

STADT OBERZENT
Stadtteil Kailbach

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEPARK ODENWALD“¹

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
§ 9(8) und § 2a BauGB

Stand Dezember 2019



¹ Namensänderung ab Januar 2018 nach dem Zusammenschluss der vier Gemeinden Rothenberg, Sensbachtal, Hesseneck mit der Stadt Beerfelden zur Stadt Oberzent

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	4
I BEGRÜNDUNG	
1. Planungsanlass und -Erfordernis.....	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
5. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzung	9
6. Verkehrliche Erschließung; Ver- und Entsorgung	9
7. Plankonzept	11
8. Beschreibung des Eingriffs, der natur- und artenschutzrechtlichen sowie der grünordnerischen Belange und der erforderlichen Maßnahmen	11
8.1 Darstellung des Eingriffs	12
8.1.1 Zustand	12
8.1.2 Planung.....	13
8.1.3 Bewertung des Eingriffs	13
8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung.....	13
8.2.1 Artenschutz	13
8.2.1.1 Artenschutzmaßnahmen	14
8.2.2 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen .	19
8.2.3 Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
9. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	20
10. Monitoring	21
11. Festsetzungen.....	21
12. Kurzfassung des Umweltberichts	23
13. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Verfahren	23
II UMWELTBERICHT	25
Abbildungen im Text	
Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 3	7
Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hesseneck.....	8
ANHANG	
Eingriffs- Ausgleichsberechnung	34
Pflanzliste	39

Anlagen

1. Bilderserie über den aktuellen Bestand baulicher Anlagen und befestigter Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Dokumentation (Bilderserie zum Genehmigungsverfahren der Bodensanierungsanlage Kailbach), Juli 2015
2. Bestandsaufnahme zu Flora und Vegetation, Karte und Text
Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Mühlthal, Januar 2017
3. FFH-Vorprüfung in Hinblick auf die Erhaltungsziele des Natura 2000 - Gebietes 6420-350 ‚Euterbach und Itterbach mit Nebenbächen‘,
Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Mühlthal, Juni 2017
4. Artenschutzprüfung Fauna gem. § 44 (1) BNatSchG, Karten und Text,
Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Mühlthal, Juni 2017
5. Entwicklungskonzept Artenschutz, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, Mai 2019
6. Stellungnahme: Sicherung Wasserversorgung, Versickerung des Niederschlagswassers, Grundwasserstände im Plangebiet, September 2019;
Krimmelbein Ingenieure AG, Mümlingstraße 8, 64732 Bad König

VORBEMERKUNG

Nach Abschluss des Verfahrens mit vorgezogener Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB übergab die Gemeinde Hesseneck die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans an das Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Kriegsmann / Banz-Jochum, Darmstadt

Ab 01. Januar 2018 ging die Aufstellung des Bebauungsplans in die Verantwortung der neu gebildeten Stadt Oberzent über, die aus dem Zusammenschluss der vier Kommunen Rothenberg, Sensbachtal, Hesseneck und Beerfelden entstanden ist. Der Name des Bebauungsplans wurde angepasst und nach der Namensänderung der am Gewerbegebiet vorbeiführenden „Friedrichsdorfer Straße“ (L2311) in „Gewerbepark Odenwald“ entsprechend dem neuen Straßennamen umbenannt.

I BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Hesseneck hat am 17. Dezember 2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbepark Hesseneck“ aufzustellen. Durch die Bauleitplanung soll der Bereich des bestehenden Gewerbegebiets städtebaulich geordnet und planungsrechtlich gesichert werden.

Im Vorfeld zu der Bauleitplanung wurden im Rahmen eines Scopingtermins die Vorgehensweise sowie Art und Umfang der bauleitplanerischen Betrachtungen mit den zunächst maßgeblichen Fachbehörden der Kreisverwaltung erörtert.

Die Planaufstellung erfolgt im Verfahren nach § 2 BauGB.

Zur Historie:

Mit dem Neubau des Betriebsgebäudes der Firma Karl Münch KG im Jahre 1969 (sh. Baugenehmigung 611-750-64/69 vom 10.07.1969) wurde das Gewerbegebiet im Süden Kailbachs direkt an der Landesgrenze bzw. dem benachbarten Eberbacher Stadtteil Friedrichsdorf begründet. In den folgenden Jahrzehnten wurden jeweils über weitere Baugenehmigungen Lagerhallen, Büro- und Betriebsgebäude, Werkhallen, Energieversorgungsanlagen, befestigte Verkehrs- und Hofflächen bis hin zu einer notwendigen Verlegung des Itterbachs genehmigt und durchgeführt. Der gesamte Bereich wurde im Jahre 1977 im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hesseneck als GE-Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO – einschließlich einer geplanten Erweiterungsfläche im Nordosten des Planbereiches - entsprechend dargestellt.

Aufgrund im Jahr 2014 an die ehemalige Gemeinde Hesseneck herangetragenener geplanter Nutzungen, u. a. zur Aufbereitung von Energieholz, ist es erforderlich, zur städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen. Ferner wurde das Gelände mit Kaufvertrag vom 25.09.2015 durch die Friedrich und Felix Wagner Verwaltungs GbR mit Sitz in Eberbach erworben. Diese vermietet die Flächen neben der Eigennutzung an verschiedene gewerbliche und private Mieter aus der Region, überwiegend mit dem Schwerpunkt Holzverarbeitung. Ziel der Bauleitplanung ist es also, den Bestand zu sichern und vorhandene Anlagen und Flächen teilweise anderen Nutzungen zuzuführen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark Odenwald“ im Stadtteil Kailbach wird im Entwurf geändert, indem die Grenze des Geltungsbereichs an die südliche aus der Flurbereinigung übernommene Bachparzelle des Itterbachs verschoben wird.

Mit Planfeststellungsbescheid vom 31. Juli 1985 (Az.: V14-79i 08/01(20 684) - M) hat das Regierungspräsidium Darmstadt die Genehmigung erteilt, den Itterbach zu verlegen und das alte Bachbett zu verfüllen. Das in der Planzeichnung zugrunde gelegte amtliche Kataster weist nach wie vor den alten Verlauf aus. Eine Anpassung erfolgt solange nicht, wie das laufende Flurbereinigungsverfahren in diesem Bereich nicht abgeschlossen ist.

Der in der Planzeichnung dargestellte nördliche Verlauf des Itterbachs basiert auf dem aktuellen Lageplan der Flurbereinigung.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Grenze des ebenfalls in der Planzeichnung dargestellten FFH-Gebiets „Euterbach und Itterbach mit Nebenbächen“ (entnommen NATUREG, Hessisches Naturschutz- und Informationssystem) nicht mit den dargestellten Gewässerverläufen korreliert. Aus diesen Gründen können diese Darstellungen nicht in den Geltungsbereich übernommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Nord-Westen durch die südöstliche Grenze des Itterbachs (Unterlage Flurbereinigung)
- Im Nord-Osten durch landwirtschaftliche Flächen und Auenbereiche des Itterbachs (Flur 1 Flurstück 14/17)
- Im Süd-Osten durch die Straße „Gewerbepark Odenwald“ (vor dem 01.01.2018: Friedrichsdorfer Straße) L 2311 und
- Im Süd-Westen durch die Landesgrenze und Gemarkungsgrenze zum Eberbacher Stadtteil Friedrichsdorf.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Kailbach:

Flur 1 Nr. 25/1, 26, 27/3, 27/5, 27/6, 27/7, 27/8, 28/2, 28/3, 29/11, 29/13, 30/1, 30/3, 73/1 tlw. (alter Verlauf des Itterbachs) Flur 18 Nr. 12/1 tlw., 113/7 tlw. (alter Verlauf des Itterbachs).

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich somit aus den vorgenannten ganz oder tlw. in Anspruch genommenen Flurstücken.

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich beträgt ca.7 ha.

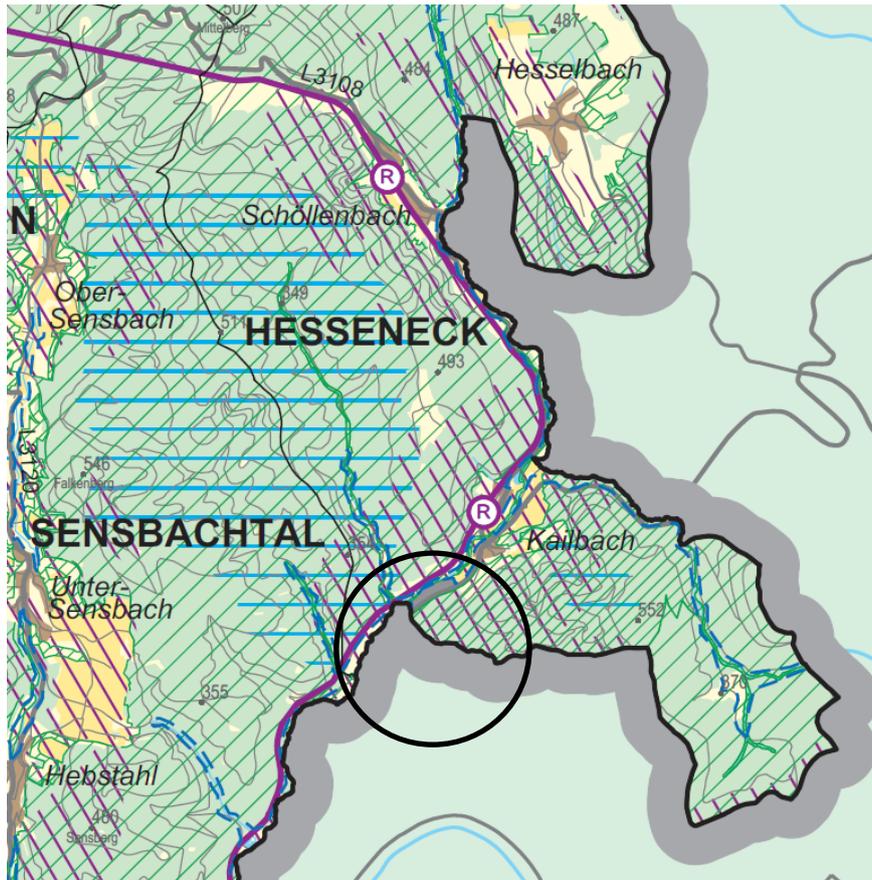
3. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) festgelegt. Der aktuelle LEP ist am 13. September 2000 in Kraft getreten und seither zweimal geändert worden. Für die ehemalige Gemeinde Hesseneck sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden. Im LEP finden sich folgende Punkte, die die Planung betreffen: Hesseneck wird dem ländlichen Raum gemäß Z 3.2 zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist aber gleichzeitig auch forstlicher Vorzugsraum und Teile davon sind ökologischer Verbundraum. Weiterhin legt der LEP als Ziel fest: „Der Inanspruchnahme regionalplanerisch bereits ausgewiesener Siedlungsbereiche ist Vorrang vor der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen einzuräumen. Eine Zersiedelung der Landschaft hat zu unterbleiben, neue Flächen für Siedlungszwecke sollen in Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. In den Regionalplänen ist gemeindeweise der voraussichtliche Bedarf an Wohnsiedlungsflächen zu ermitteln und darzustellen.“ (Z 4.1.2)

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 17.06.2011). Die ehemalige Gemeinde Hesseneck gehört zur Metropolregion Rhein - Neckar und ist als Kleinzentrum (Z3.2.3-0) ausgewiesen. Die Gemeinde liegt auf der Regionalachse Darmstadt/Hanau – Erbach – (Eberbach).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt (3.4.1 Siedlungsstruktur), des Weiteren liegt der Geltungsbereich in einem angrenzenden Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (4.6 Freiraumsicherung und Entwicklung). Der gesamte Planbereich ist außerdem umgeben von einem Vorranggebiet für Forstwirtschaft sowie von einem Vorranggebiet (östlich des Geltungsbereichs) und einem Vorbehaltsgebiet (westlich) für Natur und Landschaft (4.5 Freiraumsicherung und Entwicklung).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 3
(Geltungsbereich des Bebauungsplan ist mit schwarzem Kreis gekennzeichnet)



3.4 Siedlungsstruktur

Bestand/Planung



3.4.1 Vorranggebiet
Industrie und Gewerbe

4 Freiraumsicherung und -entwicklung



4.5 Vorbehaltsgebiet für Natur
und Landschaft



4.6 Vorbehaltsgebiet für
besondere Klimafunktionen

4. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977 der ehemaligen Gemeinde Hesseneck wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als GE-Gewerbegebiet, Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), dargestellt. Darüber hinaus ist im Anschluss im Nord-Osten eine geplante Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes dargestellt. Diese Erweiterungsfläche wird im Bebauungsplan nur im Südwesten auf eine Länge von ca. 50m als Gewerbegebiet in Anspruch genommen, im östlichen, wesentlich größeren Bereich wird die Entwicklung einer Wiederansiedlungsfläche für den Biber gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Im Südwesten des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar der Stadtteil Friedrichsdorf der Nachbargemeinde Eberbach mit Gewerbebetrieben und Wohngebäuden an.

Entlang des nordwestlichen Geltungsbereichs, entlang des Itterbachs, sind landwirtschaftliche Flächen, Wald und im Weiteren auch die Flächen der Odenwaldbahn dargestellt.

Nordöstlich ist der Talbereich des Itterbachs als Grünfläche, die sich bis zur bebauten Ortslage von Kailbach erstreckt, und im Südosten die Verkehrsfläche der Landesstraße dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hesseneck



5. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Odenwald“ liegt im Ortsteil Kailbach der ehemaligen Gemeinde Hesseneck, direkt an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg und der Nachbargemeinde Friedrichsdorf als Stadtteil von Eberbach.

Für die Umgebung gibt es keine Bebauungspläne. Vorhaben im unmittelbaren Umfeld, aber auch innerhalb des Geltungsbereiches wurden bis jetzt nach § 34 BauGB beurteilt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches besteht aus vorhandenen Betriebsgebäuden, Lagerhallen und befestigten Verkehrsflächen, die von verschiedenen Firmen der Region entsprechend genutzt werden.

Ein weiterer Teil des Geltungsbereichs dient mit seinen unbefestigten Flächen zur Lagerung und Bearbeitung von unbehandeltem (Stamm)-Holz sowie zur Herstellung und Lagerung von Hackschnitzeln.

Im Geltungsbereich befindet sich weiterhin ein 4-geschossiges Betriebs- und Bürogebäude einschließlich der Pkw-Parkplätze und Zufahrtsstraßen. Das Gebäude soll bei Bedarf auch zu Wohnzwecken für Mitarbeiter ansässiger Betriebe dienen. Der Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche gewerblichen Nutzungen stattfinden dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG²

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt und ausreichend über die Straße „Gewerbepark Odenwald“ (ehemalige Friedrichsdorfer Straße) L 2311 mit zwei Ein-/Ausfahrten. Die Landstraße führt im Weiteren nach Süden in Richtung Eberbach auf die dortige B 37 und nach Norden im weiteren Verlauf nach Beerfelden auf die dortige B 45.

Durch das Plangebiet verläuft die öffentliche Abwasseranlage für die Stadtteile Schöllnbach und Kailbach, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberzent festgesetzt ist. An ihr sind alle Anlagen zur Beseitigung des anfallenden Abwassers anzuschließen. Im Planbereich verläuft des Weiteren eine umfangreiche Kanalisation zur Ableitung des Niederschlagswassers von Dach- und befestigten Grundstücks- und Verkehrsflächen in den Itterbach.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll als Brauchwasser verwendet, in den Itterbach eingeleitet oder, falls die Höhe des Grundwasserstands dies zulässt (> 1m), zur Versickerung gebracht werden. Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers muss dabei ausgeschlossen werden können. Die Einleitung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die bestehenden Einleitungen sind zu prüfen und, falls nicht vorhanden, ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises einzuholen. Dabei ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten

Zum Grundwasserstand im Planungsgebiet liegen keine Daten vor. Aufgrund der Tatsache, dass der Itterbach am Rande des Bebauungsplanbereichs vorbeifließt, kann jedoch

² siehe Anlage 6, Stellungnahme Krimmelbein Ingenieure AG

grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher als „vernässungsgefährdetes Gebiet“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB dargestellt. Unter Punkt C 4 „Hochwasser/ Grundwasserstände“ ist der Hinweis enthalten, dass vor einer Neubaumaßnahme ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen ist und eventuell erforderliche bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Allerdings wurden in den Gewerbegebieten entsprechend den Aussagen des Eigentümers und der Stadtverwaltung Oberzent bisher keine hohen Grundwasserstände festgestellt, auch nicht bei Fundamentarbeiten der vorhandenen baulichen Anlagen. Unterhalb der mit GFL gekennzeichneten befestigten Wegefläche verlaufen eine Hauptabwasserleitung sowie eine Stromleitung durch das Gebiet. Auch hier sind der Stadtverwaltung Oberzent keine Probleme wegen zu hohen Grundwassers bekannt

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden örtlichen Anlagen. Im Auftrag der Verwaltung erarbeitet das Büro Krimmelbein zurzeit den Antrag zur Verlängerung der Quellwasserentnahmen und wird anschließend den Nachweis der gesicherten Wasserversorgung erbringen.

Für die Löschwasserversorgung steht auf dem Gelände ein Löschwasserteich in ausreichender Größe zur Verfügung. Zur Vermeidung von Kontaminationen der Itter im Brandfall darf kein Löschwasser in den Itterbach abfließen, eine Löschwasserrückhaltung ist vorzusehen. Dazu werden entsprechende Hinweise auf mögliche Rückhaltemaßnahmen unter Punkt C 2 im Plan gegeben.

Altlasten sind in diesem Gebiet nicht bekannt. In einem Gutachten aus dem Jahr 2009 wurden keinerlei Bodenkontaminationen festgestellt. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass bei Eingriffen in den Boden gefundene Veränderungen des Bodens sofort bei der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden sind. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Für den Itterbach ist kein offizielles Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Aufgrund der Nähe des Betriebsgeländes zum Bachlauf wird dennoch auf Vorschlag der Unteren Wasserbehörde ein Hinweis auf eine potentielle Hochwassergefahr bei einem größeren Hochwasserereignis unter Punkt C 4 im Plan aufgenommen.

Im Bereich des Geh- Fahr- und Leitungsrechts verläuft außer der Hauptabwasserleitung auch die Stromversorgung durch die Entega AG. Auf dem Betriebsgelände ist eine Trafostation vorhanden. Eine neu zu errichtende Station ist nicht erforderlich, wie eine Ortsbesichtigung zwischen einem Vertreter der e-Netz AG und dem Betriebseigentümer ergab.

7. PLANKONZEPT

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche Ordnung des bestehenden Gewerbegebiets in Kailbach. Innerhalb des Plangebiets sollen bauliche Anlagen errichtet werden können und gewerbliche Nutzungen auf den bereits bebauten oder befestigten Flächen zulässig sein. Das Plangebiet wird hierfür in ein eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} sowie in die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 unterteilt.

Das im eingeschränkten Gewerbegebiet bestehende Gebäude soll außer als Bürogebäude künftig bei Bedarf auch als Wohngebäude (für Angehörige ansässiger Betriebe) genutzt werden. Auf der anderen Seite der L 2311 stehen direkt an der Grenze zur Gemarkung Friedrichsdorf ein Mehrfamilienhaus und weitere Wohnhäuser. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft der beiden im Südwesten angrenzenden Dreherei-Betriebe befinden sich weitere Wohngebäude.

Weitere Hochbauten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen, die übrige Fläche ist als Ausstellungs- und Lagerfläche festgesetzt, die den im Betrieb hergestellten Gegenständen (insbesondere Spielplatzgeräte) bzw. den mit der Hauptnutzung des Betriebs in Zusammenhang stehenden nicht wassergefährdenden Materialien dient.

Das Gewerbegebiet GE 1 wird seither und soll auch weiterhin als Grünfläche, als Lagerfläche für Holz (Stammholz, Hackholz und Hackschnitzel) und nicht wassergefährdende Güter genutzt werden.

Das Gewerbegebiet G.2.1 ist weitgehend bebaut und innerhalb der überbaubaren Flächen bereits versiegelt. Für das ebenfalls versiegelte Gebiet GE 2.2 ist der Bau einer Lagerhalle bzw. einer überdachten Lagerfläche geplant.

8. BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS, DER NATUR-, ARTENSCHUTZRECHTLICHEN UND GRÜNORDNERISCHEN BELANGE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Sicherung der jetzigen Nutzung nach Übernahme des Geländes durch einen lokal ansässigen Eigentümer, der das Areal zum Großteil an holzverarbeitende Betriebe vermietet, hergestellt. In diesem Zusammenhang werden die Rahmenbedingungen für die Bebauung neu festgelegt. Hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange ist hierbei die Aufgabe der Erweiterungsmöglichkeit der Bebauung im östlichen Teilbereich des Geländes zu benennen. Hier hat sich ein bedeutender Feuchtbiotopkomplex entwickelt, der durch die Änderungsplanung langfristig gesichert werden soll.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG³ regelt das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht. Es besteht die Verpflichtung, (§ 15 Abs.1 BNatSchG) vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Im Rahmen der Eingriffsprüfung und des Genehmigungsverfahrens sind die Anforderungen des Artenschutzes zu beachten, diese gibt im Wesentlichen § 44 (1) BNatSchG vor. Sie beziehen sich auf alle besonders und streng geschützten Arten im Sinne der Definitionen der §§ 10 (2) Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG.

³ Bundesnaturschutzgesetz

Auf der Grundlage der aktuellen naturschutzrechtlichen Vorgaben sind dabei im Besonderen die

- Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (siehe Umweltbericht, Teil II der Begründung) zu prüfen,
- der Umfang und die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich zu ermitteln (Eingriffs-/Ausgleichsberechnung),
- notwendige Maßnahmen für vom Eingriff betroffene Arten zur Umgehung von Verbotstatbeständen nach BNatSchG festzulegen,
- deren Wirksamkeit zu kontrollieren (Monitoring) und
- grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Gebiets festzusetzen.

8.1 DARSTELLUNG DES EINGRIFFS

8.1.1 ZUSTAND

Auf der Basis der Bestandsaufnahme von Flora und Vegetation (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Mühlthal im Januar 2017) kann der Eingriff wie folgt beschrieben werden:

Der ganz überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird bereits von gewerblich genutzten Flächen in Anspruch genommen, deren meist nur spärliche Vegetation einer betriebsbedingten Dynamik unterworfen ist. Vorherrschende Biotop- und Nutzungstypen sind hier Gebäude und Lagerflächen sowie versiegelte und unversiegelte Platz- und Verkehrsflächen. Lediglich an den Rändern finden sich bereichsweise Areale, die von Gehölzen unterschiedlicher Ausprägung oder von stabileren Gras- und Staudenfluren eingenommen werden. Ein Biotopkomplex ganz besonderer Prägung ist im Osten des Plangeltungsbereichs zu verzeichnen (ursprüngliche Erweiterungsfläche für die Bebauung), wo dauerhaft oder periodisch mit Wasser überstaute Flächen ein reich strukturiertes Mosaik aus verschiedenen Verlandungsgesellschaften ausbilden. Einen weiteren Feuchtbiotop bildet als temporäres Stillgewässer der Feuerlöschteich am Rande der Itterae. Die südliche Grenze der Uferparzelle des Itterbachs bildet die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs. Entlang der Itter ist ein z.T. lückiger einreihiger Gehölzsaum aus vorwiegend Schwarz-Erle ausgebildet. Nördlich des Plangeltungsbereichs in der Wirkzone des Vorhabens ist die Aue der Itter deutlich naturnäher ausgeprägt.

Hinsichtlich der vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich ist festzustellen, dass 60% der im Geltungsbereich liegenden Biotop- und Nutzungstypen keine (43%) bzw. eine sehr geringe Bedeutung haben. Das ist der überwiegende Teil derjenigen Flächen, die bereits durch die bestehende (und zukünftige) Nutzung überprägt sind (Gebäude, versiegelte und teilversiegelte Flächen, Lagerflächen, vegetationsfreie Flächen, Neophytenfluren⁴, straßenbegleitende Säume, Schuttablagerungen, Grünflächen, Brachen und Gehölzsukzession).

10% der Biotop- und Nutzungstypen sind von mittlerer Bedeutung. Dabei handelt es sich um Pioniergehölze, Rodungsfläche mit Gehölzsukzession, ruderale Wiese und Wiesenbrache,

⁴ Neophyt: eingeschleppte, oft konkurrenzstarke, nicht heimische Art, dadurch Problem der Verdrängung der heimischen Pflanzenarten

Extensivrasen, ruderale Böschung mit lückigem Baumbestand, heimische Strauch-/ Baumhecke, die sich außerhalb der eigentlichen Betriebsflächen in den Randbereichen etabliert haben. Das Feuchtbiotop im Osten und die Randbereiche der Itter sind als Biotop-typen hoher bis sehr hoher Bedeutung einzustufen (30%). Diese werden auch zukünftig nicht durch eine weitere Nutzung/Bebauung in Anspruch genommen.

8.1.2 PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Sicherung der jetzigen Nutzungen nach Übernahme des Geländes durch einen Holzverarbeitenden Betrieb hergestellt. Die wesentlichen Änderungen des Maßes der zukünftigen Nutzung sind die Reduzierung der nordöstlichen Erweiterungsfläche (der noch nicht in Anspruch genommene Teilbereich entfällt) und die Ausweisung eines 10m breiten Uferrandstreifens zum Itterbach hin. Damit werden die im Flächennutzungsplan dargestellte überbaubare Fläche sowie die ursprünglich vorgesehene Erweiterungsfläche erheblich reduziert.

Sowohl der Uferrandstreifen als auch die nordöstliche nicht mehr überbaubare Fläche (Feuchtbiotop) sollen für Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes entwickelt werden (siehe Anhang 5).

8.1.3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Durch die Aufgabe des noch nicht in Anspruch genommenen Teilbereichs der Erweiterungsfläche im Nordosten wird die ursprünglich mögliche Versiegelung der Talauflage reduziert. Dies hat positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt insbesondere den Biotop- und Artenschutz, den Gewässerschutz und das Klima. Die Ausweisung eines 10m breiten Uferrandstreifens und die Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange sowie die geplante Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen für den Biber und die Äskulapnatter sind geeignet, die bereits bestehenden Nutzungen und ihre Auswirkungen zu reduzieren.

8.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

8.2.1 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des im Verfahren geforderten Artenschutzgutachtens Fauna (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Mühlthal, Juni 2017) wurde geprüft, inwieweit die Planung mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist. Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

Im Endergebnis wurde festgestellt, dass für folgende Tierarten nur bei Umsetzung spezieller Maßnahmen zum Artenschutz keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG⁵ eintreten:

Haselmaus, Biber, Fledermäuse, Wacholderdrossel, Dorngrasmücke, Neuntöter, Bachstelze, Fitis, Goldammer, Rotkehlchen, Zilpzalp, Zaunkönig, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Äskulapnatter.

⁵ Lebensstättenschutz, Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden verbindlich als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Bei Nichtumsetzung der Maßnahmen und dem Eintritt von Verbotstatbeständen durch das Vorhaben müssen Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.

In diesem Zusammenhang ist besonders auf die im Gutachten genannten CEF-Maßnahmen hinzuweisen. Danach bestehen für zulässige Eingriffe Sonderregelungen im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG, wonach ein Verstoß gegen diese Verbote nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF)⁶ – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Wie im Gutachten vorgeschlagen, wird empfohlen, eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Diese sollte auch die im Rahmen der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen erforderliche fachliche Betreuung (z.B. Bestimmung von Standorten, Meldung an die UNB zum Vollzug) übernehmen. Darüber hinaus wurde zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ein Entwicklungskonzept zum Artenschutz erarbeitet (Anhang 5).

8.2.1.1 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

Vorgezogen sind die folgenden Maßnahmen (CEF) umzusetzen, die als planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. **Installation von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme):** Als Ersatz für den Verlust jedes potenziellen Quartierbaums (vgl. dazu die Karte 1 der Artenschutzprüfung Fauna) sind im funktionalen Umfeld jeweils ein Flachkasten Typ 1FF sowie eine Fledermaushöhle Typ 2FN (Fa. Schwegler) zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme muss vorlaufend zum Eingriff erfolgen. Die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Berichtes nachzuweisen.
2. **Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme):** Im funktionalen Umfeld sind je Bauvorhaben (auch bei Umbau, Sanierung oder Abriss) bauzeitlich vier Fledermauskästen (jeweils zwei Flachkästen 1 FF und zwei Fledermaushöhlen 2 FN, Fa. Schwegler) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebietes ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss den Gebäudearbeiten vorausgehen. Die Umsetzung muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Bericht als Vollzugsdokumentation.
3. **Installation von Nistgeräten (CEF-Maßnahme):** Als Ersatz für den Verlust jedes Höhlenbaums (Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind im funktionalen Umfeld vorlaufend zum Eingriff jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Nisthöhle Typ 1M (Fa. Schwegler) zu installieren. Die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Berichtes nachzuweisen.

⁶ Siehe auch: <https://www.bfn.de/themen/planung/eingriffe/besonderer-artenschutz/regelung-des-44-abs-5-bnatschg.html>

Neben den oben genannten CEF- Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen darüber hinaus folgende Maßnahmen erforderlich. Auch diese werden als planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

- 1. Schonende Gehölzrodung (Haselmaus):** Die Gehölzbeseitigung im Bereich der besiedelten Habitate muss in Form einer ‚schonenden Rodung‘ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein ‚Auf-den-Stock-Setzen‘ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird direkt entnommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht beseitigt. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März / April - je nach Witterung) können auch die Wurzelstöcke entfernt werden. Sofern in den angrenzenden Flächen keine guten Habitatbedingungen für das Ausweichen der Haselmaus vorliegen, muss im Jahr zuvor eine Aufwertung geeigneter Flächen stattfinden (z.B. durch das Anpflanzen beeren- und nusstragender Sträucher, Ausbildung von Wald(innen)rändern, punktuelle Auflichtungen zur Förderung der Strauchschicht). Zur strukturellen Optimierung sind in diesen Entwicklungszonen – bis zum Ende der Winterruhephase -Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit Schläfer-Barriere) der Fa. Schwegler. Die Quantifizierung und Festlegung der Standorte erfolgt durch die umweltfachliche Bauüberwachung, durch die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren ist.
- 2. Ausweisung eines Schonstreifens (Biber):** Da Biber ihre unterirdischen Bauten insbesondere in die Uferböschungen hinein anlegen und dort bis zu mehrere Meter lange Röhren vom Ufer aus in das ‚Landesinnere‘ graben können, ist für diese Art eine uferbegleitende Schutzzone mit einer Breite von überwiegend 10 m festzusetzen, die von jeglicher Nutzung und Pflege freizuhalten ist. Hierdurch kann auch der Schutz von Personen, die sich gegebenenfalls in diesen Uferbereichen aufhalten, gewährleistet werden.
- 3. Erhalt bzw. Schutz von Höhlenbäumen (Fledermäuse):** Alle Trägerbäume von natürlichen Baumhöhlen innerhalb des Plangebiets sind – sofern mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar - zu erhalten. Auch wenn eine störökologische Belastung der Höhlenstandorte nicht völlig auszuschließen ist, so ist die Struktursicherung prioritär, um das Potenzial im Landschaftsraum zu erhalten.
- 4. Vermeidungsmaßnahme bei der Beseitigung von Höhlenbäumen (Fledermäuse):** Höhlenbäume, die nicht erhalten werden können, werden vorlaufend zur Fällung im Herbst (August bis Oktober, Temperaturen über 10°C) mit geeigneten Methoden (z. B. Endoskop, Ausflugkontrolle) auf einen möglichen Besatz untersucht. Höhlen- und Spaltenquartiere werden verschlossen, um zu verhindern, dass diese vor der Beseitigung besetzt werden. Quartiere, die bei dieser Kontrolle besetzt vorgefunden werden, werden nach dem abendlichen Ausflug der Tiere verschlossen. In dem angegebenen Zeitraum nutzen die Tiere ihre Quartiere nicht mehr als Wochenstube bzw. Einzelquartier und sind noch nicht im Winterquartier und somit ausreichend mobil,

um auf andere Quartiere in der Umgebung auszuweichen. Sind Höhlenbäume nicht kontrollierbar, werden sie vorsichtig und unter fachlicher Aufsicht (umweltfachliche Bauüberwachung gem. EBA Umweltleitfaden Teil VII) sowie außerhalb des Zeitraums beseitigt, in dem Fledermäuse ihren Winterschlaf halten.

- 5. Fledermausschonende Gebäudearbeiten (Fledermäuse):** Lockere und / oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Dachbleche sind von Hand zu entfernen; Gebäuderisse und –öffnungen sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Alle Gebäudearbeiten sind außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von noch im

Spätsommer brütenden synanthropen⁷ Vogelarten auszuschließen sind entsprechende Arbeiten im Oktober durchzuführen. Vorbereitende Arbeiten wie bspw. eine Entkernung sind bereits vorher möglich.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell nutzbaren Quartierstrukturen rechtzeitig beseitigt werden. Dies muss für die potenziellen Überwinterungshabitate vor dem Einflug ins Winterquartier, also im Oktober, durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten erfolgen. In der Phase zwischen Anfang November und Ende Februar darf diese Methode nicht zur Anwendung kommen. Kann der Oktobertermin nicht eingehalten werden, kann als zeitliche Alternative die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der ‚Wochenstubenphase‘ gewählt werden (März/April). Als weitere, unkritische Phase gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse im März, April oder September, sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Fledermäuse ausgeflogen und die Quartiere verlassen sind.

- 6. Einbau von Quartiersteinen (Fledermäuse):** Als Ersatz für die Verluste von nutzbaren Gebäudequartierstrukturen durch Gebäudearbeiten sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe jeweils vier Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche jedes Neu- oder Umbaus einzubauen; für den geplanten Einbau sollte allerdings die Wetterseite des Gebäudes ausgeschlossen werden; zu verwenden sind Fledermaussteine des Typs 1 FE oder 2 FE (Fa. Schwegler); ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.
- 7. Beschränkung der Rodungszeit (Wacholderdrossel, Dorngrasmücke, Neuntöter):** Die Beseitigung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen.

⁷ Tier- oder Pflanzenart die an den menschlichen Siedlungsbereich angepasst ist

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Gehölze zu beseitigen. Vorlaufend ist bei der UNB ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

8. **Beschränkung der Ausführungszeit (Bachstelze, Fitis, Goldammer, Rotkehlchen, Zilp-Zalp, Zaunkönig):** Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend eine Baufeldkontrolle durchzuführen. Hierzu muss das in Anspruch genommene Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

9. **Begrenzung der Abrisszeiten (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe):** Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an der Baubsubstanz der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinternden Fledermäusen auszuschließen, ist Maßnahme 5 zwingend mit zu berücksichtigen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Bericht.

10. **Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe):** Im funktionalen Umfeld sind je Bauvorhaben (auch bei Umbau, Sanierung oder Abriss) bauzeitlich vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (jeweils zwei Nisthöhlen 1 B und zwei Nisthöhlen 2 MR, Fa. Schwegler) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabensbereichs ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss den Gebäudearbeiten vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Bericht als Vollzugsdokumentation.

11. **Einbau von Niststeinen (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe):** Als Ersatz für Bruthabitatverluste von **Gebäudebrütern** durch Gebäudearbeiten, sind entsprechende Hilfsgeräte zu installieren. Um einen unmittelbaren Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten zu schaffen, sind für diese Artengruppe vier Niststeine in die oberen Hauswandbereiche eines jeden Neu- oder Umbaus einzubauen; zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind jeweils zwei Steine des Typs 24 (Zielart: Haussperling) und zwei Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) der Fa. Schwegler zu installieren; die Maßnahmenumsetzung erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.
12. **Fang und Umsiedlung betroffener Individuen (Äskulapnatter):** Vor jedem Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die im jeweils beanspruchten Baufeld vorkommenden Äskulapnattern zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln (siehe Anhang 5). Hierzu sind vor allem künstliche Verstecke einzusetzen, die geeignete Versteckmöglichkeiten bieten und regelmäßig zu kontrollieren sind. Die Maßnahme muss durch fachlich qualifiziertes Personal erfolgen; der UNB ist ein Ergebnisbericht vorzulegen.
13. **Zuwanderungsbarriere (Äskulapnatter):** Da nicht auszuschließen ist, dass **Äskulapnattern** aus den Umgebungsflächen in zukünftige Baustellenbereiche einwandern und dort der Gefahr der Tötung oder der Verletzung ausgesetzt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände), ist das (jeweils bearbeitete) Baufeld mittels eines mobilen ‚Folienzaunes‘ zu den angrenzenden (potenziellen) Siedlungsräumen hin abzusichern. Die räumliche Festlegung erfolgt durch Einbeziehung einer fachlich qualifizierten Person, die fachgerechte Umsetzung ist vor Baubeginn gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.
14. **Schaffung von Ersatzhabitaten (Äskulapnatter):** Zum unmittelbaren Habitatersatz für die, aber auch zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umgesiedelten Nattern sind innerhalb des Plangebietes Habitatstrukturen für diese Art herzustellen. Alternativ können vorhandene Habitatflächen strukturell optimiert werden, um eine größere Siedlungsdichte zu ermöglichen. Eine Konkretisierung der räumlichen Lage sowie der zu entwickelnden standörtlichen Gegebenheiten muss in einem eigenständigen Plan erfolgen (artenschutzfachliche Ausführungsplanung oder Kompensationskonzept); die Maßnahme ist vor dem ersten Baubeginn zu realisieren (siehe Anhang 5).
15. **Schutz der Insektenfauna:** Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Außenbeleuchtung insektendicht geschlossene Gehäuse mit LEDs, 1800 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur (warmweiße LED) zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass sie nur nach unten abstrahlt, dies gilt auch für Fassadenbeleuchtung an Gebäuden oder Werbeträger.

Darüber hinaus schlägt das Artenschutzgutachten vor, die geplante Entwicklungsfläche im Nordosten des Plangebiets als Wiederansiedlungsfläche für den Biber zu entwickeln und auszuweisen. Hierfür wurde ein artspezifisch orientiertes Entwicklungskonzept erstellt (Anhang 5).

Aufgrund der erforderlichen Umsetzung und Kontrolle artenschutzrechtlich notwendiger Maßnahmen ist der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung erforderlich.

8.2.2 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFSFOLGEN

Schutz des Oberbodens

Vor Beginn von Bauarbeiten ist der vorhandene Oberboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er sollte möglichst vor Ort wieder verwendet werden. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen bzw. eine Vermischung mit Unterboden ist zu vermeiden. Auf diese Weise sollen die natürlichen Funktionen erhalten bleiben. Anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches landschaftsgerecht eingebaut werden. Die DIN 18915 ist zu berücksichtigen.

Versickerung und/oder Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen möglichst in Versickerungsmulden zu versickern, zu sammeln bzw. dem Löschteich zuzuführen.

8.2.3 FESTSETZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Maßnahme des Gewässerschutzes (Itterbach) und zur Einhaltung der Vorgaben für die Erhaltung und Entwicklung des FFH-Gebiets 6420-350 „Euterbach und Itterbach mit Nebenbächen“ wird entsprechend § 9 (1) 20 BauGB ein überwiegend 10 m breiter Uferstrandstreifen angrenzend an die südliche Grenze der Bachparzelle des Itterbachs festgesetzt. Durch natürliche Sukzession bzw. abschnittsweise Mahd ist dieser naturnah zu entwickeln. Im Zielzustand sollte der Uferstreifen auf ca. 3/4 der Länge mit Gehölzen bestanden und auf ca. 1/4 der Länge gehölzfrei bzw. nur mit Einzelgehölzen versehen sein. Der mit Ufergehölzen bestandene Bereich (an den Itterbach angrenzend) sollte eine mittlere Breite von 5 m aufweisen und die Mahd im daran anschließenden landseitigen 5 m-Bereich des Uferstrandstreifens stattfinden. Gleichzeitig wird damit auch dem Fließgewässer eine natürliche Laufentwicklung ermöglicht. Lediglich im westlichen Teilbereich des Gebiets ist die Gesamtbreite von 10 m aufgrund eines vorhandenen Kanals, der nicht verlegt werden kann, nicht gegeben.

Aufgrund des Vorkommens der Äskulapnatter im Gebiet und der Zauneidechse im Wirkungsbereich sollen die vorhanden befestigten Teilflächen im Uferstreifen weitgehend erhalten bleiben, da gerade diese dauerhaft offene und wärmebegünstigte Teilhabitate darstellen. Eine Aufwertung kann zusätzlich durch zum Beispiel Lagern von Wurzeltellern und ähnlichem erfolgen. Gleichzeitig wird damit die notwendige Einrichtung eines Schonstreifens für den Biber unterstützt (siehe Maßnahme 2, Artenschutzmaßnahmen; Kapitel 8.2.1.1, Anhang 5).

Darüber hinaus wird das im südöstlichen Teilbereich gelegene Feuchtbiotop, das im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet zur Verfügung gestellt worden war, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Gleichzeitig soll der Bereich als Wiederansiedlungsfläche für den Biber entwickelt werden (siehe Anhang 5).

9. ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Flächenüberplanung erfolgt gemäß § 6 HENatG unter Anwendung der in der Kompensationsverordnung (KV) festgelegten Wertpunkte für die Nutzungstypen. Die Ermittlung erfolgt getrennt nach dem Ist-Zustand (Bestand) und dem Wert nach Durchführung der Überplanung (Bebauung) der betroffenen Eingriffsfläche (Plangeltungsbereich). Dabei ist anzumerken, dass es sich in diesem Fall bei der Planung nicht um die Überplanung eines Geländes mit Festsetzung neuer Nutzungen handelt, sondern die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans rechtlich gesichert wird. Insofern ist hierbei kein „neuer Eingriff“ zu bewerten. Allerdings ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplans die Festsetzungen naturschutzfachlicher Entwicklungsmaßnahmen, z.B. die Weiterentwicklung des Feuchtbiotops im Osten des Plangebiets und des Uferrandstreifens zur Itter.

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung (siehe Anhang) wurde das Gebiet in zwei Bereiche unterteilt:

- die Fläche der Gewerbegebiete und
- die Fläche des Feuchtbiotops

Die Berechnung des Ist-Zustands basiert auf der Bestandsaufnahme zu Flora und Vegetation des Büros für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Mühlthal vom Januar 2017.

Der ermittelte Wert des Zustands beläuft sich auf insgesamt 1.421.679 Biotopwertpunkte (Anhang, Tabellen 1 + 2), wovon 679.198 Punkte auf das Gewerbe- und Mischgebiet und 742.481 Punkte auf das Feuchtbiotop entfallen.

Nach Überplanung des Gebiets hat dieses einen Wert von insgesamt 1.431.386 Biotopwertpunkten, das ist gegenüber dem Ist-Zustand ein Plus von 9.707 Punkten (Anhang, Tabellen 3 + 4). Dabei entfallen 640.437 auf den gewerblich genutzten Bereich (ein Minus von 38.761 Punkten) und auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend § 9 (1) 20 BauGB (Feuchtbiotop) 790.949 Punkte (ein Plus von 48.468 Punkten).

Für das Gesamtgebiet wurde entsprechend den Vorschlägen der naturschutzfachlichen Gutachten ein Kompensations- und Entwicklungskonzept für den Biber und die Äskulapnatter erarbeitet (Anhang 5). Damit ergibt sich die Möglichkeit, entsprechend Anlage 2 KV (Zusatzbewertung entsprechend Punkt 2.2.5⁸) eine zusätzliche Aufwertung vorzunehmen.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen. Eine Abnahme der Maßnahmen ist in einem entsprechend Termin unter Teilnahme der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Über den Umsetzungsgrad der Maßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde jährlich zu informieren. Dieser Passus wird als Festsetzung gem. § 9 (1) 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

⁸ Danach ist eine Zusatzbewertung aufgrund der örtlichen Situation möglich, die sich aufgrund der abweichenden Bedeutung eines Nutzungstyps für den Naturhaushalt, u.a. insbesondere für besonders oder streng geschützte Arten ergibt.

10. MONITORING

Jährlich, ab dem 01. März bis 15. Juli, ist durch einen ortskundigen Gutachter regelmäßig und in geeigneter Weise zu kontrollieren und zu dokumentieren, ob und wie die in der Artenschutzprüfung festgestellten geschützten Arten, insbesondere Äskulapnatter, Fledermäuse, Haselmaus, Biber, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Bachstelze, Fitis, Goldammer, Rotkehlchen, Zilp-Zalp, Zaunkönig, Wacholderdrossel, Dorngrasmücke und Neuntöter die bei Betroffenheit erforderlichen Ersatzlebensräume angenommen haben. Darüber hinaus ist die Maßnahmenwirksamkeit im Bereich des festgelegten Untersuchungsraums zu überwachen und zu dokumentieren. Dabei ist auch die Wiederansiedlungsfläche für den Biber im Nordosten des Gebietes mit einzubeziehen. Das Monitoring wird zunächst für fünf Jahre vorgesehen. Im 5. Jahr wird über eine Weiterführung durch die Untere Naturschutzbehörde entschieden.

11. FESTSETZUNGEN

Neben den zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich werden neben den bereits genannten Festsetzungen entsprechend § 9 (1) 20 BauGB (Kapitel 8.2.2.1, 9) weitere textliche Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich ist weitgehend bebaut. Da der Bebauungsplan für weitere Bauvorhaben keine Grenzwerte für eventuelle Immissionen / Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche etc. festlegt, sind diese in jeweils weiteren Baugenehmigungen abzuarbeiten.

Im Westen des Geltungsbereichs wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, da ein Übergang zu dem Mehrfamilienhaus und weiteren Wohnhäusern geschaffen werden soll, die auf der anderen Seite der L 2311 stehen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft der beiden auf der Gemarkung Friedrichsdorf angrenzenden Dreherei-Betriebe befinden sich weitere Wohngebäude. Daher werden in diesem Gebiet nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen im Sinne des § 6 BauNVO

Außerdem soll das im eingeschränkten Gewerbegebiet bestehende Gebäude nicht nur als Bürogebäude sondern künftig auch als Wohngebäude (für Angehörige der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe) genutzt werden. Das mehrgeschossige Gebäude wird mit einer eng begrenzten überbaubaren Fläche und der vorhandenen Gebäudehöhe festgesetzt.

Weitere Hochbauten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen, die übrige Fläche ist der bisherigen Nutzung entsprechend als Ausstellungs- und Lagerfläche festgesetzt.

Die ebenfalls vorhandene nach Nordosten angrenzende Lagerfläche wird als Lagerfläche im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE 1) festgesetzt. Hier dürfen ebenso wie im eingeschränkten Gewerbegebiet nur nicht wassergefährdende Güter aus Holz gelagert werden (z.B. Baumstämme, Hackholz und Hackschnitzel).

Die nordöstliche, weitgehend bebaute und versiegelte Fläche wird dem Bestand entsprechend als Gewerbegebiet GE 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, der

Gebäudehöhe von 12 m und abweichender Bauweise (GE 2.1) festgesetzt. Für den nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets (GE 2.2) wird eine Gebäudehöhe von 12 m und offene Bauweise festgesetzt, da nach – vor einiger Zeit erfolgtem Abriss eines Gebäudes - hier konkrete Pläne für den Bau einer neuen Lagerhalle bestehen.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zugelassen mit Ausnahme der der Versorgung des Gebiets dienenden. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenso unzulässig wie Stellplätze mit Ausnahme der bestehenden und entsprechend festgesetzten Stellplatzfläche.

Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Entlang der Landesstraße L 2311 sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da sich dieser Streckenabschnitt außerhalb der geschlossenen Ortslage befindet. Außerdem ist ein von der Bebauung sowie von Werbeanlagen freizuhaltender Streifen in 20m Breite bis zum befestigten Fahrbahnrand der L 2311 als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen (§ 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz). Vorhandene Anlagen haben Bestandsschutz und dürfen saniert werden.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberzent ist zum Schutz für die unterirdische Hauptabwasserleitung für die Ortsteile Schöllnbach und Kailbach festgesetzt sowie für Betriebsmittel der Entega AG.

Erhalten/Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die dargestellten vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Darüber hinaus sind im Bereich der Ausstellungsfläche standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich des Parkplatzes sind dauerhafte Kräuterwiesen anzulegen. Bei der Pflanzenauswahl ist die in der Begründung beigefügte Pflanzenliste zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz aller anderen Versorgungsleitungen einzuhalten.

12. KURZFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Arten- und zum Gewässerschutz sowie der durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehenen Reduzierung der überbaubaren und damit auch zu versiegelnden Fläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umwelt festzustellen.

13. DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DAS WEITERE VERFAHREN

Vorentwurf: Scopingtermin und vorgezogene Bürgerbeteiligung

Nach einem Scopingtermin beim Kreisbauamt Erbach am 02.10.2014 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Hesseneck am 17.12.2014, den Bebauungsplan „Gewerbepark Hesseneck“ aufzustellen.

Am 26.06.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss gleichzeitig mit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich bekanntgemacht, die vom 06.07. bis zum 07.08.2015 durchgeführt wurde. Von einem Bürger wurde Einsicht genommen, Anregungen oder Bedenken wurden in diesem Zeitraum nicht vorgetragen.

Am 07.07.2015 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden u.a. Bestandsplan, FFH-Vorprüfung sowie Artenschutzgutachten gefordert. Im Juli 2017 lagen die durch das Büro Natur Im Raum⁹ erstellten Fachgutachten vor.

Vom inzwischen mit der Weiterführung des Verfahrens beauftragten Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Kriegsmann/ Banz-Jochum, Darmstadt wurde der Bebauungsplan-Entwurf digital erstellt.

Entwurf, Offenlegung

Nach dem Zusammenschluss der vier Gemeinden Rothenberg, Sensbachtal, Hesseneck mit der Stadt Beerfelden zur Stadt Oberzent ab 01. Januar 2018 ging die Aufstellung des Bebauungsplans in die Verantwortung der neu gebildeten Stadt über. Der Name des Bebauungsplans wurde entsprechend geändert und nach der Namensänderung der am Gewerbegebiet vorbeiführenden ehemaligen Friedrichsdorfer Straße (L2311) in „Gewerbepark Odenwald“ entsprechend dem neuen Straßennamen umbenannt.

Am 10.12.2018 fand in der Stadtverordnetenversammlung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen statt mit anschließender Beschlussfassung zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs mit im Nord-Westen reduziertem Geltungsbereich.

Nach Bekanntmachung der Offenlegung am 15.02.2019 erfolgte die Offenlegung vom 25.02. bis einschließlich 25.03.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 05.03.2019 von der Offenlegung benachrichtigt und erneut am Verfahren beteiligt, gleichzeitig erfolgte die Mitteilung der Beschlussergebnisse an die Einsender.

Änderung des Entwurfs, erneute Offenlegung

Aufgrund der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde statt der Festsetzung eines Mischgebiets im südwestlichen Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen sind. Im Gebiet GE 2.2 wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15m auf 12m gesenkt. Die Änderungen erfolgten im Einvernehmen mit dem Eigentümer.

⁹ Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Ober-Ramstädter Straße 98N, 64367 Mühltal

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung berührten, beschloss die Stadtverwaltung der Stadt Oberzent nach der Abwägung, den Bebauungsplan gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Die erneute Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 14.10. bis zum 15.11.2019, Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgetragen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von der Oberen Wasserbehörde und Hessen Mobil wurden einige redaktionelle Klarstellungen in den Plan aufgenommen, die in der Begründung bzw. in den Hinweisen auf dem Plan bereits berücksichtigt waren. Die Ergänzungen fanden die Zustimmung der Oberen Wasserbehörde und des Eigentümers.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Während der Zeit der erneuten Offenlegung wurden keinerlei Anregungen vorgetragen. Da sich auch bei der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine grundlegenden Änderungen ergaben, konnte in der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2019 der Satzungsbeschluss gefasst werden, mit der Maßgabe, einige Hinweise und Klarstellungen in Plan und Begründung einzuarbeiten.

II UMWELTBERICHT

Standort und Umgebung der Anlage

Allgemeines

Lage der Anlage in der Landschaft

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Odenwald“ befindet sich im Bundesland Hessen, Odenwaldkreis, Stadt Oberzent.

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich in einer Tallage.

Eine Fotodokumentation des Geländes und der Gebäude ist als Anlage 2 beigefügt.

Bauplanungsrechtliche Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Planbereichs im Flächennutzungsplan ist der Begründung Abb. 2 zu entnehmen.

Das gesamte Gelände ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977 als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Mittlere Höhe der vorhandenen Bebauung und des umliegenden Geländes

Das Umfeld des Standortes wird von der bergig-hügeligen Landschaft des Odenwaldes mit Berggruppen, engen und weiten Tälern und vereinzelt Hügeln gebildet (siehe hierzu topografische Karte M = 1: 25.000)

Im Umfeld des Standortes erheben sich Höhenhöhen

Südöstlich Stutz 424,2 m ü. NN

Östlich Schildenberg 552,3 m ü. NN

Nordwestlich Hoppelried 353,8 m ü. NN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Odenwald“ befindet sich in einer langgestreckten Tallage. Im Bereich der Talsohle verläuft der Bach „Itterbach“ (ca. 230 m ü. NN). Im Umfeld des Standortes erheben sich Hügelnketten.

Entlang der Talsohle linksseitig des nach Süden führenden Itterbachs verläuft die Landstraße L 2311 über die Ortschaft Friedrichsdorf im Süden und die Ortschaft Kailbach im Norden. Rechtsseitig verläuft die Bahnverbindung (Odenwald-Eisenbahn) DB Eberbach (Neckar) – Offenbach am Main.

Die mittlere Höhe der vorhandenen Bebauung beträgt ca. 9,50 m über der Flur.

Lage zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Quellfassung

Oberhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem Seitental zum Itterbach befindet sich eine Quellfassung. Das gefasste Quellwasser wird jedoch dauerhaft nicht mehr für die Trinkwasserversorgung genutzt.

Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Eine Abschätzung der Hochwassergefährdung ergab, dass bei einem Oberflächeneinzugsgebiet von ca. 54 km² und bei vermessungstechnisch festgestelltem Bachquerschnitt und Bachgefälleverlauf im ungünstigsten Bereich, auf Höhe des ehemaligen Löschwasserteiches, das Bachbett einen maximalen Abfluss von 22,15 m³/s aufnehmen kann.

Gemäß den Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamtes Heidelberg liegt für die Itter am Pegel Eberbach, bei einem Einzugsgebiet von 101,32 km², der Abfluss für das 20-jährige Hochwasser bei 22,6 m³/s. Der Abfluss für das 50-jährige Hochwasser liegt bei 27,8 m³/s. Der Abfluss für das 50-jährige Hochwasser liegt bei 27,8 m³/s. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Rückrechnung auf ein Einzugsgebiet von lediglich 54 km² (bezogen auf den Standort Bodenbehandlungsanlage) der mögliche Abfluss für HQ 50 ca. 15 m³/s entspricht. Ein Abfluss von maximal 22,15 m³/s entspricht am Standort einem HQ von ≤ 100 Jahre, sodass eine Überschwemmung mit einer Ausdehnung in das Plangebiet bis hin zu den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. bis hin zu den Außenanlagen ausgeschlossen werden kann.

Die Abschätzung wird durch die Messungen am Gewässer Steinach, am Pegel Heiligkreuz-Steinach (mit einem Oberflächenwassereinzugsgebiet von 29,8 km² für das 50-jährige Hochwasser ein Abfluss HQ von 10,9 m³/s, Datengrundlagen siehe UVU, Büro J. Fuchs) bestätigt.

Aufgrund der Nähe des Betriebsgeländes zum Bachlauf wird auf Vorschlag der Unteren Wasserbehörde ein Hinweis auf eine potentielle Hochwassergefahr bei einem größeren Hochwasserereignis unter Punkt C 4 im Plan aufgenommen.

Abstand zum Itterbach

Der „Itterbach“ verläuft aus der Ortschaft Kailbach mit Fließrichtung zur Ortschaft Friedrichsdorf und bildet die natürliche Grenze des Geltungsbereichs im Nordwesten des Bebauungsplanes. Im Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Itterbach ein Löschwasserteich (sonstige Flüsse, Seen, Kanäle sind im Umfeld zum Standort nicht vorhanden). In Vorabstimmung mit der Naturschutzbehörde sowie der Wasserbehörde des Odenwaldkreises im Rahmen eines Scopingtermins wurde festgelegt, dass künftig für alle baulichen Anlagen ein Gewässerschutzstreifen von 10,0 m ab Böschungskante im Bebauungsplan festgesetzt wird. Vorhandene Verkehrsflächen, die diesen Schutzstreifen durchschneiden, sollten nach Möglichkeit zurückgebaut werden. Im Rahmen einer Ortsbegehung am 28. Juli 2016, an der der Bürgermeister der ehemaligen Gemeinde Hesseneck (Herr Ihrig), der Leiter des Stadtbauamts der ehemaligen Stadt Beerfelden (Herr Bauer), ein Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde beim Odenwaldkreis (Herr Krause) und der Miteigentümer des Geländes Herr Friedrich Wagner (Firma Friedrich und Felix Wagner Verwaltungs GbR) teilnahmen, wurde übereinstimmend festgestellt, dass der im westlichen Teilbereich geforderte Rückbau eines Betonweges aufgrund des dort liegenden öffentlichen Kanals nicht umsetzbar ist (Aktennotiz vom 02.09.2016, Odenwaldkreis, Kreisausschuss, V.50 Umwelt und Naturschutz, Naturschutzbehörde, Az.: V.50 148-200-08/004/15). Der vorhandene Feuerlöschteich sowie ehemals untergeordnete Funktionsgebäude dürfen in diesem Gewässerschutzstreifen verbleiben.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Gesetzlich geschützte Biotope, Natura-2000-Gebiete, Geschützte Arten und Waldgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Der Geltungsbereich bildet im Süd-Westen gleichzeitig die Landesgrenze zu Baden-Württemberg. Der Bereich der dortigen Gemarkung Friedrichsdorf gehört zu einem Landschaftsschutzgebiet.

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich kein Naturschutzgebiet.

Gesetzlich geschützter Biotop, § 30 BNatSchG

Der östliche Teilbereich des Plangeltungsbereichs (Feuchtbereich) ist aufgrund seiner Ausprägung (natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche) entsprechend § 30 Bundesnaturschutzgesetz ein gesetzlich geschützter Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Natura-2000-Gebiete

Der Itterbach bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und bildet das FFH-Gebiet 6420-350. Auch außerhalb des Geltungsbereiches und somit im angrenzenden Bundesland Baden-Württemberg wird der Itterbach als FFH-Gebiet geführt. Im Nord-Westen des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches beginnt das Vogelschutzgebiet 6420-450.

Im Rahmen des Verfahrens wurde bei der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets 6420-350 „Euterbach und Itterbach mit Nebenbächen“ eine FFH-Vorprüfung gefordert.

Das Gutachten wurde vom Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Mühlthal im Juni 2017 vorgelegt. Die im Folgenden gemachten Ausführungen basieren auf den Ergebnissen des Gutachtens.

Die FFH-Vorprüfung stellt zu den Wirkfaktoren des Vorhabens fest:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Da es keine räumlichen Überschneidungen zwischen dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplans und dem FFH-Gebiet gibt, können anlagebedingte Wirkungen auf das Schutzgebiet von vornherein ausgeschlossen werden.

Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Errichtung weiterer Gebäude und baulicher Anlagen werden massive störoekologische Faktoren wie Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen und ungewohnte visuelle Reize durch den Baustellenverkehr von der überplanten Fläche auf das FFH-Gebiet einwirken. Diese treten insgesamt zwar zeitlich begrenzt auf, können sich aber auch akkumulierend verstärken. Dabei kann im Vorfeld nicht abgeschätzt werden, über welchen Zeitraum sich diese Belastungen erstrecken werden. Da es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Sicherung der derzeitigen Nutzung handelt, die zwar ein gewisses Maß an Zuwachs zulässt, kann begründet davon ausgegangen werden, dass mit den einzelnen

Bauphasen verbundene Wirkpfade nicht als erheblich für die Erhaltungszielsetzungen der im FFH-Gebiet vorhandenen LRT¹⁰ und wertgebenden Arten zu bewerten sind.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Aufgrund der vorliegenden Planung, die im Wesentlichen zu einer planungsrechtlichen Sicherung des Bestands führt und darüber hinaus einen geringeren Zuwachs als der Ursprungsplan zulässt, ist davon auszugehen, dass die störoökologischen Belastungen nicht über das jetzige Maß hinausgehen. In diesem Zusammenhang erscheint insbesondere der Eintrag von Schad- und Nährstoffen im Rahmen von Oberflächenabflüssen aus dem Betriebsgelände ein wesentlicher Beeinträchtigungsfaktor für die beiden wertgebenden Arten Groppe und Bachneunauge, wobei auch hier die reale Bestandssituation schon als erhebliche Vorbelastung einzustufen ist.

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung waren die folgenden wertgebenden Lebensraumtypen (Anhang I der FFH-Richtlinie) und Arten der FFH-Richtlinie (Anhang II) zu berücksichtigen:

- Flüsse mit üppiger Wasservegetation (Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und *Callitricho-Batrachion*, Nr. 3260) –Itterbach
- Auenwälder – Weidenauwälder (mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alnopadion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*, Nr. 91E0^{*11})
- Groppe (*Cottus gobio*)
- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)

Im Hinblick auf die Erhaltungsziele für die Lebensraumtypen und Arten wird zusammenfassend festgestellt:

Mögliche Beeinträchtigungen der für die wertgebenden LRT formulierten Erhaltungsziele durch anlagebedingte Wirkfaktoren sind auszuschließen, da das Plangebiet sich vollständig außerhalb des FFH-Gebietes befindet.

Flüsse mit üppiger Wasservegetation–Itterbach

Für den Wasserkörper des Itterbachs soll über eine Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, dass belastetes Oberflächenwasser mit nachteiligen Auswirkungen auf die Gewässerqualität in den Bach eingeleitet wird. Da das Gewässer zudem außerhalb der überbaubaren Flächen liegt, besteht keine Gefahr einer Verbauung des Bachbettes, durch die es zu einer Einschränkung der Durchgängigkeit kommen könnte.

Darüber hinaus ist für das Gewässer nicht davon auszugehen, dass es durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird, da im Bebauungsplan ein Uferstreifen mit Wiederherstellung eines durchgängigen Gehölzsaumes festgesetzt ist.

¹⁰ LRT Lebensraumtypen / Hier: Liste der in Deutschland vorkommenden Lebensräume des Anhangs I der Fauna Flora Habitatrictlinie; Anhang I listet die Lebensraumtypen auf, die im Schutzgebietsnetz NATURA 2000 zu berücksichtigen sind

¹¹ *als prioritär eingestuft Lebensraum, das heißt, dass so eingestufte Lebensräume vom Verschwinden bedroht sind und dass die Europäische Gemeinschaft eine besondere Verantwortung für deren Erhaltung hat, weil ihr Verbreitungsschwerpunkt in Europa liegt.

Auenwälder – Weidenauwälder

Innerhalb des Plangeltungsbereichs gibt es derzeit keine gut ausgebildeten Bestände der Weidenauwälder. Auch in der Wirkzone nördlich angrenzend ist dieser lediglich kleinflächig gut ausgeprägt. Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auf der überplanten Fläche selbst sollen die nur noch sehr lückig ausgeprägten Relikte des Bachuferwaldes im Bereich des Uferstreifens durch ergänzende Pflanzungen restituiert werden. Unter der Voraussetzung, dass diese Fläche vor weiteren Eingriffen wirksam und dauerhaft geschützt wird, kann davon ausgegangen werden, dass der Lebensraumtyp sich erneut entwickeln kann, und dass er keine weiteren Beeinträchtigungen erfahren wird. Durch die bereits erfolgte Bebauung und Versiegelung der Aue kam es in der Vergangenheit bereits zu deutlichen Einschränkungen der natürlichen bestandsprägenden Gewässerdynamik. Da eine zusätzliche Bebauung im Wesentlichen nur noch im Bereich bereits versiegelter Flächen zulässig sein wird, ist nicht davon auszugehen, dass es zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Gewässerhaushalts kommen wird.

Groppe und Bachneunauge

Durch das geplante Vorhaben entstehen keine unmittelbaren Eingriffe in die gewässer-ökomorphologischen Gegebenheiten sowie in den Ufergehölzbestand. Zudem werden durch das Vorhaben auch keine Wirkpfade initiiert, die innerhalb der Schutzgebietsgrenzen strukturelle Veränderungen an der morphologischen Situation oder am Gehölzbestand verursachen.

Durch das Vorhaben wird darüber hinaus angestrebt, den Eintrag von Schad- und Nährstoffen in das Gewässersystem der Itter aus dem bestehenden Betriebsgelände mittelfristig zu vermeiden und somit die Erhaltungszielsetzung bezüglich eines ökologisch und chemisch guten Gewässerzustandes zu unterstützen.

Zusammenfassend wird in der FFH-Vorprüfung die folgende Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der wertgebenden Lebensraumtypen / Arten gestellt.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit in Hinblick auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes FFH-Gebiet 6420-350 ‚Euterbach und Itterbach mit Nebenbächen‘ und der betroffenen Arten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Durch das Vorhaben werden bei Beachtung der in Kapitel 7 (Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit des Itterbachs) der FFH - Vorprüfung formulierten Maßnahmen in keiner Weise Beeinträchtigungen für die wertgebenden Arten Groppe (*Cottus gobio*) und Bachneunauge (*Lampetra planeri*) sowie für die wertgebenden Lebensraumtypen entstehen.

Wesentliche Voraussetzung für das Ausbleiben erheblicher Beeinträchtigungen ist dabei eine dauerhafte Beachtung der Festsetzungen des Bauungsplans, die regelmäßig überprüft werden sollte.

Artenschutz

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen nach § 18 BNatSchG zulässigen Eingriff, bei dem nach derzeitiger Rechtsauffassung für die nach BArtSchV ‚besonders geschützten‘ Arten die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung entfällt, da die Belange dieser Arten im Rahmen einer angepassten Kompensationsplanung als berücksichtigt und erfüllt gelten.

Im Rahmen der ebenfalls im Verfahren geforderten Artenschutzprüfung Fauna (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Mühlthal, Juni 2017) wurde geprüft, inwieweit die Planung mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist.

Die Artenschutzprüfung erfolgte entsprechend der Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (12/2015).

Der Schwerpunkt lag dabei auf der Erfassung der Vögel, Reptilien und Amphibien sowie des Hell- und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, da diese Taxa¹² für das Plangebiet als artenschutzrechtlich relevante Gruppen bzw. Arten erwartet werden konnten. Während dieser Begehungen erfolgte zudem eine Potenzial-Abschätzung als weitere Basis für die Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Tierarten oder –gruppen, insbesondere hinsichtlich eines vorhandenen Quartierpotenzials für lokal vorkommende Fledermausarten. Der Untersuchungsraum der faunistischen Erfassung ging dabei deutlich über das eigentliche Vorhabensgebiet hinaus (Wirkungsraum) und beinhaltete vor allem auch noch die gehölzreiche Umgebung nordwestlich des Itterbachs sowie die dort eingestreuten, thermisch¹³ überprägten Grünlandflächen sowie das Gleisbett der hier verlaufenden Bahnlinie.

Durch das Vorhaben wird es nur zu direkten Habitatverlusten¹⁴ und Veränderungen der Standortverhältnisse bei terrestrischen¹⁵ Lebensraumtypen kommen. Störökologische Belastungswirkungen des Umfeldes sind ebenfalls zu erwarten, wobei hier die aktuell vorherrschende Belastungsintensität nicht in erheblichem Maße überschritten werden wird. Als relevante Lebensraumtypen der artenschutzrechtlich bedeutsamen Gruppen lassen sich im Untersuchungsraum Saumgesellschaften und - teilweise - verbuschende Brachen, Lagerflächen sowie Gehölzlebensräume und Gebäude abgrenzen. Hinsichtlich der Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass im Wesentlichen Arten / Artengruppen betroffen sein werden, deren Vorkommen vollständig oder teilweise (Teilhabitatnutzung) an diese Strukturen gebunden sind.

Zu prüfen sind daher die Gruppen der Vögel und Fledermäuse sowie die Einzelarten Biber, Haselmaus, Äskulapnatter, Zauneidechse, Kammmolch, Springfrosch, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Für folgende Tierarten werden auch ohne die Realisierung weiterer Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten:

Habicht, Rotmilan, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Gebirgsstelze, Wassermamsel, Eisvogel, Graureiher, Kormoran, Stockente.

Für folgende Tierarten werden nur bei speziellen Maßnahmen zum Artenschutz keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten:

Haselmaus, Biber, Fledermäuse, Wacholderdrossel, Dorngrasmücke, Neuntöter, Bachstelze, Fitis, Goldammer, Rotkehlchen, Zilpzalp, Zaunkönig, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Äskulapnatter.

¹² Gruppe von Lebewesen

¹³ durch Wärme (und Trockenheit) geprägt

¹⁴ Habitat = Lebensraum

¹⁵ an die feste Landoberfläche gebunden – im Gegensatz zu an das Wasser gebunden

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen¹⁶ nach § 44 BNatSchG sollten verbindlich als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden (siehe Begründung, Kapitel 8.2.1). Bei Nichtumsetzung der Maßnahmen und dem Eintritt von Verbotstatbeständen durch das Vorhaben müssen Ausnahmenvoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Kriterien für eine dauerhafte Beachtung der Festsetzungen (Monitoring) sind in den Kapiteln 8 und 9 der Begründung dargestellt.

Naturschutzgebiet (NSG)

Laut Auskunft des Landratsamtes Erbach befindet sich der Anlagenstandort in keinem Naturschutzgebiet.

Naturpark

Der Anlagenstandort befindet sich im Naturpark Bergstraße/Odenwald.

Lage von bekannten Altlasten im Bereich der Anlage

Nach Auskunft der ehemaligen Gemeindeverwaltung Hesseneck sind keine bekannten Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden.

Vor dem Erwerb des Geländes hat die Interessengemeinschaft, die Gesellschafter der SBO, eine Altstandortuntersuchung durchführen lassen. Hierbei wurden in verschiedenen Arealen des Geländes mit potentiellen Schadstoffeintragsflächen keine nennenswerten bzw. bedenklichen Untergrund- und Grundwasserbelastungen festgestellt, die einen Handlungsbedarf zu weiteren Untersuchungen oder gar Sanierungsschritten ableiten lassen (siehe UVU, Büro J. Fuchs mit Anlage Altstandortuntersuchung vom Juli 1993).

Verkehrsanbindung, Abstände zu Verkehrswegen

Verkehrsanbindung

Die Zuwegung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt ausschließlich über die L 2311 und über das Betriebsgelände.

Weiterhin kann die L 3108 von Anlieferfahrzeugen genutzt werden. Beide Landesstraßen durchqueren den Ort „Kailbach“ (nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegen).

Aus Richtung Eberbach kommende Fahrzeuge durchqueren den Ort Friedrichsdorf (südwestlich des Anlagenstandortes gelegen).

Straße

Über die Ortschaft Friedrichsdorf nach Kailbach verläuft die Landstraße L 2311 im Abstand von 10 – 20 m höhenversetzt am Geltungsbereich des Bebauungsplans vorbei. Von dieser Straße verläuft unmittelbar am Ortsausgang Friedrichsdorf die vorhandene Zufahrt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

¹⁶ Lebensstättenschutz, Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot

Schiene

In nördlicher Richtung vom Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft im Abstand von ca. 50 bis 80m die Eisenbahnstrecke „Eberbach (Neckar) – Hanau“ (Odenwald-Eisenbahn).

Wasserstraßen

nicht vorhanden

Aufstellungsflächen und Angriffswege der Feuerwehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über die L 2311 und befestigte Verkehrswege auf dem Betriebsgelände gut zu erreichen.

Auf dem gesamten Gelände sind ausreichend Freiflächen und Stellflächen für Großfahrzeuge vorhanden. Folgende Löscheinrichtungen sind am Anlagenstandort vorhanden:

- Auf dem Gelände befinden sich 4 Oberflurhydranten und 2 Unterflurhydranten
- Es ist ein Löschteich vorhanden

Die vorgenannten Löscheinrichtungen waren für die Brandlast der im Planbereich befindlichen Gebäude der ehemaligen Fabrik für Styroporpressteile ausgelegt.

Benachbarte Gefahrenpotentiale

Benachbarte Gefahrenpotentiale, die von Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes betroffen sein können, sind nicht vorhanden.

Klima

Das Gebiet hat bereits jetzt aufgrund seiner großflächigen Versiegelung und Überbauung keine Bedeutung für klimatische Ausgleichsfunktionen. Auch ist mit keiner Erhöhung der Luftbelastung durch die vorgesehene Nutzung zu rechnen, da diese bereits im vorhandenen Gebiet gegeben ist und eine Intensivierung nicht geplant ist.

Immissionen

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll der Bereich des vorhandenen Gewerbegebiets, das seit 1977 besteht, städtebaulich geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. Durch diese Neuordnung findet keine Intensivierung der Nutzung bzw. eine Nutzung mit erhöhten Emissionen statt. Die derzeitige Nutzung (Holzverarbeitung) führt zeitweise zu Lärm- und Staubemissionen. Aufgrund der Lage des Gebiets stellt dies jedoch keine Belastungen für die Wohnbevölkerung dar. Von der Planung, die lediglich wie oben aufgeführt eine Neuordnung darstellt, werden auch weiter keine Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen ausgehen. Gleichzeitig ist die Planung selbst nicht Auswirkungen gewerblicher Anlagen oder entsprechend genutzten oder geplanten Flächen ausgesetzt.

Aufgrund der Nutzung sind keine Auswirkungen durch Strahlung, Licht oder Erschütterungen gegeben.

Bei weiteren Baugesuchen ist die Immissionsproblematik wie Lärm, Staub, Gerüche etc. in den jeweiligen Baugenehmigungen abzuarbeiten.

Benachbarte schutzwürdige Objekte, in denen sich viele Menschen aufhalten

Kulturdenkmäler

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmäler vorhanden.

Ansonsten sind keine schutzwürdigen Objekte im näheren Umfeld zum Standort vorhanden.

Gemittelte Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen

Angaben über die Windrichtungen können im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zu evtl. Vorhaben nachgereicht werden.

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung Bestand

Tab. 1 Biotopwert vor Eingriff – Istzustand – Mischgebiet/Gewerbegebiet	Wertpunkt	Flächenanteil (qm) je	Summe Wertpunkte
Typ-Nr. Nutzungstyp nach Wertliste	qm	Biotop-/Nutzungstyp	
02.100 Trockene bis frische, saure vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Baumhecke, Strauchhecke)	36	2.682	96.552
02.100 Trockene bis frische, saure vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Pioniergehölz, ruderales Böschung mit lückigem Baumbestand)	30	1.076	32.280
02.100 Trockene bis frische, saure vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Brombeerbrache)	20	777	15.540
05.342 Kleinspeicher, Teiche (Löschteich)	27	838	22.626
05.460/			
04.400 Nassstaudenflur/Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht (Itterraue mit Staudenfluren und Gehölzsaum)	47 ¹⁷	3.396	159.612
06.910 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (Wiesenrelikte)	21	967	20.307
09.120 Kurzlebige Ruderalfluren, offener meist nährstoffreicher Boden in Siedlungen (thermophile Ruderalflur lückig, sonstige Gras- und Krautvegetation, Fläche mit Gehölzrückschnitt, temporär überstaute Flächen)	23	157	3.611
09.130 Wiesenbrachen und ruderales Wiesen (ruderales Wiese, ruderales Wiesenbrache)	26 ¹⁸	3.201	83.226
09.160 Straßenränder (Straßensaum)	13	22	286
09.200 Hochwüchsige/mehrjährige Ruderalflur (Neophyten)	10	372	3.720
09.210 Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte (Feuchte Hochstaudenflur, feuchte Ruderalflur)	28	447	12.516
10.510 Sehr stark, völlig versiegelte Fläche (versiegelte Wege-, Platz- und Lagerflächen, Lagerung von Asphaltmüll, Lagerung von Grünmüll), Wasserabfluss wird versickert	6	19.881	119.286
Summe		33.816	569.562

¹⁷ Wert gemittelt (05.460 = 44 WP / 04.400 = 50WP)

¹⁸ Wert reduziert aufgrund kleinflächiger Verteilung innerhalb gewerblicher Nutzung, Wertigkeit und Funktion dadurch stark reduziert

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung Bestand

Fortsetzung Tab. 1

Tab. 1 Biotopwert vor Eingriff – Istzustand – Mischgebiet/Gewerbegebiet Typ-Nr. Nutzungstyp nach Wertliste	Wertpunkt qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp	Summe Wertpunkte
10.530 Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (unversiegelte Wege, Platz- und Lagerflächen, sonstige Flächen mit wassergebundener Befestigung, sonstige Schuttablagerungen, Aufschüttungsflächen)	6	7.263	43.578
10.530 Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (Rodungsfläche vegetationsfrei, sonstige vegetationsfreie Bodenoberflächen)	10	2.727	27.270
10.710 Dachfläche nicht begrünt (Gebäude)	3	10.715	32.145
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Grünfläche)	14	422	5.908
11.225 Extensivrasen	21	35	735
Summe		21.162	109.636
Übertrag Summe		33.816	569.562
Gesamtsumme		54.978	679.198

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung Bestand

Tab. 2 Biotopwert – Istzustand – Feuchtbiotop (geschützter Lebensraum)		Wertpunkt qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp	Summe Wertpunkte
Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Wertliste			
02.100	Trockene bis frische, saure vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Hasel-Eichen-Gehölz, Pappelgehölz)	36	3.064	110.304
02.100	Trockene bis frische, saure vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Rodungsfläche mit Gehölzsukzession)	30	2.090	62.700
05.320	Flachseen, Weiher (naturnahes Stillgewässer mit Gehölzbestand)	66	4.061	268.026
05.400	Röhrichte, Riede, Hochstauden (Verlandungskomplex)	44	5.593	246.092
05.460/ 04.400	Nassstaudenflur/Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht (Itterbachaue mit Staudenfluren und Gehölzsaum)	47 ¹⁹	400	18.800
06.910	Grasige Vegetation mit Gehölzaufkommen	23	247	5.681
09.120	Kurzlebige Ruderalfluren, offener meist nährstoffreicher Boden in Siedlungen (sonstige Gras- und Krautvegetation)	23	90	2.070
09.200	Hochwüchsige/mehnjährige Ruderalflur (Neophyten)	10	210	2.100
09.210	Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte (frische Ruderalflur)	28	461	12.908
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (unversiegelte Wege, Platz- und Lagerflächen)	6	495	2.970
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (Rodungsfläche vegetationsfrei)	10	1.083	10.830
Summe			17.794	742.481
Gesamtsumme Tab.1 (Misch-/Gewerbegebiet) + Tab.2 (Feuchtbiotop)			72.772	1.421.679

¹⁹ Wert gemittelt (05.460 = 44 WP / 04.400 = 50WP)

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung Planung

Tab. 3 Biotopwert – Planung – Mischgebiet/Gewerbegebiet Typ-Nr. Nutzungstyp nach Wertliste	Wertpunkt qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp	Summe Wertpunkte
02.100 Trockene bis frische, saure vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Baumhecke, Strauchhecke)	36	4.220	151.920
04.110 Einzelbaum, heimisch (Neupflanzung 4 Stck., Stammumfang 16 – 20cm = Trauffläche 3m ² /Baum)	31	12 ²²	372
05.342 Kleinspeicher, Teiche (Löschteich)	27	838	22.626
05.460/ 04.400 Nassstaudenflur/Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht (Itterraue mit Staudenfluren und Gehölzsaum) ²⁰	47 ²¹	5.916	278.052
06.930 Einsaat Kräuterwiese	21	389	8.169
10.530 Sehr stark, völlig versiegelte Fläche (versiegelte Wege-, Platz- und Lagerflächen, Verkehrsflächen, Stellplätze) mit Versickerung von Niederschlagswasser	6	16.151	96.906
10.530/ 10.710 Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (unversiegelte Wege, Platz- und Lagerflächen, sonstige Flächen mit wassergebundener Befestigung, Dachfläche nicht begrünt) ohne Versickerung von Niederschlagswasser	3	27.464	82.392
Summe		54.978	640.437

²⁰ Einschließlich trockener Habitats für Äskulapnatter und Zauneidechse

²¹ Wert gemittelt (05.460 = 44 WP / 04.400 = 50WP)

²² Trauffläche geht nicht in die Gesamtfläche mit ein

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung Planung

Tab. 4 Biotopwert –Planung – Feuchtbiotop (geschützter Lebensraum)	Wertpunkt qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp	Summe Wertpunkte
Typ-Nr. Nutzungstyp nach Wertliste			
01.137 Neuanlage von Auwald/Bruchwald/Ufergehölzen	36	1.788 ²⁴	64.368
02.100 Trockene bis frische, saure vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Hasel-Eichen-Gehölz, Pappelgehölz)	36	3.064	110.304
02.100 Trockene bis frische, saure vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Rodungsfläche mit Gehölzsukzession)	30	2.090	62.700
05.320 Flachseen, Weiher (naturnahes Stillgewässer mit Gehölzbestand)	66	4.061	268.026
05.400 Röhrichte, Riede, Hochstauden (Verlandungskomplex)	44	5.593	246.092
05.460/ 04.400 Nassstaudenflur/Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht (Itterraue mit Staudenfluren und Gehölzsaum)	47 ²³	400	18.800
06.910 Grasige Vegetation mit Gehölzaufkommen	23	247	5.681
09.120 Kurzlebige Ruderalfluren, offener meist nährstoffreicher Boden in Siedlungen (sonstige Gras- und Krautvegetation)	23	90	2.070
09.210 Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte (frische Ruderalflur)	28	461	12.908
Summe		17.794	790.949
Gesamtsumme Tab.3 (Mischgebiet/Gewerbegebiet) + Tab.4 (Feuchtbiotop)		72.772	1.431.386

²³ Wert gemittelt (05.460 = 44 WP / 04.400 = 50WP)

²⁴ Entwicklung von Auwald durch gelenkte Sukzession auf den vorhanden Flächen mit Neophyten, Befestigung und Rodungsflächen

Pflanzliste

Gehölze

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball