



Anlage

Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Niedereisenhausen

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 1
1. Änderung im Bereich „Haimbachweg“**

Stand: Satzung 03/2018

Bearbeitet:
Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Arten- und Biotopschutzrecht
 - 7.5 Biologische Vielfalt
 - 7.6 Landschaft
 - 7.7 Natura-2000-Gebiete
 - 7.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.9 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8 Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die bisher rechtskräftige Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet einer städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt und in ein Mischgebiet (im Osten) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (im Westen) umgewandelt werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die Darstellung der Baugrenzen werden den Anforderungen im künftigen Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet angepasst. Gleichzeitig werden die Diskrepanzen zwischen der bisherigen Planung und dem neuen Planziel (Mischgebiet/eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie das Erschließungskonzept an die örtlichen Gegebenheiten und dem geplanten Ziel der Nutzungsumwandlung angepasst. Auch die textlichen Festsetzungen werden an die aktuellen gesetzlichen Anforderungen angepasst, auf Plausibilität geprüft und an das neue Planziel angepasst. Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Niedereisenhausen und umfasst ein bereits größtenteils bebautes und gewerblich genutztes Areal. An das Plangebiet grenzen nach Norden, Süden und Osten weitere Siedlungsflächen, während sich nach Westen ein Lagerplatz anschließt.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich nach KLAUSING (1988)¹ im *Gladenbacher Bergland* (Teileinheit 320.00 *Breidenbacher Grund*). Die Höhenlage des weitgehend ebenen Geländes beträgt etwa 370 m ü.NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Er wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 weist für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung derzeit ein Gewerbegebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier auf eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 sowie die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II festgesetzt. Des Weiteren sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie die eines Mischgebietes vor. Des Weiteren werden das Maß der baulichen Nutzung und die sonstigen Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten und Rechtsgrundlagen angepasst und die Möglichkeit der Nachverdichtung vorgesehen. Die vorgegebene und bestehende Erschließung wird übernommen.

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

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

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

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen trifft der vorliegende Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des Geltungsbereichs bereits bestehender Bebauungspläne Flächen zur Nachverdichtung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im planungsrechtlichen Außenbereich geleistet.

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung vermutlich keine natürlichen Bodenprofile mehr auf. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der bestandsorientierten Ausweisung von Bauflächen und der teilflächigen Verringerung der Grundflächenzahl (von GRZ = 0,8 auf 0,6 im Mischgebiet) ist in der Summe mit keinen zusätzlichen Eingriffen hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt zu rechnen. Da sich der Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „TB Nedereisenhausen“ befindet, sind die Ge- und Verbote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung im Rahmen der nachfolgenden Nutzungen zu beachten.

7.2 Klima und Luft

Aufgrund der bereits größtenteils vorhandenen Bebauung kommt dem Plangebiet keine besondere klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich jedoch aufgrund der Topographie vor allem auf das Plan-

gebiet selbst und direkt westlich angrenzende Bereiche konzentrieren, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Auch gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ist von keiner erheblichen Änderung gegenüber den bereits zulässigen Eingriffen auszugehen.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im Juli 2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus teils mehrstöckigen Gebäuden, Gewerbebetrieben mit Lagerhallen und gepflasterten Hofflächen sowie einer größeren Rasenfläche zusammen. Zudem finden sich im Geltungsbereich zwei kleine Ruderalflächen (Abb. 3), ein Ziergehölzstreifen (Abb. 4) sowie zwei Waldkiefern (*Pinus sylvestris*, Abb. 5) und ein Spitzahorn (*Acer platanoides*, Abb. 6).



Abb. 1: Gepflasterte Hoffläche



Abb. 2: Südliches Plangebiet



Abb. 3: Ruderalfläche im Nordwesten



Abb. 4: Ziergehölzstreifen im Südwesten



Abb. 5: Rasenfläche mit Kiefer im Nordosten



Abb. 6: Bebauung im Osten, davor ein Spitzahorn

Im Bereich des Ruderalfluren im Nordwesten und Südosten konnten zum Begehungszeitpunkt die folgenden Arten festgestellt werden:

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| <i>Chenopodium album</i> | Gewöhnlicher Gänsefuß |
| <i>Cirsium arvense</i> | Acker-Kratzdistel |
| <i>Convolvulus arvensis</i> | Ackerwinde |
| <i>Echium vulgare</i> | Natternkopf (vereinzelt) |
| <i>Hieracium spec.</i> | Habichtskraut |
| <i>Hypericum perforatum</i> | Tüpfel-Johanniskraut (vereinzelt) |
| <i>Lactuca serriola</i> | Kompass-Lattich |
| <i>Lamium purpureum</i> | Rote Taubnessel |
| <i>Lapsana communis</i> | Rainkohl |
| <i>Poa annua</i> | Einjähriges Rispengras |
| <i>Polygonum persicaria</i> | Floh-Knöterich |
| <i>Sonchus arvensis</i> | Gänsedistel |
| <i>Tanacetum vulgare</i> | Rainfarn |
| <i>Taraxacum officinale</i> | Wiesen-Löwenzahn |
| <i>Veronica chamaedrys</i> | Gamander-Ehrenpreis |
| <i>Vicia hirsuta</i> | Behaarte Wicke |

Die Ziergehölze setzen sich aus Fingerstrauch, Forsythie, Spitzahorn, Schneeball, Zierrosen und Zwergmispel zusammen. Auf der Vielschnittrassenfläche konnten lediglich die folgenden Arten festgestellt werden:

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| <i>Bellis perennis</i> | Gänseblümchen |
| <i>Cerastium holosteoides</i> | Gewöhnliches Hornkraut |
| <i>Plantago lanceolata</i> | Spitz-Wegerich |
| <i>Plantago major</i> | Breit-Wegerich |
| <i>Poa annua</i> | Einjähriges Rispengras |
| <i>Lolium perenne</i> | Ausdauerndes Weidelgras |
| <i>Prunella vulgaris</i> | Gewöhnliche Braunelle |
| <i>Ranunculus repens</i> | Kriechender Hahnenfuß |
| <i>Taraxacum officinale</i> | Wiesen-Löwenzahn |
| <i>Trifolium repens</i> | Weiß-Klee |

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (Ruderalflächen, Ziergehölze, Vielschnittrasen). Die zu überplanende Fläche ist daher aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes insgesamt von geringer Bedeutung und beherbergt keine vegetationskundlich oder floristisch wertvollen Arten. Auch die Einzelbäume, die zwar noch eine gewisse Habitatfunktion für weit verbreitete Vogelarten und Arthropoden haben, sind aufgrund der Beunruhigungen durch die umliegenden Nutzungen in ihrer Bedeutung nicht vergleichbar mit zusammenhängenden Streuobstwiesen oder Feldgehölzen. In der Zusammenfassung sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

7.4 Arten- und Biotopschutzrecht

Während die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zur Anwendung kommt, sind die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechts und des Biotopschutzrechts auch bei jeder Änderung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB zwingend zu beachten.

Hinsichtlich der Tierwelt sind für die von Eingriffen betroffenen Bereiche nur allgemein häufige und weit verbreitete Arten zu erwarten. Bei Berücksichtigung einer Beschränkung der Rodungszeiten auf den nach § 39 BNatSchG zulässigen Zeitraum (d.h. nur zwischen Oktober und Februar) sind somit durch die vorliegende Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

7.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ²

- 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:

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

7.6 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird im Wesentlichen durch die vorhandene, gewerbliche geprägte Bebauung geprägt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet eine Nachverdichtung und Nutzungsumwandlung des Plangebiets vor, indem das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet in ein Mischgebiet (im Osten) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (im Westen) umgewandelt wird. Da das Plangebiet bereits nach drei Seiten von vorhandener Bebauung und nach Westen von Lagerflächen umgeben ist, sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.

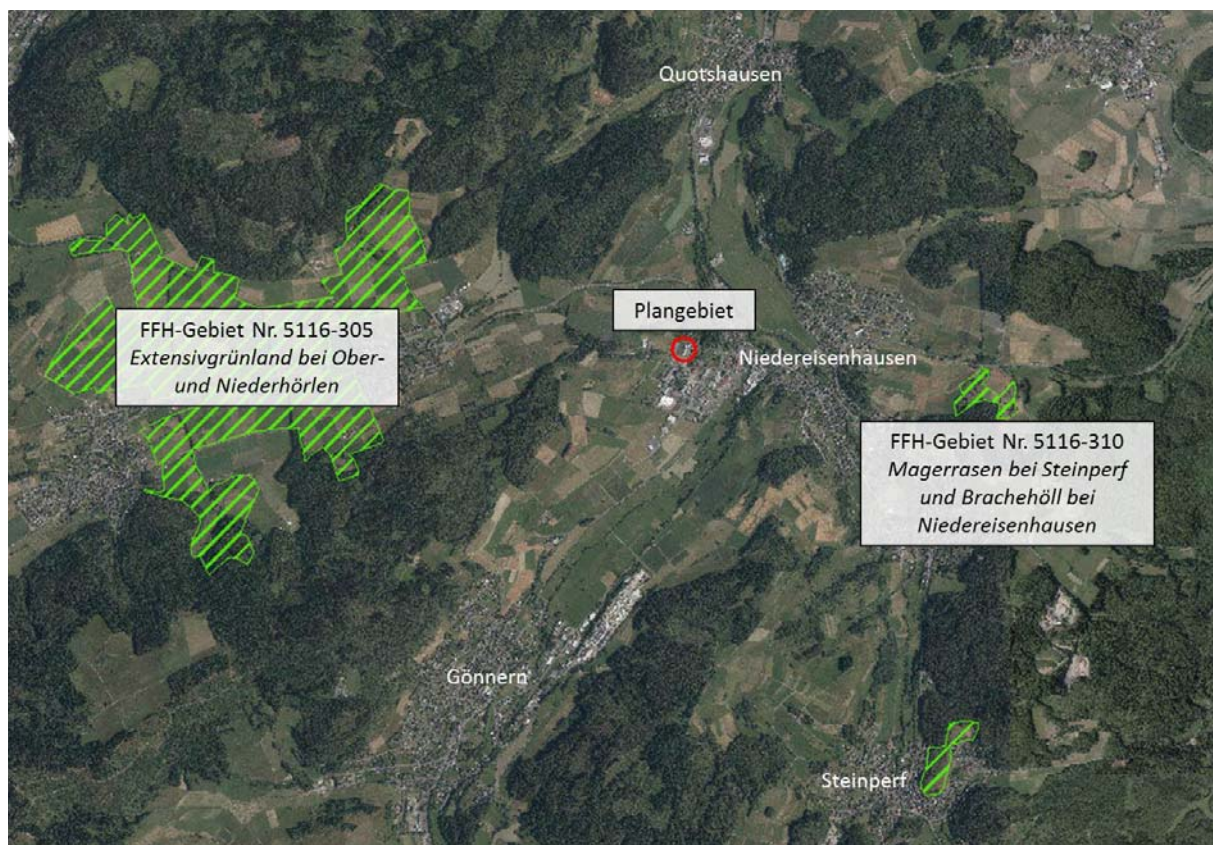


Abb. 1: Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: natureg.hessen.de, eigene Bearbeitung).

7.7 Natura-2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5116-305 „Extensivgrünland bei Ober- und Niederhörle“ in rd. 1,4 km westlicher Entfernung und das FFH-Gebiet Nr. 5116-310 „Magerrasen bei Steinperf und Brachehöll bei Niedereisenhausen“ in rd. 1,4 km östlicher Entfernung vom

Plangebiet. Da es somit durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen der Planung auf Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

7.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (bisher Gewerbegebiet) ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Auch im Hinblick auf den Aspekt Erholung führen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu nachteiligen Auswirkungen.

7.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

7.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete 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.

8 Eingriffsregelung

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

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem mit der bebaubaren Grundfläche unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird daher für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.