen im östlichen Plangebiet). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 6,9 ha. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot

des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits großflächig bebaute Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden (Flächenrecycling). Eingriffe auf unvorbelastetem Grund und Boden werden somit weitestgehend vermieden.

Schutzgüter Boden und Wasser: Der Untergrund des Plangebietes wird laut Bodenkarte von Hessen von Siedlungen und künstlich verändertem Gelände eingenommen; lediglich entlang der Nordostgrenze schließen sich Bodenformengesellschaften aus Auenablagerungen der größeren Fließgewässer (Vega) an. Aufgrund bereits großflächig vorhandener Überbauung und Versiegelung im Bereich des bestehenden Firmengeländes ist insgesamt davon auszugehen, dass natürliche Bodenhorizonte nur noch im äußersten Nordosten des Plangebiets anzutreffen sind. Das Plangebiet berührt keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete. Jedoch befindet sich der nordöstliche Bereich innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der Dill. Die Dill selbst ist lt. GIS als stark verändert beschrieben. Vorhandene Belastungen ergeben sich durch Uferverbau, befestigte Verkehrsanlagen und fehlende Gewässerrandstreifen. Zudem werden im WRRL-Viewer eine Mischwasser-Einleitstelle oberhalb des Plangebiets und eine Kläranlagen-Einleitstelle in Höhe des östlichen Plangebiets dargestellt. Durch die mit der Planung verbundenen Versiegelungen ergeben sich ein geringfügig erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebietes gegenüber der Bestandsituation. Um einen Beitrag zur Erhöhung des Spitzenabflusses der anschließenden Gewässer zu vermeiden und damit steigenden Hochwasserspitzen vorzubeugen, strebt die Planung über eine Reihe geeigneter Festsetzungen eine Minimierung dieser Auswirkungen an.

Schutzgüter Klima und Luft: Aufgrund der bereits weiträumig vorhandenen Vorbelastungen durch Bebauung und Flächenversiegelung werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen der vorgesehenen Neubebauung hauptsächlich auf das bisher teilträumig mit Gehölzen bestandene nordöstliche Plangebiet beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen: Während der Großteil des Plangebiets bereits fast vollständig versiegelt und großflächig überbaut ist, finden sich in den Randbereichen auch Laubgehölze (in Ufernähe v.a. Hybrid-Pappeln, im Osten v.a. einheimische Laubgehölze) sowie Wirtschaftswiesen und ruderalen Wiesen. Hinzu kommen einige größere Laubbäume. An das Plangebiet schließen sich nach Norden die Dill, nach Westen gewerbliche Flächen, nach Süden die Flächen der B 277 und nach Osten Gehölzflächen an. Aus dem Bereich der Tierwelt wurden aus Gründen des Artenschutzes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde insbesondere die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse näher untersucht. Insgesamt zeigt sich dabei eine mäßig artenreiche Zusammensetzung aus typischen Arten der Siedlungslagen und einigen Waldarten. Im Bereich der überplanten Gebäude brüten Bachstelze, Blaumeise, Haussperling und Rauchschwalbe. Zudem nistet der Star sowohl am Gebäude als auch in mehreren Höhlenbäumen entlang der Dill. Darüber hinaus wurden im Umfeld der Gebäude die Zwergfledermaus und der Kleine Abendsegler bei der Jagd beobachtet. Während die Asphaltflächen des Plangebiets praktisch keinen Biotopwert aufweisen, besitzen die Gebäudeflächen aufgrund des Brutvorkommens einiger Vogelarten zumindest einen geringen Biotopwert. Einen geringen bis mittleren Biotopwert weisen die Garten- und Grünlandflächen auf. Wesentlich hochwertiger sind lediglich die ruderalen Wiesen und Säume (aufgrund ihres Artenreichtums) sowie die mit Gehölzen bestandenen Flächen (aufgrund der +/- natürlichen Sukzession) am östlichen Rand des Plangebiets. Da die Gehölzbereiche im Rahmen der Planung zu großen Teilen zum Erhalt festgesetzt werden, sind erhebliche Eingriffe für Tiere und Pflanzen hauptsächlich für die ruderalen Wiesenflächen zu erwarten.

Artenschutzrecht: Nach den tierökologischen Erhebungen kommen im Plangebiet planungsrelevante geschützte Tierarten vor. Eine ausführliche Analyse und Bewertung der Betroffenheit von Arten bezüglich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen und den Verfahrensunterlagen zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans beigelegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten für die meisten Arten bei Einhal-

tung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Lediglich für die Arten Haussperling und Rauchschnalbe werden aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit ihrer Fortpflanzungsstätten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG sind durch die vorzunehmende Bauzeitenbeschränkung generell nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Schädigung von Lebensstätten. Unter Berücksichtigung aller in Kap. 2.3.4 genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG.

Schutzgut Landschaft: Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens präsentiert sich durch die vorhandene gewerbliche Bebauung bereits stark anthropogen überprägt. Neben den bereits großflächig versiegelten und überbauten Bereichen findet sich lediglich im östlichen Bereich ein durch natürliche Sukzession entstandener Gehölzbereich. Die nördlich verlaufende Dill ist Teil des Landschaftsschutzgebiets *Auenverbund Lahn-Dill*, wird aber aufgrund der bereits vorhandenen Geländeerhöhung im Plangebiet kaum wahrgenommen. Die vielbefahrene B 277 stellt eine weitere Vorbelastung dar. Aufgrund der bestandsorientierten und nur geringfügig in den östlich vorhandenen Gehölzbestand eingreifenden Planung sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Natura-2000-Gebiete: Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung grenzt im Norden an das FFH-Gebiet Nr. 5215-306 *Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen* und nimmt im östlichen Bereich auch eine etwa 725 m² große Teilfläche dieses Schutzgebiets ein. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Eingriffsgebiet wird für dieses Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung eine Natura-2000-Prognose vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorliegend nicht erforderlich wird.

Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter: Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Überplanung und geringfügige östliche Erweiterung einer bereits gewerblich vorbelasteten Fläche ohne Naherholungsfunktion handelt, sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität der westlich liegenden Siedlungsbereiche oder die Erholungsfunktion umliegender Bereiche zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen.

Eingriffsregelung: Zum Ausgleich des Eingriffs in rund 3.600 m² Gehölzsukzession bzw. Gebüsch frischer Standorte sowie rund 400 m² ruderaler Wiese ist die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant. Hierzu werden im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der gegenüberliegenden Seite der B 277 ausgewiesen (Extensivgrünland, Bekämpfung von Neophyten, naturnahe Waldentwicklung). Da die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche zu einer naturschutzfachlich sinnvollen deutlichen Aufwertung des Bestands führen, aber aufgrund des qualitativ höheren Eingriffs im Plangebiet eine größere Fläche benötigt wird, kann mit dem vorliegend etwa 1,75fachen der tatsächlichen Eingriffsfläche von rund 4.000 m² somit eine Vollkompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erreicht werden.

Prognose und Alternativenbetrachtung: Die vorliegende Planung verfolgt die Überplanung einer durch vorhandene gewerbliche Bebauung bereits stark anthropogen überprägten Fläche in einem aus landschaftspflegerischer Sicht relativ unproblematischen, ortsnah gelegenen Bereich. Im Rahmen des Abweichungsantrags zur Ausweisung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wurde bereits eine umfangreiche Alternativenprüfung vorgenommen, aus welcher der gewählte Standort aus Gründen der Verkehrserschließung, des Immissionsschutzes und der Revitalisierung von Brachflächen als städtebaulich verträglichster Standort hervorging. Andere Planungsmöglichkeiten wären zu dem möglicherweise mit einem weitaus größeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigt, sind vorrangig für

Biotopfunktionen der Ruderaflächen und Gehölzsäume relevante Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen werden durch die Ausweisung von Flächen zum Erhalt minimiert. Bei Nichtdurchführung der Planung werden die vorhandenen Nutzungen bzw. Nicht-Nutzungen mittel- bis langfristig weiterbestehen. Dadurch ist auch von einer zunehmenden Verbuschung der teils strukturreichen und Ruderalwiesen und Säume auszugehen. Eine künftige Aufwertung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht wäre daher nicht abzusehen.

Monitoring: In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Haiger im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

Anhang:

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

