

Stadt Weilburg, Kernstadt

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bebauungsplan

„Kirmesplatz“

Satzung

Planstand: 24.07.2020

Projektnummer: 183118

Inhalt:

1	Beschreibung der Planung	1
2	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	2
3	Übergeordnete Fachplanungen	3
4	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	4
5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	6
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
7	Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes	7
7.1	Boden und Wasser	7
7.2	Klima und Luft	10
7.3	Biotop- und Nutzungstypen	10
7.4	Artenschutzrechtliche Belange	13
7.5	Biologische Vielfalt	14
7.6	Landschaft	15
7.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	15
7.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	19
7.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
7.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	20
8	Eingriffsregelung	21

1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Weilburg verfolgt das Ziel durch die Projektierung eines vielfältigen Angebotes an Wohnraum die Stadt als Wohnstandort zu stärken und für Jung und Alt attraktiver zu gestalten. Die Stadt Weilburg stellt sich der städtebaulichen Aufgabe und beabsichtigt, im Bereich des ehemaligen Kirmesplatzes das dort bestehende Flächenpotential zur Nachverdichtung zu nutzen. Ein Hauptaugenmerk stellt hierbei die Integration des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes „Haus der Pflege“ dar. Das Haus der Pflege ist dabei in seinem Konzept im Grundsatz mit einem Altenpflegeheim zu vergleichen. In Ergänzung sind hier allerdings nutzungsbezogene gewerbliche Einheiten untergebracht, die nicht ausschließlich den Bewohnern des Pflegeheims zur Verfügung stehen. Das Planziel des Bebauungsplanes „Kirmesplatz“ ist daher die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zum passiven Schutz vor Verkehrslärmeinträgen, die von der Limburger Straße (B 456) ausgehen.

Die Nutzungsschablone des Bebauungsplans „Kirmesplatz“ stellt sich wie folgend dar.

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	OKGeb.
①	MU	0,8	2,4	vgl. Plankarte

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.

Neben dem Urbanen Gebiet wird zudem Straßenverkehrsfläche (öffentlich), Verkehrsfläche für die besondere Zweckbestimmung „Fußweg“, Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Gas (Gasstation)“ sowie Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

Hinzukommt eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ und die Kennzeichnung von Gesamtanlagen und Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Hinsichtlich der Tiefgarage wird zusätzlich die GRZ auf ein Maß von 0,9 unter der Geländeoberfläche erhöht. Auf weitere einzelne Festsetzungen zum Beispiel für Lärmpegelbereiche wird auf den Bebauungsplan selbst verwiesen.

Eingriffsminimierend beinhalten die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das Folgende:

- Erhalt von Laubbäumen; die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Fällung ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum derselben Art (Winterlinde - *Tilia cordata*) nachzupflanzen.
- Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- Je 5 oberirdisch angelegte Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ist während der gesamten Baumaßnahme durch einen Bauzaun vom Urbanen Gebiet abzutrennen. Eine Geländemodellierung ist mit Ausnahme der zulässigen Ein- und Ausfahrten ausschließlich innerhalb des Urbanen Gebietes zulässig. *Empfehlung:* Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.
- Die Dächer von Staffelgeschossen sind mit Ausnahme von erforderlichen Flächen für technische Aufbauten mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.
- Einfriedungen: Zulässig sind offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu max. 1,2 m über der Geländeoberfläche i.V.m. mit Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen.
- Für die Gesamtfläche ist eine Regenwasserversickerung, oder -rückhaltung zu konzipieren. [...]

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Kernstadt von Weilburg. Es grenzt westlich, südlich und östlich vorwiegend an Wohnbebauung mit Hausgärten sowie nördlich an Straßenverkehrsfläche an (Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit im Osten von einem geschotterten Parkplatz eingenommen, welcher von alten Winterlinden umsäumt ist. Im Westen grenzt leicht erhöht eine Vielschnittrassenfläche mit ruderal bewachsener Sandgrube, Schotterweg, Laubgehölzen und Versorgungshäuschen an, welche ebenfalls von alten Winterlinden umsäumt ist.

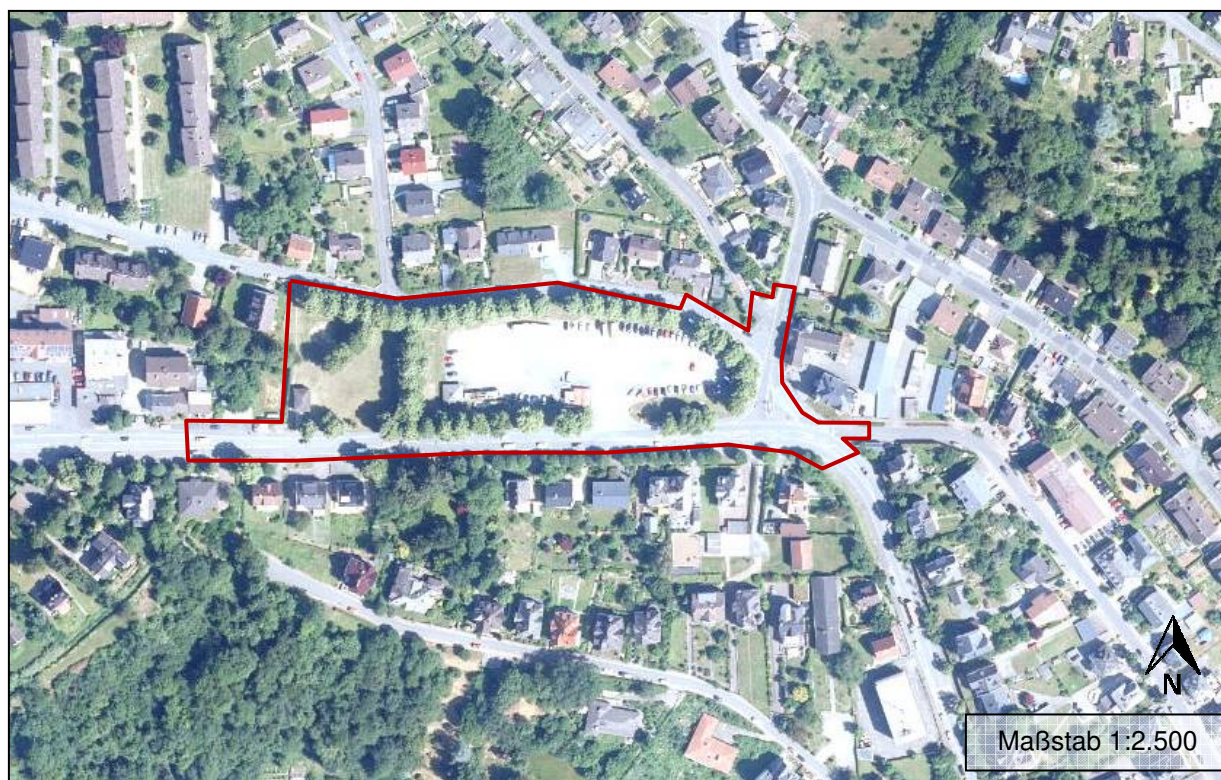


Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot umrandet) im Luftbild (Natureg Viewer Hessen, eigene Bearbeitung, Zugriff: 02/2020).

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ in der Haupteinheit 312 „Weilburger Lahntal“. Die Höhenlage steigt von Osten nach Westen von 185 auf 200 m ü. NN an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,86 ha, wovon auf das Urbane Gebiet eine Fläche von rd. 0,84 ha, auf die Straßenverkehrsflächen einschl. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,86 ha, auf die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün rd. 0,14 ha und auf die Fläche für Versorgung rd. 0,02 ha entfallen.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dar. Überlagert wird das Plangebiet zudem mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes ist die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als geschotterte Fläche dar, welche von alten Winterlinden umsäumt ist. Im Westen des Plangebietes befindet sich kleinräumig eine Vielschnittrassenfläche. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung aufgrund der Kleinflächigkeit vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo in diesem Bereich mit einer schnelleren Verdunstung und mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Um diesen Effekt entgegenzuwirken, enthält der Bebauungsplan eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Begrünung der

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

Staffelgeschosse in mind. extensiver Form. Darüber hinaus bleibt der umgebende Lindenring erhalten, sodass mit Beeinträchtigungen der Gebietsfunktion nicht zu rechnen ist.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan „Kirmesplatz“ tangiert den **Bebauungsplan „Litzelbach“**, der durch ortübliche Bekanntmachung am 12.01.1978 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet eine Grünfläche „Spielplatz“ sowie eine Fläche für Gemeinbedarf „Festplatz“ aus. Mit dem Bebauungsplan „Kirmesplatz“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Litzelbach“ für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern Emission/ Immissionsschutz

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.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsgeschehen im umgebenden Straßennetz verändern, was nicht bedeutet, dass es zu einem wesentlichen Anstieg der Verkehrsbelastung. Dies begründet sich im Wesentlichen an der Tatsache, dass aufgrund der gegenwärtigen Nutzung des ehemaligen Kirmesplatzes ein entsprechendes Verkehrsaufkommen Richtung Plangebiet vorhanden ist. Daher wird es lediglich zu einer geringen Erhöhung von Emissionen wie Lärm, Schadstoffen, Staub, Licht etc. führen. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens voraussichtlich allerdings in den umgebenden Bestand ein.

Zur Minimierung der genannten Effekte und zum Schutz von nachtaktiven Tieren, Zugvögeln, störepfindlichen Organismen und insbesondere Insekten ist das Folgende empfehlenswert.

Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.000 bis 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden. Zudem ist die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.

Eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Begrünung der Hausfassaden und aller Dächer sollte stattfinden.

In Bezug auf die Verkehrsgeräuschemission wurde vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies eine „Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Alten- und Pflegeheim „Am Kirmesplatz“ in Weilburg“ (2019) angefertigt. Im Ergebnis der Untersuchung sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Daher beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im

Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Demnach sind die der Limburger Straße zugewandten Fassaden (Südfassaden) dem Lärmpegelbereich V, die seitlichen Fassaden (West- und Ostfassaden) dem Lärmpegelbereich IV und die der Limburger Straße abgewandte Gebäudefassaden (Nordfassaden) dem Lärmpegelbereich III gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 zuzuordnen:

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a / [dB(A)])
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 _a

^a für maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärm-pegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. im Nachtzeit-raum, bei geringeren Immissionshöhen, unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlafräumen sind für die der Limburger Straße zugewandten Fassaden (Südfassaden) sowie für die seitlichen Fassaden (West- und Ostfassaden) schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlafräumen erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. bei geringeren Immissionshöhen, unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Es wird auf das Gutachten selbst sowie das Kapitel 9 „Immissionsschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Die Beobachtung der Straßenverkehrslärmeinträge nach Umsetzung des geplanten Vorhabens und mind. innerhalb der folgenden fünf Jahre ist zu empfehlen.

Abfälle und Abwasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG)

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, dass das insgesamt anfallende Abwasser im Bereich des Waldhäuser Weges entwässert wird (Anschlussmöglichkeit Kanal DN 600, Schacht 314116 bis 314118). Das Plangebiet wird somit an das bestehende Mischsystem angeschlossen.

Die Einleitung des Regenwassers von den Baugrundstücken in das Mischwasserkanalnetz muss aufgrund der hydraulischen Auslastung des bestehenden Systems und der vorhandenen Gefällesituation sowie zum Schutz während Starkregenereignissen gedrosselt erfolgen.

Dementsprechend wird das Folgende festgesetzt:

- Für die Gesamtfläche ist eine Regenwasserversickerung, oder -rückhaltung zu konzipieren. Ein Nachweis über die Versickerungsmöglichkeiten ist in jedem Fall zu führen. Die maximal in das Kanalnetz einzuleitende Regenwasserabflussspende beträgt $q = 10 \text{ l/s,ha}$ und ist verbindlich festgelegt. Bezugsgröße ist die an das Kanalnetz angeschlossene Entwässerungsfläche. Das sich hieraus ergebende Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser ist gem. DIN 1986-Teil 100, nach DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu berechnen und auf dem Grundstück herzustellen. Als Regenspenden sind die jeweils zum Planungszeitraum gültigen Werte aus dem KOSTRA-Atlas des Deutschen Wetterdienstes (derzeit KOSTRADWD 2010R) anzusetzen. Die Regenwasserrückhalteinrichtungen sind für eine Jährlichkeit von $T = 5$ Jahre ($n = 0,20$) zu bemessen. Auf die Weiteren Regelungen zum Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100:2016-12 wird hingewiesen.

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

5 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). 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.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind im Rahmen der Dacheindeckung ausdrücklich zulässig.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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 hierzu ergangenen ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan sei verwiesen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht nur für die Umsetzung des geplanten Vorhabens, sondern auch für eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des Plangebietes geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zur Aufwertung einer stadträumlich exponierten und bislang baulich untergenutzter Fläche zu leisten. (Kap. 1.1 der Begründung)

Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Die Anlage von Tiefgaragen wird über Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ vorbereitet.
- Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- Die Dächer von Staffelgeschossen sind mit Ausnahme von erforderlichen Flächen für technische Aufbauten mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.
- Einfriedungen: Zulässig sind offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu max. 1,2 m über der Geländeoberfläche i.V.m. mit Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen.

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

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, 2011²) beschrieben und in Hinblick auf die

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

vorliegende Planung bewertet. Dazu werden dem Bodenschutz zuträgliche Maßnahmen und Festsetzungen beschrieben.

Laut Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:25.000, Blatt 5515 Weilburg) wird das Plangebiet von Böden aus Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden eingenommen. Dies sind Böden aus äolischen Sedimenten.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads (nach HMUELV, 2011) des Plangebiets. Bewertet wird dabei die Bedeutung des Standortes für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotential oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe auf dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären. Aufgrund der vorhandenen großflächigen anthropogenen Überprägung des Gebiets ist davon auszugehen, dass keine natürlich vorkommenden Bodenprofile mehr vorhanden sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Oberflächengewässer, quellen oder quellige Bereiche sind nicht vorhanden. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet sind durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Die Lahn verläuft etwa 200 m südlich des Plangebiets.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung der zu erwartenden Neuversiegelung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalts als insgesamt mittel zu bewerten. Einerseits handelt es sich um ein bereits über Jahrzehnte anthropogen genutztes Gelände. Großflächig ist bereits eine Befestigung des Geländes vorhanden, wodurch die Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts bereits überwiegend eingeschränkt sind. Andererseits kann hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 eine deutliche Versiegelung des Plangebiets erfolgen. Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen (einschl. landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (vgl. Tab. 1) werden im Bereich der Neubebauung betroffen. Allerdings wird somit auch das Potenzial des Plangebiets als Standort der Nachverdichtung genutzt. Zudem ist die Planung einer Tiefgarage trotz erhöhter Eingriffswirkung zu begrüßen, da diesbezüglich die Inanspruchnahme von weiteren Flächen für Stellplätze verhindert wird.

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 umfassende Festsetzungen und Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Erhalt von Laubbäumen; die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Fällung ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum derselben Art (Winterlinde - *Tilia cordata*) nachzupflanzen.
- Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- Je 5 oberirdisch angelegte Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ist während der gesamten Baumaßnahme durch einen Bauzaun vom Urbanen Gebiet abzutrennen. Eine Geländemodellierung ist mit Ausnahme der zulässigen Ein- und Ausfahrten ausschließlich innerhalb des Urbanen Gebietes zulässig. *Empfehlung:* Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.
- Die Dächer von Staffelgeschossen sind mit Ausnahme von erforderlichen Flächen für technische Aufbauten mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.
- Für die Gesamtfläche ist eine Regenwasserversickerung, oder -rückhaltung zu konzipieren. [...]

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.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut erreichen.

7.2 Klima und Luft

Die Freifläche des Plangebiets ist von mittleren Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer mittleren Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungs Nächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo in diesem Bereich mit einer schnelleren Verdunstung und mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Es ist davon auszugehen, dass durch die planungsindizierte Erhöhung des Verkehrsaufkommens ebenfalls mit einer mäßigen Erhöhung von Luftschadstoffen zu rechnen ist.

Diesbezüglich kann angeführt werden, dass die Festsetzungen des Erhalts der Laubbäume, zum Straßenbegleitgrün, der Dachbegrünung der Staffelgeschossen im Bebauungsplan eingriffsmindernd wirken.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass über die im Bebauungsplan vorgenommenen verbindlichen Vorgaben wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen. Diese sind u.a.:

- eine großzügige und die Beschattung fördernde Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen z. B. mit großkronigen Laubbäumen
- sowie die Begrünung von Fassaden mit Kletter- oder Schlingpflanzen und die extensive Begrünung von Flachdächern (bspw. von Garagen und Nebenanlagen).

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas und der Luft zu erwarten. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

7.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im November 2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird derzeit im Osten von einem geschotterten Parkplatz eingenommen, welcher von alten Winterlinden (*Tilia cordata*, bis 80 cm Stammdurchmesser, mit Baumhöhlenansatz) umsäumt ist. Im Westen grenzt leicht erhöht eine Vielschnittrasenfläche mit ruderal bewachsener Sandgrube, Schotterweg, Laubgehölzen und Versorgungshäuschen an, welche ebenfalls von alten Winterlinden umsäumt ist.



Abb. 2: Blick über den geschotterten Parkplatz mit umsäumenden Winterlinden im Hintergrund.



Abb. 3: Blick über den geschotterten Parkplatz mit umsäumenden Winterlinden und Vielschnittrasen.



Abb. 4: Blick über den geschotterten Parkplatz mit umsäumenden Winterlinden im Hintergrund.

Innerhalb der Vielschnittrasenfläche im Plangebiet wurden die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten als charakteristisch aufgenommen:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Symphytum officinale</i>	Echter Beinwell
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Veronica filiformis</i>	Faden-Ehrenpreis



Abb. 5: Blick über den Vielschnittrasen im Westen des Plangebiets mit Versorgungshäuschen im Hintergrund.



Abb. 6: Blick über den Vielschnittrasen im Osten des Plangebiets mit geschottertem Parkplatz im Hintergrund.



Abb. 7: Blick über den Vielschnitttrassen im Osten des Plangebiets.

Im Bereich des ruderal bewachsenen Sandes wurden Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Taraxacum*) und Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) als charakteristisch aufgenommen.



Abb. 8: Blick auf die ruderal bewachsene Sandgrube im Bereich des Vielschnitttrassen im Osten des Plangebiets.



Abb. 9: Versorgungshäuschen im Osten des Plangebiets.

Das Straßenbegleitgrün im Plangebiet wird durch die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten charakterisiert:

<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Daucus carota</i> subsp. <i>carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel

Die Laubgehölze im Plangebiet (im Bereich des Vielschnitttrassen und straßenbegleitend zwischen den Winterlinden) charakterisiert:

<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i> c.f.	Feldulme
<i>Viscum album</i>	Weißbeerige Mispel

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine teils geringe und teils erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen teils geringer (geschotterter Parkplatz, Vielschnittrassenfläche, ruderal bewachsene Sandgrube, Schotterweg, Versorgungshäuschen) und teils erhöhter naturschutzfachlicher Wertigkeit (Laubbäume und -gehölze).

Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine teils geringe und teils erhöhte Konfliktsituation. Durch den geplanten Eingriff kommt es u.a. zu einer Neuversiegelung von Vielschnittrassen und dem teilweisen Verlust von alten Laubbäumen.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Biotop- und Nutzungstypen teils geringe und teils erhöhte Eingriffswirkungen zu erwarten.

7.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“³ durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für alle Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen. Nur bei Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung i.S. des Umweltschadensgesetzes vor.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen potenziell geeignete Habitate für Vorkommen von Europäischen Vogelarten auf. Daher muss hier u.a. von möglichen Brutvorgängen im Bereich der Gehölze ausgegangen werden. Zudem kommen die Wiesenflächen als (Teil-) Nahrungshabitat für Vögel und ggf. Fledermäuse infrage. Es ist jedoch mit keinen besonders störempfindlichen oder anspruchsvollen Arten zu rechnen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Die

³ Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011)

Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Von der Baufeldfreimachung ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungsarbeiten oder ein Oberbodenabtrag in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche bzw. Gehölze zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf eventuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Zudem wird auf die Artenschutzrechtlichen Hinweise des Bebauungsplans verwiesen.

7.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁴

- 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 und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Daher verfolgt die Hessische Biodiversitätsstrategie⁵ 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.

⁴ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischerdiversitaet.de

⁵ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist davon auszugehen, dass keine erhöhte biologische Vielfalt im Plangebiet besteht. Es ist mit allgemein häufigen Tier- und Pflanzenarten zu rechnen bzw. wurden vorgefunden. Es ist zum derzeitigen Kenntnisstand mit einer geringen bis mäßigen Eingriffswirkungen der Planung hinsichtlich der biologischen Vielfalt zu rechnen.

Es ist hinsichtlich der Begrünung des Plangebiets die Pflanzung von unterschiedlichsten Arten, insbesondere mit nektarreichen Blüten zu empfehlen.

7.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit überwiegend von einem geschotterten Parkplatz, Vielschnittrasen und umsäumenden Winterlinden im Nordwesten der Kernstadt Weilburg geprägt.

Die vorliegende Planung bereitet aus landschaftspflegerischer Sicht die Erweiterung von Wohnbebauung bzw. Bebauung im Sinne eines urbanen Gebiets an angrenzende Bebauung vor. Aufgrund der Lage im Ort im Anschluss an bereits bestehende Bebauung sowie des Erhalts der umsäumenden Winterlinden ergeben sich im Rahmen der Plandurchführung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

7.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und / oder Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht direkt betroffen. In ca. 190 m südlicher Entfernung befindet sich jedoch das FFH-Gebiet Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“ (Abb. 10). Zur überschlägigen Beurteilung möglicher Auswirkungen auf dessen Erhaltungsziele wird nachfolgend eine Natura-2000-Prognose vorgenommen.

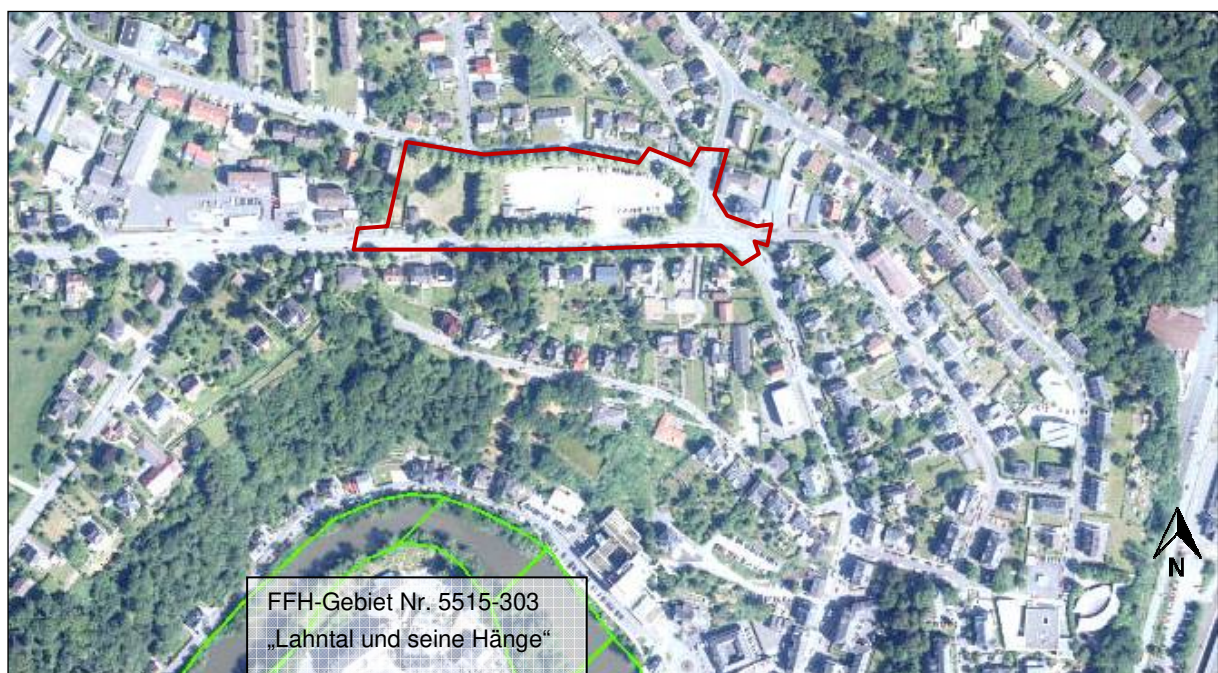


Abb. 10: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zum FFH-Gebiet Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“ (Natureg Viewer, eigene Bearbeitung, Zugriff: 02/2020).

Kurzcharakterisierung des FFH-Gebietes Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“

Das FFH-Gebiet Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“ ist insgesamt rd. 2.170 ha groß und erstreckt sich innerhalb des Landkreises Limburg-Weilburg über die Gemeinden Weilburg, Weinbach, Villmar, Runkel, Beselich und Limburg. Für dieses FFH-Gebiet gelten die folgenden Erhaltungsziele:

Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

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 auetypischen Kontaktlebensräumen
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auetypischen Kontaktlebensräumen

6110* Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (Alyso-Sedion albi)

- Erhaltung exponierter unbeschatteter Standorte
- Gewährleistung der natürlichen Entwicklung
- Beibehaltung oder Wiederherstellung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes

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 Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung

8210 Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation

- Erhaltung des biotopprägenden, gebietstypischen Licht-, Wasser-, Temperatur- und Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung der Störungsarmut

8220 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation

- Erhaltung des biotopprägenden, gebietstypischen Licht-, Wasser-, Temperatur- und Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung der Störungsarmut

8230 Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albi-Veronicion dillenii

- Erhaltung exponierter unbeschatteter Standorte
- Erhaltung einer gebietstypischen Dynamik
- Erhaltung der Nährstoffarmut
- Erhaltung einer bestandserhaltenden Bewirtschaftung

8310 Nicht touristisch erschlossene Höhlen

- Erhaltung der Funktion der ausgewiesenen Höhle für die LRT-charakteristische Tier- und Pflanzenwelt
- Erhaltung der Zugänglichkeit für die Höhlenfauna bei gleichzeitiger Absicherung der Eingänge vor unbefugtem Betreten
- Erhaltung des typischen Höhlenklimas und des Wasserhaushalts
- Erhaltung typischer geologischer Prozesse

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

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-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 Eichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli)

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

9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

9180* Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

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

Erhaltungsziele der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie

Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)

- Erhaltung von alten strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern mit Höhlenbäumen als Sommerlebensraum und Jagdhabitat einschließlich lokaler Hauptflugrouten der Bechsteinfledermaus

- Erhaltung ungestörter Winterquartiere
- Erhaltung funktionsfähiger Sommerquartiere

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

- Erhaltung von alten großflächigen, laubholzreichen Wäldern mit stehendem Totholz und Höhlenbäumen, bevorzugt als Buchenhallenwälder als Sommerlebensraum und Jagdhabitat einschließlich lokaler Hauptflugrouten des Großen Mausohrs
- Erhaltung von Gehölzstrukturen entlang der Hauptflugrouten im Offenland
- Erhaltung funktionsfähiger Sommerquartiere
- Erhaltung ungestörter Winterquartiere

Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*)

- Erhaltung von Laubbaumbeständen mit luftfeuchtem Innenklima und alten, auch krummschäftigen oder schräg stehenden Trägerbäumen (v. a. Buche, Eiche, Linde)

Beurteilung der Auswirkungen durch das Planvorhaben

Das zu betrachtende Teil des FFH-Gebietes Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“ befindet sich rd. 190 m südlich des Plangebiets und wird von diesem durch Wohnbebauung mit Hausgärten, Straßen und Laubgehölzsäumen getrennt. Vor allem der Verlauf der Straßen führt zu einer starken Zerschneidungswirkung zwischen FFH-Gebiet und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Biotop- und Nutzungstypen, wie beispielsweise Fließgewässer oder größere zusammenhängende Grünlandbereiche mit Beständen der Art *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf), die eine deutliche Vernetzung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet schaffen würden, sind nicht vorhanden. Da von den bereits vorhandenen Wohnnutzungen südlich des Plangebietes aktuell keine geringen oder gar erheblichen Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet feststellbar sind, ist dies ebenso für die durch den Bebauungsplan geplante Nutzung anzunehmen. Zudem konnten innerhalb des Plangebietes weder Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie noch Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie, die als Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Lahntal und seine Hänge“ angegeben sind, festgestellt werden.

Beurteilung möglicher Summationseffekte/ Monitoring

Nach derzeitigem Wissenstand gibt es keine Verbindung zu anderen Planungen und Projekten und daher ist ebenfalls nicht mit erheblichen kumulativen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes zu rechnen.

Zusammenfassung

Insgesamt lässt sich demnach feststellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirmesplatz“ mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des FFH-Gebietes Nr. 5515-303 „Lahntal und seine Hänge“ zu rechnen ist. Eine umfassende Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

7.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Wohnen bzw. Siedlung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten der Kernstadt ist derzeit überwiegend von einem großräumigen geschotterten Parkplatz, Vielschnittrasen und umsäumenden Winterlinden geprägt. Bei Umsetzung der Planung erfolgt eine Innenverdichtung. Da durch das geplante Vorhaben, keine erhebliche Erhöhung von Emissionen vorbereitet wird, ausreichend Abstand zu der umliegenden Wohnbebauung besteht sowie eine Eingrünung erfolgt, ist bei Umsetzung der Planung mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebiete zu rechnen.

Die Wohnqualität der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Wohnbebauung hängt maßgeblich von der Geräuschmission ab. In Bezug auf die Verkehrsgeräuschmission wurde vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies eine „Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Alten- und Pflegeheim „Am Kirmesplatz“ in Weilburg“ (2019) angefertigt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Folgenden im Großen und Ganzen wörtlich übernommen:

Die ABID Wohnstadt GmbH beabsichtigt, im nordwestlichen Bereich von Weilburg, nördlich der Limburger Straße und südlich der Straße „Am Kirmesplatz“ ein Alten- und Pflegeheim mit insgesamt 4 Gebäudekomplexen zu errichten und zu betreiben. Im Zuge des erforderlichen Genehmigungsverfahrens sollen nach Auflage der Genehmigungsbehörde die Verkehrsgeräuschmissionen im Bereich der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung ermittelt und nach DIN 18005 beurteilt werden. Die Bewertung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschmissionen innerhalb des geplanten Bauvorhabens durch die klassifizierten angrenzende Bundesstraße 456 (Limburger Straße) sowie der Straße „Waldhäuser Weg“ zeigt, dass der maßgebende Orientierungswert eines Mischgebietes (gilt auch für das Urbane Gebiet) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschritten wird. Zudem wird der maßgebliche Orientierungswert eines Mischgebietes von 60 dB(A) zur Tageszeit zur Limburger Straße und auch teils auf der Seitenfront der Gebäudefassaden überschritten, sodass bis zu einer Tiefe von ca. 35 m zur Achse der Limburger Straße Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) einer Lärmbelastung ausgesetzt sind. Generell ist festzuhalten, dass dort, wo die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, keine Außenwohnbereiche ohne weitere Maßnahmen angeordnet werden sollen.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Innerortsbereiches und bezogen auf Obergeschosse aus planerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar sind, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Lärmschutzfenstern etc.) erforderlich. Die DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ gibt Empfehlungen, unter Berücksichtigung der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln, an. Es zeigt sich, dass an den Gebäudefassaden, die sich in Richtung der Limburger Straße orientieren, der Lärmpegelbereich V und für die seitlichen Gebäudefassaden der Lärmpegelbereich IV und für die abgewandten Fassaden der Lärmpegelbereich III vorliegt. Anhand dieser kann zum Schutz der Innenwohnräume ein äußerer Schallschutznachweis erfolgen.

Dementsprechend sind Schutzmaßnahmen in Kapitel 1.8 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“ der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans formuliert. Zudem wird hierbei auf Kap. 4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und auf die Begründung verwiesen.

Hinsichtlich des zukünftigen Verkehrs ist weiterhin zu bedenken, dass sich ebenfalls die Verkehrssituation und die einhergehenden Gefahren für Unfälle verändert. Um negative Auswirkungen auf den fließenden Verkehr der klassifizierten Straße zu vermeiden und aus Sicherheitsgründen (Reduzierung von Konfliktsituationen und der Unfallgefahr) wurde daher das sich ergebende Verkehrsaufkommen betrachtet. Insgesamt ist trotz der hohen Verkehrsbelastung der B 456 die

verkehrliche Erschließung gesichert. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fall eines späteren Knotenpunktausbaus zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit. Die Details und Maßnahmen zur Ertüchtigung des Knotenpunktes obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes unter Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Es wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3 „Verkehrliche Erschließung und Anbindung“ der Begründung verwiesen.

Erholung:

Das Plangebiet besitzt ein geringes Naherholungspotenzial aufgrund der wenig naturnahen Biotop- und Nutzungstypen und der Lage im Innenbereich. Lediglich die großkronigen Linden und der Vielschnittrasen im Westen tragen positiv zum Erholungswert bei. Es ergeben sich bei Umsetzung des geplanten Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von *Mensch, Gesundheit und Bevölkerung* zu rechnen.

7.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen. Südöstlich grenzt an das Plangebiet das Kulturdenkmal „Gesamtanlage Limburger Straße/Bahnhofstraße“. Darüber hinaus sind zwei denkmalgeschützten Einzelanlagen in räumlicher Nähe vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Limburger Straße 34, ein villenähnliches Wohnhaus eines veränderten Hofgutes sowie das mehr als 40 m südlich des Plangebiets vorhandene Anwesen „Adolfstraße 20“, welche ein Kulturdenkmal aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen ist.

Bei Umsetzung der Planung sind nach derzeitigem Wissensstand keine negativen Auswirkungen auf die Kulturdenkmäler zu erwarten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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

8 Eingriffsregelung

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

Da die durch den Bebauungsplan in den ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich, zumal die Fläche im Innenbereich liegt und von drei Seiten erschlossen ist.