

Stadt Schlitz, Kernstadt

Umweltbericht
zur Satzung / Feststellungsexemplar

Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“
sowie 38. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planstand: 07.11.2022

Bearbeitung: Wagner, M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1 Einleitung	5
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	5
1.1.1 Ziele der Planung	5
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	5
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans	6
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	6
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	7
1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	8
1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	8
1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	9
1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	9
1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	9
1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe	9
1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)	9
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrissbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	10
2.1 Boden und Wasser.....	10
2.2 Klima und Luft	13
2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	14
2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen.....	14
2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange.....	21
2.3.3 Biologische Vielfalt	24
2.4 Landschaft.....	25
2.5 Natura-2000-Gebiete	26
2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	28
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe	29

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	29
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)	29
4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose).....	33
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl	33
6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter	33
7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB	33
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben.....	34
9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	36
10 Anhang	36

Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz hat in ihrer Sitzung am 20.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Kernstadt beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für einen Tegut-Markt (Vollsortimenter, Lebensmittel), einen Lidl-Markt (Discounter, Lebensmittel), Rewe-Markt (Vollsortimenter, Lebensmittel), Rewe-Getränkemarkt und einen Norma-Markt (Discounter, Lebensmittel), eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tankstelle sowie eines Mischgebietes für einen KIK Textilien und Non-Food Markt, einen Gastronomiebetrieb, eine Eisdiele sowie für das ehemalige Bahnhofsgebäude (Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen). Im Zuge der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ bedarf es gleichzeitig der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz, um in diesem Bereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Tankstelle sowie gemischte Bauflächen darzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ sowie der 38. FNP-Änderung sollen die bisherigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe) überplant und Erweiterungs- und Verlagerungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet. Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 1 entsprechen den Vorgaben der BauGB-Novelle vom Mai 2017.

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

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ sowie zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Sondergebiet Bahnhofstraße“ beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ sowie der 38. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die bisherigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe) überplant und Erweiterungs- und Verlagerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schlitz im Bereich der Bahnhofstraße und besitzt eine Größe von rd. 7 ha. Es wird größtenteils von Mische- und Gewerbeflächen, Kleingärten, Grünflächen und Gehölzbeständen eingenommen. Im Norden, Süden und Westen schließen weitere gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauungen an das Plangebiet an. Östlich befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen, Kleingärten und Gehölzbestände.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausning (1988) in der Teileinheit 355.1 „Schlitzer Land“ (Haupteinheit 355 „Fulda-Haune-Tafelland“). Das natürliche Gelände liegt bei rd. 225 m ü.NN.

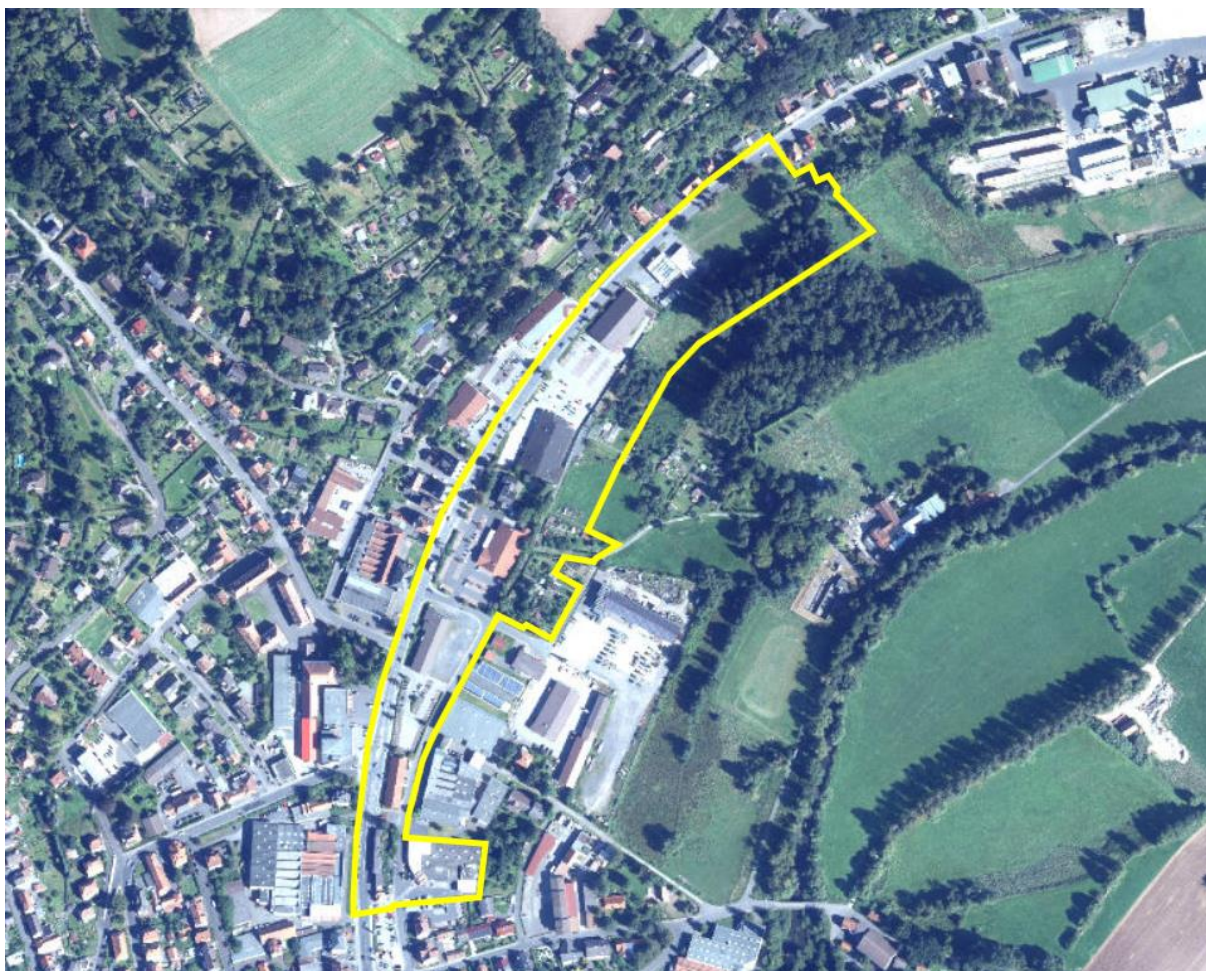


Abb. 1: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 23.01.2020)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Der Bebauungsplan setzt im Norden, Süden und zentralen Bereich des Plangebietes Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_E) gemäß § 4 BauNVO fest. Im Norden wird zusätzlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle (SO_T) und im Zentrum und Süden ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Nutzungsmatrix

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
①	SO _E	0,8	0,8	I	10 m
②	SO _E	0,8	0,8	I	-
③	SO _E	0,8	0,8	I	-
④	SO _E	0,8	0,8	I	-
⑤	MI	0,6	1,2	II	-
⑥	SO _T	0,8	0,8	I	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung). Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Z beschreibt die Anzahl zulässiger Vollgeschosse.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7 ha. Die jeweiligen Nutzungsanteile entfallen darauf wie folgt:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6,83 ha²
Fläche Sondergebiet	2,76 ha
Versiegelung im SO (GRZ 0,8*)	
Fläche Mischgebiet	0,90 ha
Versiegelung im MI (GRZ 0,6*)	
Straßenverkehrsflächen öffentlich	1,44 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)	0,27 ha

Flächen für Ver- und Entsorgung, RRB	0,03 ha
Grünfläche (Dauerkleingärten)	0,53 ha
Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	0,06 ha
Wasserflächen (Grabenparzelle)	0,04 ha
Flächen f. Maßnahmen, Zw. Streuobstwiese	0,22 ha
Fläche f. Maßnahmen., Zw. Auwald (Waldflächen)	0,33 ha
Fläche f. Maßnahmen, Zw. Extensivgrünland	0,25 ha
Externe Ausgleichsfläche / Geltungsbereich	1,4 ha
	1,4 ha
Zweckbestimmung: Extensivgrünland	

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

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des Plangebietes als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand* sowie kleinteilig als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Da der Bebauungsplan im Wesentlichen die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel vorsieht, kann der Bebauungsplan aufgrund der überwiegenden Darstellung als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* nicht als direkt aus dem Regionalplan Mittelhessen entwickelt angesehen werden. Jedoch wurden sowohl für die Verlagerung des Rewe-Lebensmittel- und Getränkemarktes (ehemals Aldi) separate Zielabweichungsverfahren eingeleitet und entschieden, die teilweise nicht über die Darstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 abgedeckt sind. Die Standorte an sich sind seit vielen Jahren vor Ort etabliert, so dass durch die vorliegende Bauleitplanung lediglich der Standort des Norma Marktes nach Norden (nordöstlich der Tankstelle) verlegt werden soll, bei gleichzeitiger Verkaufsflächenvergrößerung im akzeptablem Umfang zum Altstandort. Auch der bestehende Standort der Firma Lidl wird durch die vorliegende Planung erfasst und eine untergeordnete Vergrößerung vorgesehen. Im Übrigen sind für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen insbesondere die in Kapitel 5.4 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (RPM2010) formulierten Ziele der Raumordnung beachtlich. Hierauf Bezug nehmend bedarf es vorab der Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung, da das Planvorhaben insbesondere dem Kongruenzgebot sowie dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot entgegensteht. Die Stadt Schlitz wird daher im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. zum zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) des vorliegenden Bebauungsplanes die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz beantragen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz aus dem Jahr 1991 wurde bereits häufig geändert und befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Auch für den vorliegenden Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Das vorliegende Plangebiet liegt sowohl im rechtswirksamen Ursprungsplan als auch im Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz. Die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlangt

jedoch die Darstellung von Sonderbauflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (im Bereich der Tankstelle sowie am neuen Standort von Norma im nördlichen Bereich), sodass die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen sowie kleinteilig gemischte Bauflächen dar. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ stellt für den Bereich des Rewe-Marktes (im vorliegenden Bebauungsplan als SO 2 gekennzeichnet) bereits Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar. Allerdings entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den anderen Bereichen nicht den geplanten Ausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz wird daher im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ geändert.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.10 sowie 2.1 bis 2.8 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar. Gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Norden des Plangebietes erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine weitere Verbesserung des Wohnumfeldes. Die vormals als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ als Sondergebiet ausgewiesen, so dass durch die Stellung der künftigen Gebäude (Ladenlokal/Fachgeschäft und Norma Markt) der Parkplatzbereich im Bereich des Norma-Marktes entsprechend abgeschirmt wird.

Licht und Temperatur

Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung ist von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie von einer Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen auszugehen.

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Für weiterführende Informationen zur Abwasserbeseitigung wird auf das Kapitel 5.4 „Abwasserbeseitigung“ der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ verwiesen.

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima hat, da sich die Auswirkungen des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren werden, wo mit kleinklimatischen Veränderungen, wie einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur, zu rechnen ist. Dies betrifft besonders den Bereich der bislang unversiegelten Grünlandfläche im Norden des Plangebietes.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Straßen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Beispielsweise nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen unterliegt keiner Einschränkung.

1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die

Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen und Erläuterungen in Kap. 2 (Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption) der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung wird verwiesen.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingungen (sowie soweit relevant abrißbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1 Boden und Wasser

Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Im Folgenden werden die Schutzgüter Boden und Wasser gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV, 2011) beschrieben und in Hinblick auf die vorliegende Planung bewertet. Dazu werden dem Bodenschutz zuträgliche Maßnahmen und Festsetzungen beschrieben.

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5323 Schlitz) wird der größte Teil des Plangebietes von Böden des Typs Braunerde (Böden aus solifluidalen Sedimenten) und Kolluvisole mit Pseudogley-Kolluvisolen (Böden aus kolluvialen Sedimenten) eingenommen. Am östlichen Rand ragt das Plangebiet in den Randbereich der Schlitz-Aue hinein. Hier befinden sich Böden des Typs Vega mit Gley-Vega (Böden aus fluvialen Sedimenten).

Bezüglich der Bodenfunktionen enthält der BodenViewer des Landes Hessen lediglich Informationen für die noch unbebauten Teilbereiche im Osten des Plangebietes. Das Ertragspotenzial wird in diesen Bereichen als hoch, das Nitratrückhaltevermögen und das Wasserspeichervermögen werden als gering eingestuft. Hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials („Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“) wird den Flächen eine mittlere Wertigkeit zugeschrieben. Gemäß BodenViewer des Landes Hessen wird der vorhandene Boden in den genannten Teilflächen des Plangebietes mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad (nach HMUELV, 2011) bewertet (Abb. 2). Bei der Bewertung eines Bodens mit Hilfe des Bodenfunktionserfüllungsgrades geht es um die Bedeutung des Standorts für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotenzial oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe an dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären.

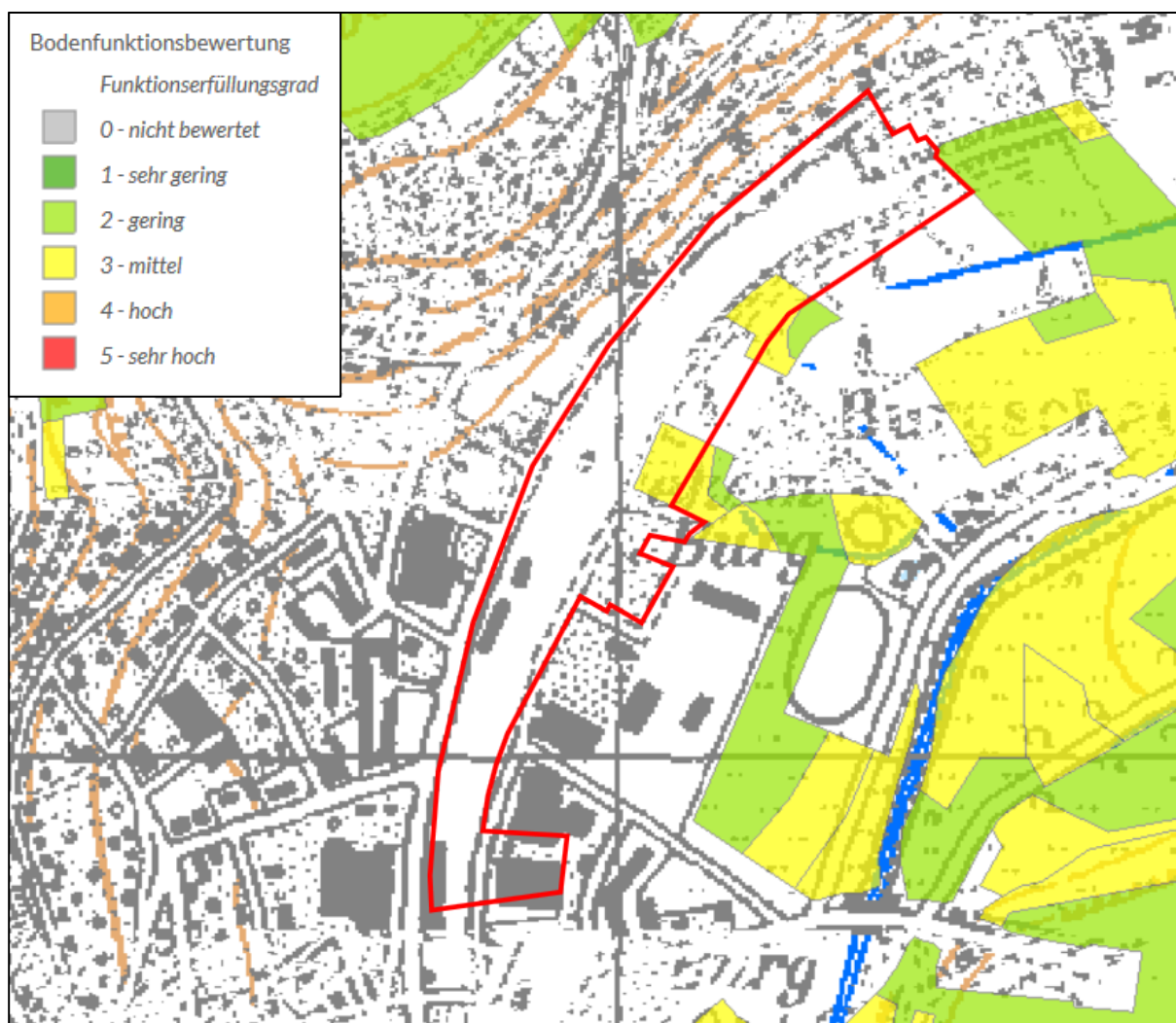


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, weiß= keine Daten vorhanden; Plangebiet: rot umrandet (Quelle: bodenvierwer.hessen.de, Zugriffsdatum 29.01.2020)

Wasser

Gemäß GruSchu – Hessen (gruschu.hessen.de) befinden sich keine Wasser- und Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Plangebietes. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine oberirdischen Gewässer. In rd. 200 m östlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft die Schlitz, deren Überschwemmungsgebiet den nordöstlichen Geltungsbereich auf kleiner Fläche schneidet.

Eingriffsbewertung

Das Überschwemmungsgebiet der Schlitz tangiert das Plangebiet am Rande der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen Extensivgrünland und Auwald. In diesen Bereichen bereitet der Bebauungsplan keine Bebauung vor, wodurch nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Der Großteil des Plangebietes ist bereits durch die vorhandene Bebauung der Misch- und Gewerbeflächen versiegelt. Noch unbebaute bzw.

nur geringfügig bebaute Flächen befinden sich im Osten und Norden. Für diese Bereiche ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung bei Durchführung der Planung als erhöht zu bewerten. Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen (einschließlich landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind im Bereich der Neubebauung in deutlichem Ausmaß betroffen (vgl. untenstehende Tabelle). Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass das Plangebiet in Teilbereichen bereits rechtskräftig als Gewerbe- und Mischgebiet überplant ist.

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

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

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind bei der Neuherstellung in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrezufahrten etc.).
- Innerhalb des Sondergebietes gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

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

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lassen eine wirksame Minderung der Auswirkungen erwarten.

2.2 Klima und Luft

Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich mit Ausnahme des nordöstlichen, noch unbebauten Bereiches um stark versiegelte Misch-, Gewerbe- und Straßenverkehrsflächen. Diese Bereiche zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt-, Schotter- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung aus. Aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastung kommt diesen Teilen des Plangebietes aus klimatischer Sicht eine geringe Bedeutung zu.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes zeigt sich dagegen als noch weitestgehend unbebaut. Eine Ausnahme stellen die vorhandenen Kleingartenanlagen dar, die jedoch einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Neben den Kleingärten wird der Nordosten des Plangebietes von Grünlandflächen sowie umfangreichen Gehölzbeständen und einem Waldbestand eingenommen. Diese Flächen besitzen eine bedeutende Funktion hinsichtlich der Frisch- und Kaltluftproduktion und wirken sich somit positiv auf die klimatischen Bedingungen in der näheren Umgebung aus.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Umwandlung eines Teils der Kleingartenanlagen in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit angrenzendem Regenrückhaltebecken vorbereitet. Die Kleingartenanlagen werden weiter nördlich in den Bereich eines flächendeckenden Gehölzbestandes verschoben. Hierdurch geht dieser flächige Gehölzbestand sowie die zum Teil umfangreichen Gehölzstrukturen innerhalb der Kleingärten verloren. Im Norden des Plangebietes wird eine Grünlandfläche sowie ein Teil einer Gartenanlage ebenfalls in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel umgewandelt, wodurch auch diese klimawirksame siedlungsnaher Freifläche versiegelt wird. Die übrigen Grünland- und Gehölzbestände der noch unbebauten Bereiche erfahren durch die Planung keine Veränderung und werden in ihrem Bestand gesichert.

Insgesamt sind im Nordosten des Plangebietes durch die Versiegelung eines Teils der noch unbebauten Grünlandflächen und der damit einhergehenden vorbereiteten Rodung eines Teils der Gehölzbestände wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen zu erwarten. Zu rechnen ist mit einer Einschränkung der Verdunstung, einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur sowie einer Reduzierung der Frisch- und Kaltluftproduktion. Weitere klimawirksame Offenlandflächen und umfangreiche Gehölzbestände befinden sich nordöstlich bis östlich des Plangebietes.

Wirksame Möglichkeiten zur Reduzierung der beschriebenen Effekte bestehen in einer Begrünung der Fassaden sowie in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden im September 2016, Oktober 2017 und Oktober 2019 Geländebegehungen durchgeführt. Die Untersuchung beschränkten sich auf den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes. Im übrigen Plangebiet werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet, die zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungstypen führen. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird von Kleingartenanlagen, Grünlandflächen, Gehölzbeständen und ruderalen Vegetationsstrukturen eingenommen. Am nordöstlichen Rand befindet sich ein Waldbestand, der sich außerhalb des Plangebietes nach Osten fortsetzt. Von Süden nach Norden verläuft ein zunächst geschotterter und später als Grasweg ausgebildeter Weg zwischen den bestehenden Gewerbeflächen im Westen und den neuen Eingriffsbereichen im Osten.

Grünland

Innerhalb des betrachteten Bereiches befinden sich insgesamt vier Grünlandflächen. Nördlich der Kleingartenanlagen befindet sich in der Parzelle 103 eine neuangelegte Streuobstwiese, welche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Streuobst Neuanlage“ dargestellt ist (Abb. 3). Südlich des Waldbestandes befindet sich eine extensiv genutzte Weide (Abb. 4). Eine weitere Grünlandfläche liegt im nördlichsten Teil des Plangebietes angrenzend an die *Bahnhofstraße* (Abb. 5). Hierbei handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland, auf dem nachfolgende Arten aufgenommen wurden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im Bereich der *Bahnhofstraße* stehen vier hochgewachsene Linden (*Tilia spec.*) mit einem Stammdurchmesser von 80 bis 100 cm angrenzend an das Grünland (Abb. 6).

Im äußersten Nordosten des Plangebietes liegt angrenzend an die Waldfläche ein brachliegender feuchtwiesenartiger Bereich mit Großseggen-Beständen (*Carex spec.*) (Abb. 7, Abb. 8). In Randbereichen deuten dichte Brennnessel-Bestände auf einen hohen Nährstoffgehalt des Bodens hin. Aus östlicher Richtung breitet sich eine dichte Brombeer-Vegetation auf die Fläche aus (Abb. 9). Neben den aufgeführten Arten besitzen Binsen (*Juncus spec.*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) ein Vorkommen innerhalb des feuchten Standortes.



Abb. 3: Neuangelegte Streuobstwiese im Osten des Plangebietes.



Abb. 4: Extensiv genutzte Weide im Nordosten des Plangebietes.



Abb. 5: Intensiv genutzte Grünlandfläche im Norden des Plangebietes.



Abb. 6: Linden im Bereich der Bahnhofstraße im Norden des Plangebietes.



Abb. 7: Nährstoffreicher verbrachter Feuchtwiesen-Bereich im Nordosten des Plangebietes



Abb. 8: Großseggen-Bestand innerhalb des verbrachten Feuchtwiesenbereichs.



Abb. 9: Brombeerbewuchs im östlichen Teil der verbauchten Feuchtwiese.

Kleingärten

Kleingartenanlagen befinden sich westlich des Lidl-Markts (Parzellen 115/1 – 125, Parzelle 102/4), westlich des Rewe-Marktes (Parzelle 298/1) und am nördlichen Ende des Plangebietes (Parzelle 235/9). Der Großteil der Gartenanlagen zeigt sich als relativ strukturreich mit Hecken, Laub-, Obst- und Nadelbäumen sowie vereinzelt Teichanlagen (Abb. 10, Abb. 11). Als Heckengehölze treten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Eibe (*Taxus baccata*) auf. Die übrigen Gehölzbestände setzen sich aus den folgenden Arten zusammen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Rote Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum

Ein kleiner Teil der Gartenanlagen ist strukturärmer gestaltet und weist hauptsächlich Vielschnittrasen und Pflanzbeete auf (Abb. 12). Vereinzelt befinden sich Vogel-Nisthilfen an den vorhandenen Bäumen. Die südlichen Gartenanlagen werden von einem Grasweg mit parallel verlaufendem Graben gequert (Abb. 13). Die Vegetation des Grasweges besteht hauptsächlich aus flächendeckenden Gras- und Weiß-Klee-Beständen (*Trifolium repens*). Darüber hinaus wurden im Bereich des Grasweges und des Grabens folgende Pflanzenarten erfasst:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerrotes Habichtskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich

*Ranunculus repens**Taraxacum sect. Ruderalia**Trifolium repens**Urtica dioica*

Kriechender Hahnenfuß

Gewöhnlicher Löwenzahn

Weiß-Klee

Große Brennnessel



Abb. 10: Strukturreicher Garten mit Laubholzbestand im Osten des Plangebietes.



Abb. 11: Strukturreicher Garten mit Gehölzbestand im Osten des Plangebietes.



Abb. 12: Strukturarmer Garten mit angelegtem Beet im Osten des Plangebietes.



Abb. 13: Grasweg und angrenzender verkrauteter Graben im Bereich der Gartenanlagen.

Gehölzbestände

Neben den Gehölzen innerhalb der Kleingärten existieren weitere Gehölzbestände südlich der extensiven Weide (Abb. 14), im Böschungsbereich zwischen der Wegeparzelle 241/5 und der westlich angrenzenden, höher gelegenen Grünlandfläche und Tankstelle sowie am nördlichen Rand der Grünlandfläche im Norden des Plangebietes (Abb. 15, Abb. 16). Die Gehölzbestände setzen sich aus den nachfolgend aufgeführten Arten zusammen:

*Acer pseudoplatanus**Betula pendula**Corylus avellana**Crataegus spec.**Euonymus europaeus**Fagus sylvatica*

Berg-Ahorn

Hänge-Birke

Gemeine Hasel

Weißdorn

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Gewöhnliche Buche

<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Westlich angrenzend an die nördlichste Kleingartenanlage befindet sich eine Reihe aus neun Hänge-Birken.

Zwischen der Weide im Süden und der Feuchtwiese im Norden befindet sich ein geschlossener Waldbestand, der sich nach Osten außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt (Abb. 17). Die Artenzusammensetzung aus Weide (*Salix spec.*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Espe (*Populus tremula*) und Pappel (*Populus spec.*) deutet auf frische bis feuchte Standortbedingungen hin.



Abb. 14: Gehölzbestand innerhalb der rechtskräftigen Kompensationsfläche im Nordosten des Plangebietes.



Abb. 15: Gehölzbestände im Bereich des Grasweges und Am Waldrand im Norden des Plangebietes.



Abb. 16: Gehölzbestände nördlich der intensiv genutzten Grünlandfläche im Bereich der nördlichsten Kleingartenanlage.



Abb. 17: Waldbestand im Norden des Plangebietes.

Ruderale Strukturen

Ruderale Strukturen in Form von Säumen und ausdauernden Ruderalfluren befinden sich im Bereich der Wegeparzelle sowie in den Randbereichen der Grünlandflächen. Innerhalb des Graswegs und des parallel verlaufenden ruderalen Saums in der Wegeparzelle wurden folgende Arten erhoben:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfblätriger Ampfer
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Der Grasweg wird im weiteren nördlichen Verlauf im Bereich des Waldes von einer nitrophilen, ausdauernden Ruderalflur bestehend aus dichten Brennnessel- und Brombeer-Beständen abgelöst (Abb. 18). Diese Ruderalflur befindet sich durchgängig innerhalb der Wegeparzelle und endet im Bereich der Feuchtwiese im Nordosten des Plangebietes.

An den südlichen und östlichen Randbereichen der Grünlandfläche im Norden des Plangebietes befinden sich weitere schmale ruderale Säume (Abb. 19), welche die nachfolgenden Arten beinhalten:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Abb. 18: Nitrophile, ausdauernde Ruderalflur innerhalb der Wegeparzelle im Waldbestand im Norden des Plangebietes.



Abb. 19: Ruderaler Saum am östlichen Rand der Grünlandfläche im Norden des Plangebietes.

Eingriffsbewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe (Schotterwege und intensiv genutzte Graswege, strukturarme Gartenanlagen), mittlere Wertigkeit (struktureiche Gartenanlagen, intensiv genutztes Grünland, ruderale Vegetationen, Wiese, Gehölze, neuangelegte Streuobstwiese) und erhöhte Wertigkeit (extensiv genutzte Weide, Feuchtwiese, Wald frischer bis feuchter Standorte). Für das Plangebiet ergibt sich damit zunächst eine geringe bis erhöhte Konfliktsituation. In den höherwertigen Biotopstrukturen (extensiv genutzte Weide, Feuchtwiese, Wald frischer bis feuchter Standorte) werden keine Eingriffe vorbereitet. Diese Bestände werden durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Gleiches gilt für die vorhandene neuangelegte Streuobstwiese, die um weitere Obstbaumpflanzungen ergänzt wird. Durch die Sicherung der höherwertigen Biotopstrukturen verbleibt durch die vorbereiteten Eingriffe eine geringe bis mittlere Konfliktsituation.

Rechtskräftige Kompensationsmaßflächen

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Natureg-Viewer (natureg.hessen.de) vier Kompensationsflächen vorhanden (Abb. 20). Für alle Kompensationsflächen wird der Sachstand unbekannt angegeben. Bei den beiden nördlichen Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um eine Sukzessionsfläche und eine Grünlandvernässung. Die beiden südlichen Flächen sind mit den Maßnahmen „Streuobst Neuanlage“ und „Gebüsch, Hecke Neuanlage“ gekennzeichnet. Alle genannten Kompensationsflächen sind als solche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ dargestellt. Auf den beiden nördlichen Flächen sowie im Bereich der Streuobstwiese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet. Die Flächen werden weiterhin als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den jeweiligen Entwicklungszielen dargestellt.

Die Kompensationsfläche mit der Maßnahme „Gebüsch, Hecke Neuanlage“ wird durch die vorliegende Planung in Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten umgewandelt. Zu erwähnen ist, dass sich im südlichen Teil der Kompensationsfläche bereits eine bauliche Anlage mit einem strukturarmen Garten befindet.

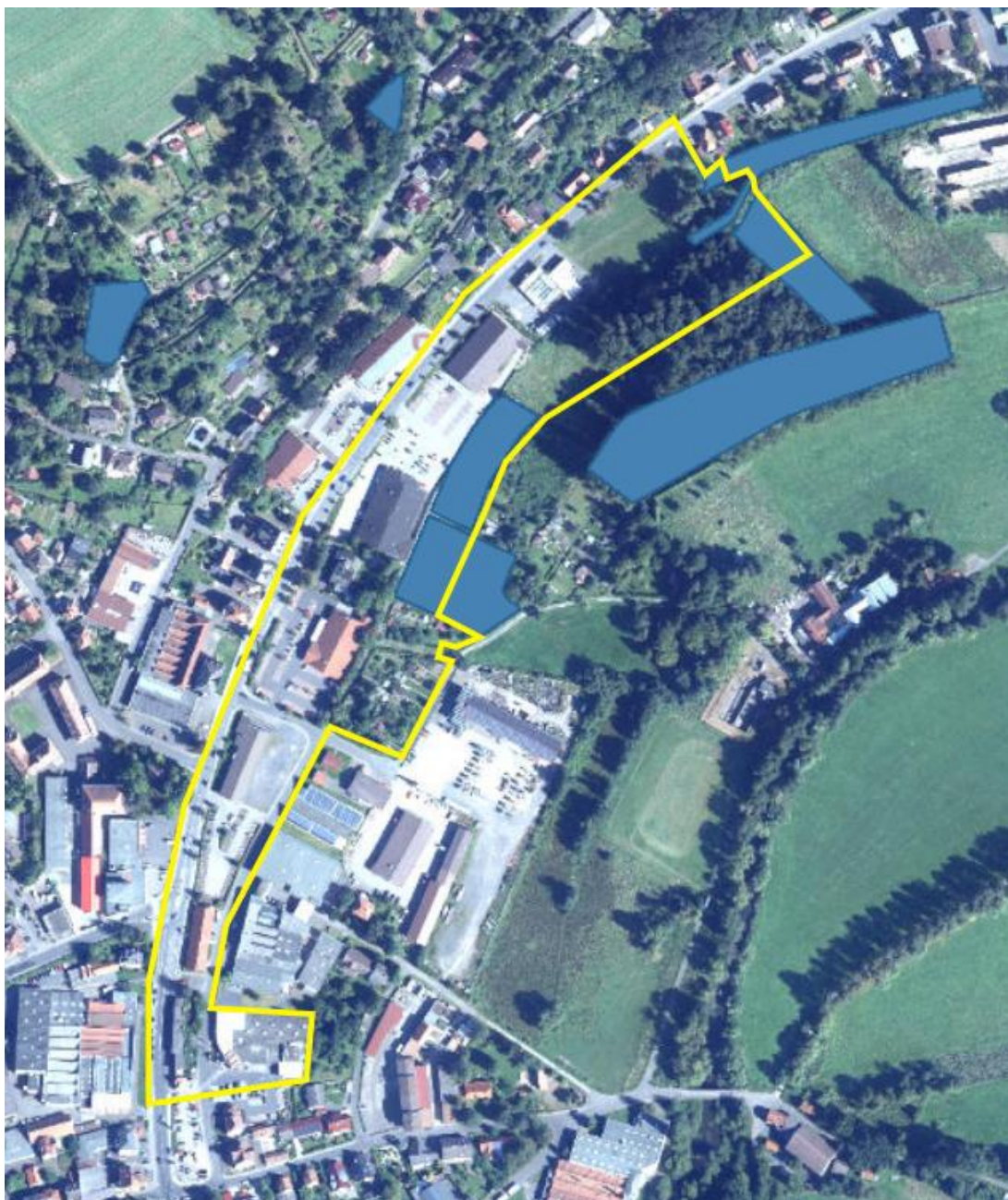


Abb. 20: Innerhalb des Plangebietes (gelb umrandet) liegende Kompensationsflächen (blau: unbekannter Status), Quelle: natureg.hessen.de, Zugriff: 19.02.2020

2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der räumlichen Lage und der gegebenen Habitatstrukturen wurden 2020 faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und der Schmetterlingsgattung *Maculinea* durchgeführt. Die Untersuchungen fokussierten sich auf den östlichen bis nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes. Im übrigen Plangebiet werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet, die zu einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange führen können. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden nachfolgend zusammengefasst. Für weiterführende Aussagen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Feldsperling, Grünspecht, Haussperling** und **Stieglitz**, als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten die **Breitflügel-Fledermaus, Kleiner Abendsegler, Flughautfledermaus, Wasserfledermaus** und **Zwergfledermaus** sowie der **Dunkle Wiesenknochen-Ameisenbläuling** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Die Haselmaus und Reptilien konnten nicht festgestellt werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Feldsperling, Haussperling und Stieglitz sowie für die Fledermausarten Kleiner Abendsegler, Flughautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“, Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen (Fledermausquartiere, besetzte Vogelnester) zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF)

- Als Ersatz für potentiell wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind vier geeignete Fledermauskästen (z.B. 2 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS, Fledermaus-Großraumhöhle 1FS oder entsprechend) an geeigneten Stellen in einem Baumbestand anzubringen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren.
- Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind drei geeignete Nistkästen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N oder ähnliche) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Durch das Wegfallen weniger Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Haussperling und Stieglitz wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im Siedlungsraum stetig zurückgeht, werden jedoch folgende Ersatzmaßnahmen empfohlen.

- Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings wird das Anbringen von sechs geeigneten Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder ähnlich) an einem geeigneten Standort empfohlen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

- *Durch das Wegfallen weniger Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, werden Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölze (heimische, standortgerechte Arten) mit einem 20 %-igen Anteil von Obstgehölzen (z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge, Walnuss sowie Wildobstgehölze (Wildapfel, Wildbirne, Speierling)) auf einer Fläche 1500 m² empfohlen.*

Relevante Arten ohne Konfliktpotential

*Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **Grünspecht**, die **Breitflügelfledermaus** sowie den **Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling** ausgeschlossen werden.*

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

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

- *Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.*

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Artenschutzrechtlich relevante Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Greifvögel, Spechte und andere relevante Arten ein frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Arten insgesamt sehr günstige Bedingungen mit einem ausreichenden Angebot an Beutetieren vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen, und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Zudem wird ein Großteil des Jagd- und Nahrungshabitats erhalten. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

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

Allgemeine Hinweise

Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von

Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die empfohlene Anbringung von Fledermausnistkästen für die Arten Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie von Nistkästen für Feld- und Haussperling wird über eine Selbstverpflichtung der Stadt Schlitz vor Satzungsbeschluss geregelt. Gleiches gilt für die empfohlene Ersatzpflanzung von Bäumen und Gehölzen mit einem 20 %-igen Anteil von Obstgehölzen auf einer Fläche von 1500 m².

2.3.3 Biologische Vielfalt

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

- 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 gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume, 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. Daher verfolgt die HESSISCHE BIODIVERSITÄTSSTRATEGIE auch das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

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

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln 2.3.1 und 2.3.2 und unter Vorbehalt der Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchungen ist bei Durchführung der Planung durch die Bebauung von Grünland, Gartenanlagen und Gehölzbeständen sowie durch die zu erwartende

Bodenversiegelung zumindest auf lokaler Ebene mit einer nachteiligen Wirkung auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Eine erheblich negative Auswirkung auf die Biodiversität im größeren räumlichen Maßstab ist jedoch nicht zu erwarten.

2.4 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schlitz. Westlich grenzen Gewerbe- und Mischgebiete, nördlich und südlich Wohngebiete und östlich weitere Gewerbeflächen sowie eine halb-offene Landschaft aus Grünland, Gehölzbeständen und Kleingartenanlagen an. Der Großteil des Plangebietes ist bereits durch gemischte und gewerbliche Nutzung geprägt. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen erfolgt lediglich in Teilbereichen im Nordosten des Gebietes. Aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbebauten sowie der nördlich und östlich das Plangebiet umgrenzenden hohen Gehölzbestände ist die Einsehbarkeit auf die geplanten Erweiterungsflächen beschränkt. Die vorgesehenen Einzelhandelsmärkte werden sich in die durch funktional gestaltete Gewerbebauten geprägte Umgebung einfügen. Ein Eingriff in das Landschafts- bzw. Stadtbild ergibt sich durch die Überplanung der Gartenanlagen und die Rodung des Gehölzbestandes im Bereich der neu geplanten Gartenanlagen. Unmittelbar östlich an den Nordosten des Plangebietes angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ (Abb. 21). Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich in einen Teilbereich des vorhandenen Waldes im Nordosten des Plangebietes. In diesem Bereich werden keine Eingriffe vorbereitet.

Insgesamt besteht aufgrund der Größe der geplanten Erweiterungsflächen innerhalb des Plangebietes ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial in Bezug auf das Landschaftsbild, welches für den Betrachter allenfalls gemildert werden kann. Im nördlichen Teil ist gegenüber der bisherigen Ausweisung als Mischgebiet keine deutliche Steigerung des Konfliktpotenzials anzunehmen. Ein mittlerer Konfliktpotenzial ergibt sich durch die geplante Verlegung der Kleingartenanlagen und dem damit verbundenen Wegfall des Gehölzbestandes.

Die nicht zu vermeidenden nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sollen durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung reduziert werden. Wirksam wird in diesem Zusammenhang die im Bebauungsplan festgesetzte ausdrückliche Zulassung der Begrünung von Dachflächen. Eine weitere Möglichkeit zur Eingriffsminimierung besteht in einer großzügigen Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

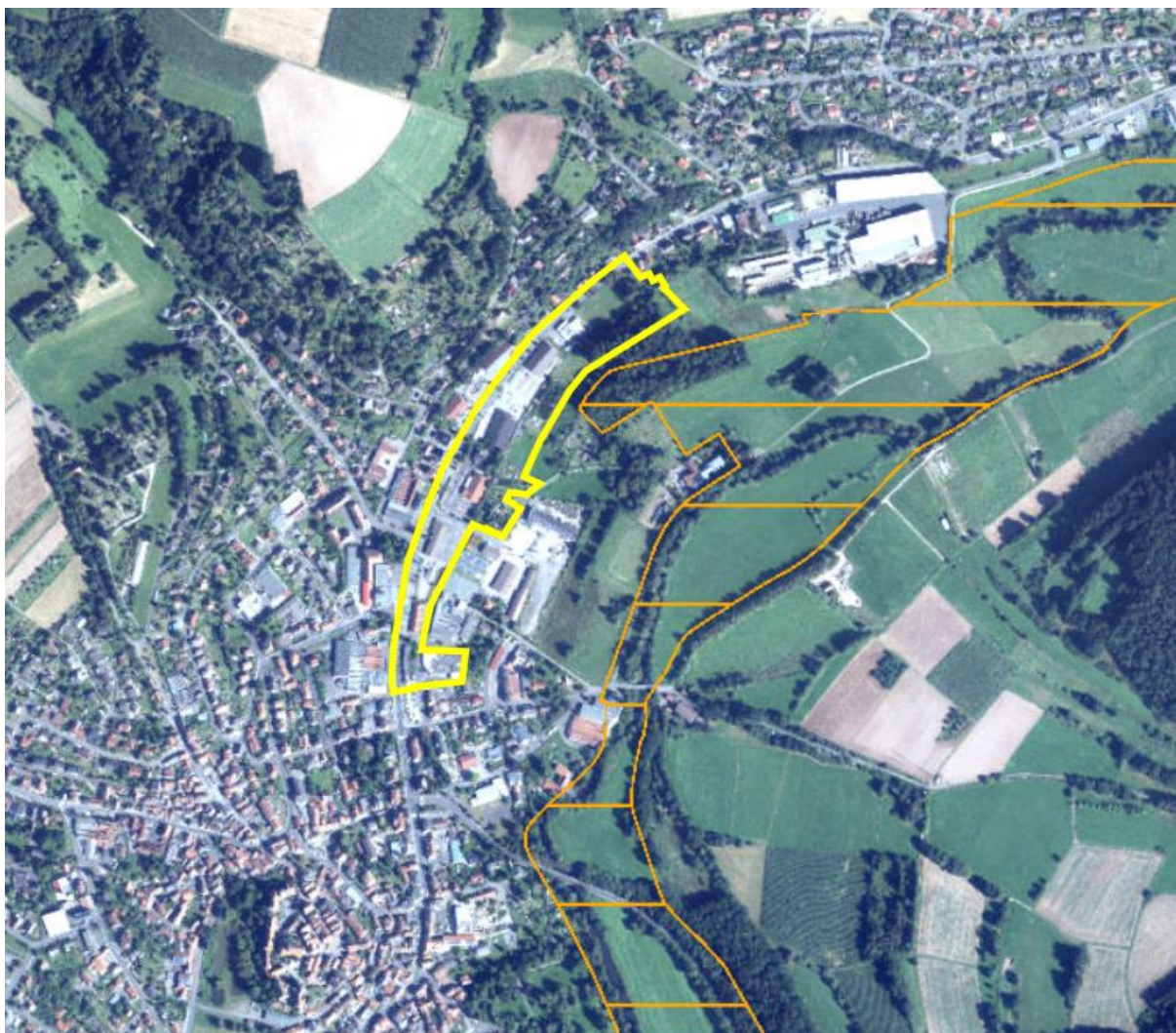


Abb. 21: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zum Landschaftsschutzgebiet „Auverbund Fulda“ (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 19.02.2019)

2.5 Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ in rd. 30 m östlicher Entfernung mit den in Tab. 2 aufgeführten Erhaltungszielen der Lebensraumtypen (Abb. 22). Als Anhang-II-Zielarten werden Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*), Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Groppe (*Cottus gobio*), Biber (*Castor fiber*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*) und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) genannt.

Es kommt zu keiner Flächenbeanspruchung des Schutzgebietes. Das FFH-Gebiet grenzt in dem Waldbestand an, der auch in das Plangebiet hineinragt. In diesem Bereich werden keine Eingriffe vorbereitet, wodurch nachteilige Auswirkungen auf die aufgeführten Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können.

Tab. 2: Erhaltungsziele der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“.

3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions

- Erhaltung der biotopprägenden Gewässerqualität
- Erhaltung der für den Lebensraumtyp charakteristischen Gewässervegetation und der Verlandungszonen
- Erhaltung des funktionalen Zusammenhangs mit den Landlebensräumen für die LRT-typischen Tierarten

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion

- Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auentypischen Kontaktlebensräumen

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

- Erhaltung des biotopprägenden gebietstypischen Wasserhaushalts

6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)

- Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushalts
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung

6520 Berg-Mähwiesen

- Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushalts
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung

9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen

9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*) [*Stellario-Carpinetum*]

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung eines bestandsprägenden Grundwasserhaushalts

91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auentypischen Kontaktlebensräumen

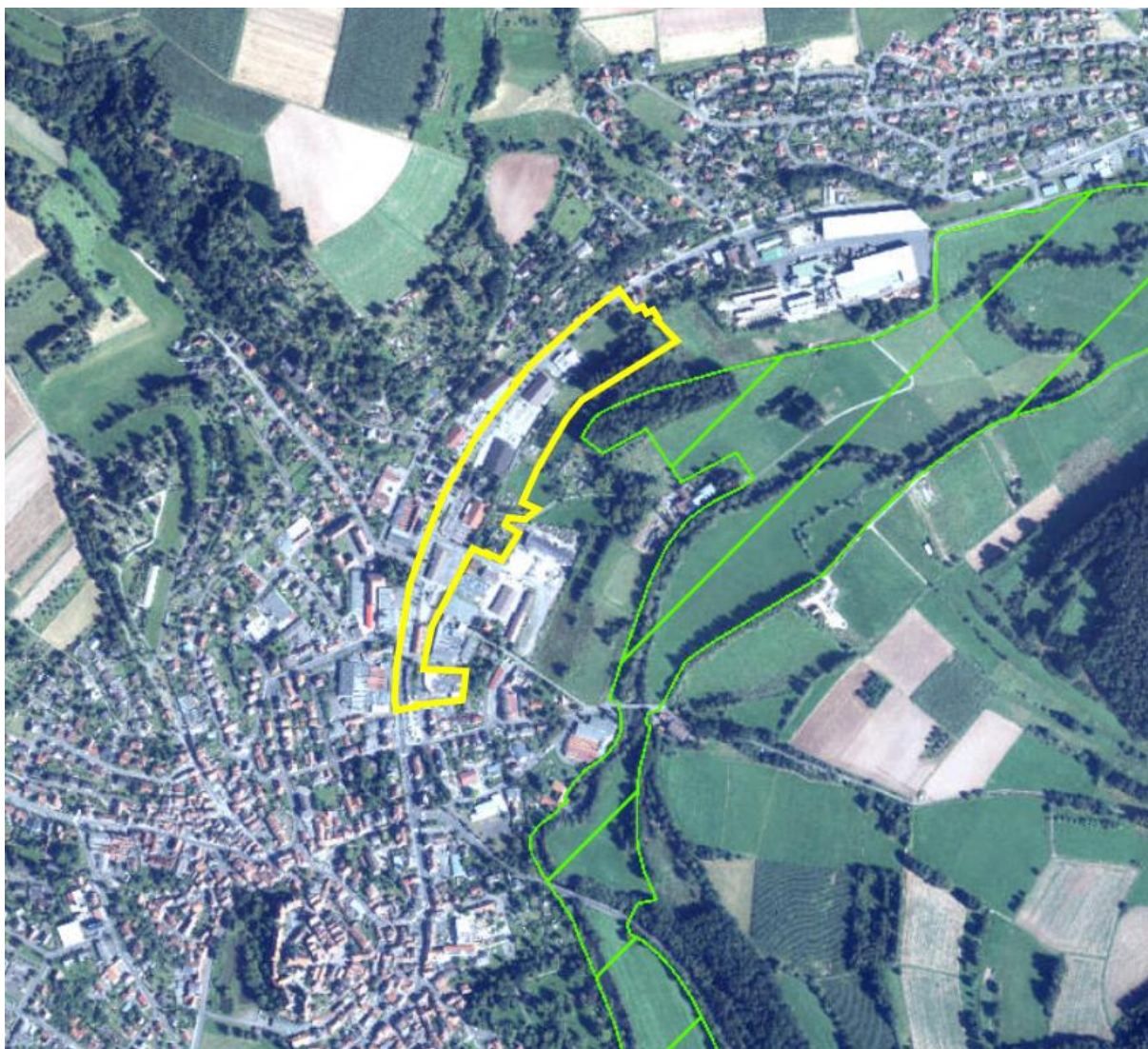


Abb. 22: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zum FFH-Gebiet 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ und (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 19.02.2020)

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Wohnen bzw. Siedlung:

An das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen der durch Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung geprägte Ortsrand des Stadtteils Schlitz an. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen verursachen, die mit negativen Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Wohnbebauung verbunden sind. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der bereits großflächig vorhandenen gewerblichen Nutzung gegeben. Gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Norden des Plangebietes erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine weitere Verbesserung des Wohnumfeldes. Die vormalig als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ als Sondergebiet ausgewiesen, so dass durch die Stellung der künftigen Gebäude (Norma Markt) der Parkplatzbereich im Bereich des Norma-Marktes entsprechend abgeschirmt wird.

Erholung:

Das Plangebiet wird bereits größtenteils von Gewerbe- und Mischflächen eingenommen. Durch den Westen verläuft die viel befahrene Bahnhofstraße. Aufgrund der gegebenen Vorbelastung kommt dem Plangebiet selbst eine eher geringe Erholungsfunktion zu. Insgesamt sind daher nur mäßige nachteilige Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ehemaliges Bahngelände“ weist für die Grünlandfläche im Norden des Plangebietes ein Mischgebiet mit GRZ = 0,6 aus, die sich durch Überschreitungsmöglichkeit um 50% auf maximal 0,8 erhöhen kann. Durch die vorliegende Planung wird eine Umwandlung des Mischgebiets in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer GRZ von 0,8 vorbereitet. In diesem Teilbereich des Plangebietes erfolgt daher keine Erhöhung des maximal möglichen Versiegelungsgrades. Das geplante Sondergebiet nimmt jedoch eine Fläche von rd. 542 m² der nordöstlich

angrenzenden Kleingartenanlage in Anspruch. Weitere Eingriffe erfolgen im Bereich der bestehenden Kleingartenanlagen im Osten des Plangebietes. Hier erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel auf einer Fläche von rd. 2.898 m² und eines Regenrückhaltebeckens auf einer Fläche von 273 m². Die Kleingartenanlagen werden nach Norden in den Gehölzbestand verlegt, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sukzessionsfläche ausgewiesen und in natureg.hessen.de als Kompensationsfläche mit der Maßnahme „Gebüsch, Hecke Neuanlage“ aufgeführt wird. Diese Fläche besitzt eine Größe von rd. 3.328 m². Da es sich hierbei um eine rechtskräftige Kompensationsfläche handelt ist die ursprüngliche Kompensation flächengleich an anderer Stelle zu ersetzen. Insgesamt werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Neueingriffe auf einer Fläche von rd. 7.041 m² vorbereitet. Hinzu kommt der zusätzlich erforderliche Ausgleich der Kompensationsfläche auf 3.328 m².

Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Möglichkeiten zur Kompensation des Eingriffs gegeben sind, wird die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kompensationsfläche Gemarkung Rimbach, Flur 5, Flurstück 26

Die Ausgleichsfläche befindet sich westlich des Ortes Rimbach (Gemarkung Rimbach, Flur 5, Flurstück 26), besitzt eine Größe von 14.035 m² und fällt von Süden nach Norden mit zwei Böschungskanten ab. Der Großteil der Fläche wird landwirtschaftlich als Mähweide mit Schafbeweidung genutzt. Der südliche Rand der Fläche wird von einer Böschungskante gebildet in deren Bereich sich ein geschlossener Waldbestand befindet. Der Waldbestand besteht ausschließlich aus einheimischen Gehölzen und verfügt über stehendes und liegendes Totholz. Der Bestand wird hauptsächlich von Eiche (*Quercus spec.*) als bestimmende Baumart geprägt. Weiterhin wurden nachfolgende Arten aufgenommen:

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewöhnliche Buche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch

Nördlich des Waldbestandes befindet sich eine rd. 20 m breite abgezaunte extensive Grünlandfläche, welche keiner sichtlichen regelmäßigen Nutzung unterliegt. Innerhalb dieser Fläche wachsen einzelne Schlehen-Sträucher (*Prunus spinosa*) sowie Brombeer-Sträucher (*Rubus spec.*) im Übergangsbereich zum angrenzenden Wald. Innerhalb der extensiv genutzten Grünlandflächen wurden zum Aufnahmezeitpunkt folgende Arten festgestellt:

<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Festuca rubra agg.</i>	Rot-Schwingel
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Der übrige Bereich der Grünlandfläche zeigte sich zum letzten Aufnahmezeitpunkt im November 2020 abgeweidet oder wurde noch von Schafen beweidet. Folgende Pflanzenarten waren zum Aufnahmezeitpunkt vorhanden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlere Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee

Ungefähr im mittleren Bereich der Grünlandfläche verläuft eine weitere Böschungskante, deren Bereich von einer Saumstruktur eingenommen wird. Innerhalb des Saumes wurden Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und eine Wicken-Art (*Vicia spec.*) aufgenommen.

In nördlicher Angrenzung an die Maßnahmenfläche der wasserführende Troßbach, dessen Uferbereich Bestände von Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Binsen (*Juncus spec.*), Weidenröschen (*Epilobium spec.*) und Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) aufweist.



Abb. 23: Blick über die Ausgleichsfläche mit nördlich angrenzendem Troßbach und Waldbestand im Süden.



Abb. 24: Waldbestand mit Totholz im Süden der Ausgleichsfläche.



Abb. 25: Abgezaunte extensiv genutzte Weidefläche mit einzelnen Schlehen-Sträuchern nördlich des Waldbestandes.



Abb. 26: Böschungskante mit saumartiger Vegetationsstruktur innerhalb des Grünlandes.



Abb. 27: In nördlicher Angrenzung an die Ausgleichsfläche verlaufender Troßbach mit Binsen-Bestand

Maßnahmen

Zur Aufwertung der Fläche erfolgt auf den vorhandenen Grünlandbereichen eine Nutzungsextensivierung. Die aufkommenden Schlehen innerhalb des bereits extensiv genutzten Grünlands im Süden der Ausgleichsfläche werden dauerhaft entfernt, um einer Verbuschung entgegenzuwirken. Die gesamte Grünlandfläche wird anschließend einer extensiven Pflege durch eine 1- bis 2-schürige Mahd oder eine angepasst extensive Beweidung (beispielsweise mit Schafen) zugeführt.

Innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgen durch die Grünlandextensivierung aufwertende Maßnahmen auf einer Fläche von rd. 8.800 m². Dem Eingriff auf rd. 7.041 m² innerhalb des Plangebietes zuzüglich des zusätzlich erforderlichen Ausgleiches der Kompensationsfläche auf 3.328 m² (insgesamt 10.369 m²) steht demnach eine Aufwertung auf einer Fläche von 8.800 m² gegenüber. Zur genauen Bewertung des Aufwertungspotenzials des vorhandenen Grünlands und zur abschließenden Bewertung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Nachuntersuchung im Frühjahr 2021. Sollte ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes innerhalb der Maßnahmenfläche festgestellt werden, ist in Erwägung zu ziehen die Mahd- bzw. Beweidungstermine an die ökologischen Bedürfnisse des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings anzupassen.

Sollte sich im Rahmen der abschließenden Bewertung herausstellen, dass neben der aufgeführten Ausgleichsmaßnahme weiterer Ausgleich notwendig wird, so wird dieser durch die Stadt Schlitz über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen in Form von Grünflächen, strukturreichen Kleingärten und Gehölzbeständen weiterhin bestehen bleiben.

Die vorbereiteten Versiegelungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und (Grund-) Wasserhaushalt sowie die Rodung eines Gehölzbestandes bleiben bei Nicht-Durchführung aus. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weitergehende Versiegelungen im Norden des Plangebiets ermöglicht.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Die Stadt Schlitz ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bereich des heutigen Geschäftszentrums im Nordosten der Kernstadt von Schlitz neu geordnet und zukünftig gesichert. Hier haben sich in den letzten Jahren verschiedene Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelgeschäfte und Non-Food Einzelhandelsmärkte) sowie gastronomische Einrichtungen etabliert und prägen maßgeblich die Innenstadt von Schlitz. Aufgrund der vorhandenen und gewachsenen Strukturen und der fehlenden Flächenkapazitäten im ursprünglichen Kernstadtbereich von Schlitz können die Geschäfte entlang der Bahnhofstraße städtebaulich und raumordnerisch dem Innenbereich der Kernstadt Schlitz zugeordnet werden.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum

BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Schlitz im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie beispielsweise die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zur Ortsrandeingrünung, umgesetzt wurden. Solange die Stadt Schlitz keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz hat in ihrer Sitzung am 20.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Kernstadt beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für einen Tegut-Markt, einen Lidl-Markt, einen Rewe-Markt und einen Norma-Markt, eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tankstelle sowie eines Mischgebietes für einen KIK Textilien und Non-Food Markt, einen Gastronomiebetrieb, eine Eisdiele sowie für das ehemalige Bahnhofsgebäude (Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen). Im Zuge der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ bedarf es gleichzeitig der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz, um in diesem Bereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Tankstelle sowie gemischte Bauflächen darzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ sowie der 38. FNP-Änderung sollen die bisherigen Nutzungen überplant und Erweiterungs- und Verlagerungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Boden und Wasser: Das Überschwemmungsgebiet der Schlitz tangiert das Plangebiet am Rande der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen Extensivgrünland und Auwald. In diesen Bereichen bereitet der Bebauungsplan keine Bebauung vor, wodurch nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Der Großteil des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung der Misch- und Gewerbeflächen bereits versiegelt. Noch unbebaute bzw. nur geringfügig bebaute Flächen befinden sich im Osten und Norden. Für diese Bereiche ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung bei Durchführung der Planung als erhöht zu bewerten. Zu berücksichtigen

ist jedoch auch, dass das Plangebiet in Teilbereichen bereits rechtskräftig als Gewerbe- und Mischgebiet überplant ist.

Klima und Luft: Insgesamt sind im Nordosten des Plangebietes durch die Versiegelung eines Teils der noch unbebauten Grünlandflächen und der damit einhergehenden vorbereiteten Rodung eines Teils der Gehölzbestände wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen zu erwarten. Zu rechnen ist mit einer Einschränkung der Verdunstung, einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur sowie einer Reduzierung der Frisch- und Kaltluftproduktion.

Biotop- und Nutzungstypen: Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe (Schotterwege und intensiv genutzte Graswege, strukturarme Gartenanlagen), mittlere Wertigkeit (struktureiche Gartenanlagen, intensiv genutztes Grünland, ruderale Vegetationen, Wiese, Gehölze, neuangelegte Streuobstwiese) und erhöhte Wertigkeit (extensiv genutzte Weide, Feuchtwiese, Wald frischer bis feuchter Standorte). In den höherwertigen Biotopstrukturen (extensiv genutzte Weide, Feuchtwiese, Wald frischer bis feuchter Standorte) werden keine Eingriffe vorbereitet. Die Bestände werden durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Gleiches gilt für die vorhandene neuangelegte Streuobstwiese, die um weitere Obstbaumpflanzungen ergänzt wird. Durch die Sicherung der höherwertigen Biotopstrukturen verbleibt durch die vorbereiteten Eingriffe eine geringe bis mittlere Konfliktsituation.

Artenschutzrechtliche Belange Aus den Untersuchungen sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldsperling, Grünspecht, Haussperling und Stieglitz, als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten die Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling hervorgegangen. Die empfohlenen Kompensationsmaßnahmen für die Arten Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Feld- und Haussperling sowie Stieglitz werden über entsprechende Selbstverpflichtungen der Stadt Schlitz geregelt.

Landschaft: Insgesamt besteht aufgrund der Größe der geplanten Erweiterungsflächen innerhalb des Plangebietes ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial in Bezug auf das Landschaftsbild, welches für den Betrachter allenfalls gemildert werden kann. Im nördlichen Teil ist gegenüber der bisherigen Ausweisung als Mischgebiet keine deutliche Steigerung des Konfliktpotenzials anzunehmen. Ein mittlerer Konfliktpotenzial ergibt sich durch die geplante Verlegung der Kleingartenanlagen und dem damit verbundenen Wegfall des Gehölzbestandes.

Schutzgebiete: Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ in rd. 30 m östlicher Entfernung. Es kommt zu keiner Flächenbeanspruchung des Schutzgebietes, wodurch nachteilige Auswirkungen auf die aufgeführten Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen verursachen, die mit negativen Auswirkungen auf die angrenzend vorhandene Wohnbebauung verbunden sind. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der bereits großflächig vorhandenen gewerblichen Nutzung gegeben. Gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Norden des Plangebietes erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine weitere Verbesserung des Wohnumfeldes. Aufgrund der gegebenen Vorbelastung kommt dem Plangebiet selbst eine eher geringe Erholungsfunktion zu. Insgesamt sind daher nur mäßige nachteilige Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

Eingriffsregelung: Unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Neueingriffe auf einer Fläche von rd. 7.041 m² vorbereitet. Hinzu kommt der zusätzlich erforderliche Ausgleich der Kompensationsfläche auf 3.328 m². Der Ausgleich erfolgt auf einer

externen Ausgleichsfläche westlich des Ortes Rimbach. Es erfolgt eine Extensivierung des dort vorhandenen Grünlands. Die abschließende Bewertung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Frühjahr 2021. Sollte darüber hinaus ein weiterer Ausgleich notwendig werden, so wird dieser durch die Stadt Schlitz über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen in Form von Grünflächen, strukturreichen Kleingärten und Gehölzbeständen weiterhin bestehen bleiben. Die vorbereiteten Versiegelungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und (Grund-) Wasserhaushalt sowie die Rodung eines Gehölzbestandes bleiben bei Nicht-Durchführung aus. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weitergehende Versiegelungen im Norden des Plangebiets ermöglicht.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kann die Stadt Schlitz im vorliegenden Fall in eigener Zuständigkeit nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, was ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, zu prüfen und festzustellen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 29.01.2020

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 19.02.2020

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

10 Anhang

Anhang 1 **Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen**

Anhang 2 **Kompensationsfläche Gemarkung Rimbach, Flur 5, Flurstück 26**

Anhang 3 **Selbstverpflichtung zur Neuregelung des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs**

Anhang 1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen



Anhang 2

Kompensationsfläche Gemarkung Rimbach, Flur 5, Flurstück 26Bestand

Die Ausgleichsfläche befindet sich westlich des Ortes Rimbach (Gemarkung Rimbach, Flur 5, Flurstück 26) und besitzt eine Fläche von 14.035 m². Topografisch fällt das Gelände von Süden nach Norden mit zwei Böschungskanten ab. Der südliche Rand des Flurstücks wird von einer der beiden Böschungskanten gebildet. In diesem Bereich befindet sich ein geschlossener Waldbestand, der ausschließlich aus einheimischen Gehölzen besteht und sowohl stehendes als auch liegendes Totholz aufweist. Der Baumbestand wird hauptsächlich von Eiche (*Quercus spec.*) als bestimmende Baumart geprägt. Weiterhin wurden nachfolgende Arten aufgenommen:

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewöhnliche Buche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus spec.</i>	Eiche
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch

Der Großteil der Maßnahmenfläche wird dagegen landwirtschaftlich als Mähwiese in Kombination mit einer Schaf- und Ziegenbeweidung genutzt. Im Süden befindet sich angrenzend an den Waldbestand ein rd. 20 m breiter Abschnitt, der ausschließlich mit Schafen und Ziegen beweidet wird. Innerhalb dieser Fläche wachsen einzelne Schlehen-Sträucher (*Prunus spinosa*) sowie im Übergangsbereich zum angrenzenden Wald Brombeer-Sträucher (*Rubus spec.*).

Der Grünlandbestand der gesamten Maßnahmenfläche ist durch einen hohen Anteil an Obergräsern geprägt. Die bestandsbildenden Gräser sind Glatthafer, Wiesen-Fuchsschwanz und Wolliges Honiggras. Das Grünland ist anhand seiner Vegetationsstruktur und Artenzusammensetzung insgesamt als mäßig intensiv genutzt anzusprechen. Es treten einzelne Arten nährstoffarmer Standorte in geringer Dichte auf. Zu diesen Arten zählen Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*) und Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*). Im nördlichen Randbereich befinden sich zudem Bestände der Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*). Das Grünland ist überwiegend den frischen Standorten zuzuordnen. Durch den nördlichen Teil der Maßnahmenfläche verläuft eine zweite Geländeböschung. Der nördliche Teil des Grünlands, der sich zwischen dieser Geländeböschung und dem nördlich der Maßnahmenfläche verlaufenden Troßbach befindet, ist als wechselfeucht einzustufen. In diesem Abschnitt tritt der Große Wiesenknopf regelmäßig auf. An einer kleinen Stelle befindet sich zudem ein Bestand des Schlangenknöterichs (*Bistorta officinalis*).

Insgesamt wurden innerhalb des Grünlandbestands der Maßnahmenfläche die nachfolgenden Arten erfasst:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bistorta officinalis</i>	Schlangen-Knöterich
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume

<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cynosurus cristatus</i>	Wiesen-Kammgras
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwengel
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum maculatum</i>	Geflecktes Johanniskraut
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen- Bocksbart
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke
<i>Vicia villosa subsp. villosa</i>	Zottel-Wicke

Der wasserführende Troßbach grenzt im Norden an die Maßnahmenfläche an. Innerhalb des Baches samt seiner Uferböschung wurden folgende Arten aufgenommen:

<i>Cirsium palustre</i>	Sumpf-Kratzdistel
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Juncus spec.</i>	Binse
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Sparganium erectum subsp. erectum</i>	Aufrechter Igelkolben



Abb. 23: Blick von Norden über die Ausgleichsfläche mit Grünland, Geländeböschungen und Waldbestand im Süden.



Abb. 24: Blick von Südosten über die Ausgleichsfläche.



Abb. 25: Durch eine hohe Obergrasdicke geprägter Grünlandbestand frischer Standorte innerhalb der Ausgleichsfläche.



Abb. 26: Böschungskante, Übergang vom frischen zum wechselfeuchten Grünland im Norden der Ausgleichsfläche.



Abb. 27: In nördlicher Angrenzung an die Ausgleichsfläche verlaufender Troßbach.



Abb. 28: Schlehenbestand im Süden der Ausgleichsfläche.

Maßnahmen

Die vorhandenen Grünlandflächen sollen durch eine Nutzungsanpassung aufgewertet werden. Dazu wird die bisherige kombinierte Nutzung aus Mahd und Beweidung auf eine reine Beweidung umgestellt. Die Beweidung ist wie folgt durchzuführen:

- Pro Jahr mindestens zweimalige, besser dreimalige Beweidung der Fläche in Hüte- oder Umtriebskopfelhaltung mit Schafen. Der erste Weidegang hat spätestens Ende Mai zu erfolgen. Anweide ab Mitte April ist bei ausreichender Entwicklung der Vegetation möglich. In sehr wüchsigen Jahren sind bis zu vier Weidegänge bei Schafbeweidung möglich.
- Die Besatzdichte der Schafe ist dem Aufwuchs anzupassen. Eine kurze Weidephase mit höherer Besatzdichte ist einer langen Weidedauer mit wenigen Tieren bei Schafbeweidung vorzuziehen. Sobald die Fläche gleichmäßig abgefressen wurde, sind die Schafe umzutreiben.
- Eine Zufütterung oder Nachtpferchhaltung auf der Fläche sind unzulässig.
- Der Bereich südlich des Troßbaches im Norden der Maßnahmenfläche ist aufgrund des regelmäßigen Vorkommens von Großem Wiesenknopf *Maculinea*-gerecht zu pflegen und in der Zeit vom 15.6 bis 15.9 von der Nutzung auszunehmen.
- Bei Bedarf können den Schafen auch Ziegen beigemischt werden. Ein Einsatz von Ziegen ist besonders im Bereich der aufkommenden Schlehen im Süden der Fläche sinnvoll. Pferdebeweidung wird ausgeschlossen.
- Die aufkommenden Schlehen und Brombeersträucher im Süden der Maßnahmenfläche sind dauerhaft zu entfernen, um einer Verbuschung entgegenzuwirken. Einzelne größere Schlehen-Sträucher sind zu erhalten, um einen Lebensraum für Insekten und Vogelarten der dornenreichen Feldgehölze, wie beispielsweise Neuntöter und Dorngrasmücke, zu bieten.



Anhang 3

Selbstverpflichtung zur Neuregelung des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs

Zur Umsetzung des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs für den Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ in der Stadt Schlitz geht die

Stadt Schlitz,
vertreten durch den Magistrat der Stadt Schlitz,
- nachfolgend Stadt genannt -

gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises folgende Selbstverpflichtung ein:

§ 1

Gegenstand der Selbstverpflichtung

- 1) Die Stadt Schlitz wird am 07.11.2022 den Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ als Satzung beschließen. Zur Ausweisung gelangten Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel und Tankstelle sowie Mischgebiete.
- 2) Der Bebauungsplan sieht zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vier externe Ausgleichsflächen vor. Fläche 1: Gemarkung Schlitz, Flur 3, Flurstück 103 Entwicklungsziel Streuobstwiese; Fläche 2: Gemarkung Schlitz, Flur 3, Flste. 302/1tlw., 302/2tlw, Entwicklungsziel „Extensivgrünland“; Fläche 3, Gemarkung Schlitz, Flur 3, Flste. 304tlw., 305tlw. und 306tlw., Entwicklungsziel Auwald sowie Fläche 4: Gemarkung Rimbach, Flur 5, Flurstück 26 im Bereich „Am Sand“, Entwicklungsziel Extensivgrünland vor.
- 3) Gegenstand der vorliegenden **Selbstverpflichtung** ist eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen unter § 2, die durch vorlaufende Kompensationsmaßnahmen, die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1) resultieren, seitens der Stadt Schlitz durchgeführt werden.

§ 2

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen

- 1) Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
 - Als Ersatz für potenziell wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind vier geeignete Fledermauskästen (z.B. 2 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS, Fledermaus-Großraumhöhle 1FS oder entsprechend) an geeigneten Stellen in einem Baumbestand (auf städtischen Flächen)

- anzubringen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens fünf Meter Höhe über dem Erdboden zu montieren (Gemarkung Schlitz, Flur 3, Flurstück 333).
- Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind drei geeignete Nistkästen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N oder ähnliche) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand (auf städtischen Flächen) anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten (Gemarkung Schlitz, Flur 3, Flurstück 333, 334 und 335).
- 2) Hinweis aus dem AFB: Durch das Wegfallen weniger Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Haussperling und Stieglitz wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im Siedlungsraum stetig zurückgeht, werden jedoch folgende Ersatzmaßnahmen empfohlen:
- Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings wird das Anbringen von sechs geeigneten Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder ähnlich) an einem geeigneten Standort (an Gebäuden) empfohlen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen (Jugendhaus der Stadt Schlitz, Bruchwiesenweg 14).
 - Durch das Wegfallen weniger Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Stieglitzes wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, werden flächige Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen auf einer Fläche 1500 Quadratmeter festgesetzt (Gemarkung Schlitz, Flur 3, Flurstücke 333, 334 und 335). Für die Ersatzpflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Laubbaumarten (VkG4) aus der Artengruppe der Erlen-Eschenwälder oder Weichholzauwälder zu verwenden. Ergänzend können fruchttragende, einheimische Laubgehölze zu ca. 20 Prozent Anteil gemäß unten genannter Liste verwendet werden. Zur Pflanzung der Laubbäume eignen sich u.a. folgende Arten:
 - Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 - Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 - Korb-Weide (*Salix viminalis*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Wildapfel (*Malus sylvestris*)
 - Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
 - Walnuss (*Juglans regia*)

Zur Pflanzung der Strauchschicht /Gehölzgruppe sind u.a. folgende Arten geeignet:

- Silberweide (*Salix alba*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Für die Gehölzgruppen gilt: Die Pflanzung einer Gehölzgruppe erfolgt mit jeweils fünf bis sieben Pflanzen auf einer Fläche von 30 Quadratmeter.

Für die Bäume gilt: Bäume sind in mindestens zehn Meter Abstand zu pflanzen.



Lage der Fläche für die Ersatzpflanzung von Gehölzen (Gemarkung Schlitz, Flur 3, Flurstücke 333, 334 und 335)

§ 3

Durchführungsverpflichtung

- 1) Die Stadt Schlitz stellt die benötigten Teilflächen der in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke Gemarkung Schlitz, Flur 3, Flurstück 333, 334 und 335 dauerhaft für die in § 2 bezeichneten Maßnahmen zur Verfügung.

§ 4

Bestandteile der Selbstverpflichtung

Bestandteile der Selbstverpflichtung sind:

- Der Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ der Stadt Schlitz (Anlage 1)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Sondergebiet Bahnhofstraße“, Plan Ö (November 2020) (Anlage 2)

Die Untere Naturschutzbehörde erhält eine Kopie der Selbstverpflichtung.

§ 5

Schlussbestimmungen und Wirksamkeit der Selbstverpflichtung

- 1) Änderungen oder Ergänzungen der Selbstverpflichtung bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- 2) Sollte sich ein einzelner Teil der Selbstverpflichtung als nichtig erweisen, verpflichtet sich die Stadt Schlitz, den nichtigen Teil durch eine neue Vereinbarung zu ersetzen.
- 3) Die Selbstverpflichtung tritt nach Unterschrift der Stadt Schlitz in Kraft.

Unterschriften für die Stadt Schlitz

Ort/Datum	Stempel/Unterschrift	Bürgermeister	1. Beigeordneter
-----------	----------------------	---------------	------------------