

Gemeinde Villmar, Ortsteil Weyer

# Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Minigolfplatz" sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

#### **Entwurf**

Planstand: 19.04.2018

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

#### <u>Inhalt</u>

1	EINI	LEITUNG		5			
	1.1	Kurzda	rstellung 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					
		festgel	egten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.	6			
	l Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterunge	∍n,					
		Licht, V	Värme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	7			
	1.4	Art und	Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie				
		sachge	erechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	8			
	1.5	Risiker	n für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle				
		und Ka	tastrophen	8			
	1.6	erung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter					
		Berück	sichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller				
		Umwel	trelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	8			
	1.7	Auswir	kungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemission	en)			
		und de	r Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	8			
	1.8	Einges	etzte Techniken und Stoffe	8			
	1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie						
	1.10	OSparsa	mer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)	9			
2	BES	CHREIB	JNG 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. ihren						
	Aus	GLEICH	UND GGF. GEPLANTER ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER				
	ANGABEN IN DER EINLEITUNG SOWIE VORANGEHENDE BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN						
	ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)9						
	2.1 Boden und Wasser						
	2.2	und Luft	. 11				
	2.3	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt1					
		2.3.1	Biotop- und Nutzungstypen	. 11			
		2.3.2	Artenschutzrechtliche Belange	. 13			
		2.3.3	Biologische Vielfalt	. 15			
	2.4 Landschaft						
	2.5	2.5 Natura-2000-Gebiete					
	2.6	Mensc	n. Gesundheit und Bevölkerung	. 16			

	2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe	16
	2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	. 16
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPLANUNG (EINGRIFFSREGELUNG)	. 17
4	ÜBERSICHT ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-	
	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (PROGNOSE)	. 19
5	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den	
	WESENTLICHEN GRÜNDEN FÜR DIE GETROFFENE WAHL	. 19
6	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN, DIE AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT	Γ
	DER NACH DEM BEBAUUNGSPLAN ZULÄSSIGEN VORHABEN FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER	
	KATASTROPHEN ZU ERWARTEN SIND, AUF TIERE, PFLANZEN, FLÄCHE, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA,	J
	LANDSCHAFT, BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE, MENSCH, GESUNDHEIT, BEVÖLKERUN	IG,
	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	. 19
7	ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) EINSCHLIEßLICH DER	
	DURCHFÜHRUNG VON DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN NACH § 1A ABSATZ 3 SATZ 2 BAUGB	
	UND VON MARNAHMEN NACH § 1A ABSATZ 3 SATZ 4 BAUGB	. 20
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ANGABEN	. 20
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND	
	BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN	. 22
10	Anhang	. 23

#### Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Villmar hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans "Minigolfplatz" gefasst. Der Bebauungsplan "Minigolfplatz" soll das Bauplanungsrecht für einen Minigolfplatz im Anschluss an das Ausflugslokal "Wissegiggl" im Ortsteil Weyer der Gemeinde Villmar schaffen. Die Möglichkeit des Minigolfspielens soll hier als ergänzendes Freizeitangebot 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 Umweltberichtes 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.

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 Bebauungsplans gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

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.

#### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

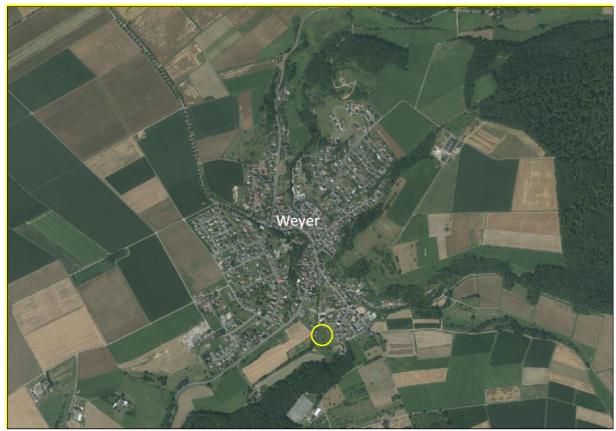
#### 1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der jeweiligen Begründungen zum Bebauungsplan "Minigolfplatz" sowie zur Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Vorhabenbereich liegt am südlichen Randbereich der Wohnbebauung des Ortsteils Weyer der Gemeinde Villmar (Abb. 1) und umfasst die Flurstücke 33, 34 und 35 (Gemarkung Weyer, Flur 6). Nördlich des Plangebietes befindet sich das Restaurant "Wissegiggl", östlich grenzt Wohnbebauung und westlich das Fließgewässer Laubusbach an das Plangebiet an. Südlich des Plangebietes befinden sich anschließende Grünlandflächen. Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,3 ha. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans sind dabei identisch. Das Plangebiet wird durch Grünland frischer Standorte und durch die Ufergehölze sowie die Uferstaudenflur des Laubusbaches geprägt.

Das weitgehend ebene Plangebiet liegt auf einer Höhe von 176 m ü. NN. Bezüglich der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet nach KLAUSING (1988) im Naturraum 302.7 *Steinfischbacher Hintertaunus* (Haupteinheit 302 *Östlicher Hintertaunus*).



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild, Quelle: http://bodenviewer.hessen.de (Zugriffsdatum: 14.11.2016, eigene Bearbeitung)

#### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Zur Ausweisung gelangt im Bebauungsplan eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Minigolfplatz".

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Funktionsgebäude unzulässig sind. Zudem müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 10 m zur Grenze des Laubusbaches einhalten.

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Ufergehölzsukzession" sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Aufkommende Gehölze sind abschnittsweise alle 5 – 7 Jahre "auf den Stock" zu setzen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch einen Zaun von der Privaten Grünfläche Zweckbestimmung "Minigolfplatz" abzutrennen.

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Kleingewässer" ist das Gewässer zu erhalten und die Wasserfläche regelmäßig offen zu halten. Die an das Gewässer angrenzenden Bereiche (Schutzzone von 10 m) sind extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll dabei zwischen dem 01. Mai und dem 15 Juni und die zweite Mahd ab dem 01. September stattfinden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig.

#### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung sind flächengleich. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,3 ha (3.046 m²). Davon entfallen auf die eigentliche Minigolfanlage innerhalb der Privaten Grünfläche Zweckbestimmung "Minigolfplatz" 2.107 m². Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Ufergehölzsukzession" ist insgesamt 710 m² und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Kleingewässer" ist 230 m² groß.

# 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 RPM 2010** stellt die Fläche des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für dar. Darauf liegen zwei weitere Darstellungen, einmal als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und einmal als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Da im Zuge der Planung keine feste Bebauung bzw. insbesondere keine Hochbauten errichtet werden sollen, sondern lediglich eine mobile Versiegelungsfläche (in Form von Kiesaufschüttung) auf dem Gebiet geplant ist, entsteht keine Barrierewirkung, die den Luftaustausch in der Ortslage beeinträchtigt. Auf dem Grünland soll weiterhin ein Vielschnittrasen angelegt werden, der den Kaltluftabfluss und –transport nicht gefährdet und mit seiner Funktion die Kaltluftentstehung sogar unterstützt. Somit ist die Planung auch in diesem Punkt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** des Marktfleckens Villmar stellt das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Grünland dar. Die Darstellung des FNP steht dem Bebauungsplan zunächst entgegen.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Villmar stellt das Plangebiet als Wasserschutzgebiet sowie den angrenzenden Laubusbach als Fläche für die naturnahe Umgestaltung von Fließgewässern einschließlich Aue (Planung) dar.

Im Zuge der Planung soll eine Umwidmung der Maßnahmenfläche in eine Grünfläche (privat) mit der Zweckbestimmung "Minigolfplatz" erfolgen. Die damit notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

#### Immissionsschutz

Für die geplante Anlage einer Minigolfanlage wurde eine Immissionsprognose gem. 18. BImSchG vom Büro RAMBOLL Cube GmbH durchgeführt. Hinsichtlich der Ausgangswerte wurden "worst-case"-Annahmen getroffen. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

Tab. 1: Ergebnisse der Immissionsprognose

ю	Bezeichnung	Immissions-richt- wert tags/Ruhezeit gem.18. BImSchV [dB(A)]	Werktags außerhalb der Ruhezeit [h] <sup>-</sup>	Sonntags außerhalb der Ruhezeit [h] <sup>-</sup> )	Sonntags innerhalb der Ruhezeit [h]"	
Α	Wiesenstraße 3	60	41	41	41	
В	Waldstraße 10	60	42	42	42	
С	Waldstraße 12	60	43	43	43	
D	Waldstraße 14	60	42	43	43	
E	Waldstraße 16	60	<b>41</b>	41	41	
F	Waldstraße 18	60	40	40	40	
G	Waldstraße 20	60	39	40	40	

<sup>\*)</sup> Es wurden die Rundungsregeln gemäß Nr. 4.5.1 DIN 1333 angewendet.

Die Richtwerte werden an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die Richtwerte um weniger als 30 dB(A).

Für nähergehende Erläuterungen wird an dieser Stelle auf das Schallgutachten für eine Minigolfanlage am Standort Villmar-Weyer (Hessen) verwiesen.

#### Licht und Temperatur

Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Anlage eines Minigolfplatzes ist bei Nutzung von einer leichten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts sowie von einer leichten Erhöhung der Temperatur aufgrund von geringfügigen Flächenneuversiegelungen sowie der Anlage eines mobilen Aufbausystems für Minigolfplätze auszugehen.

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

#### Abwasser

Eine zentrale Abwasserentsorgung des Plangebietes ist weder im Bestand vorhanden noch im Zuge der Planung vorgesehen oder erforderlich.

#### <u>Abfälle</u>

Sämtliche entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

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

Da sich das Plangebiet vollständig innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Laubusbaches befindet, kann es beispielsweise bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weiteren 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

Da die betroffenen Flächen nur zu einem sehr geringen Teil versiegelt werden, sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

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

#### 1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage eines Minigolfplatzes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

#### 1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen werden auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung keine gesonderten Regelungen getroffen.

#### 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 Gemeinde 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.

Um Bodenversiegelung gering zu halten, soll der Minigolfplatz durch ein mobiles Aufbausystem entstehen, bei der sich die Versiegelungsflläche auf unter 200 m² beschränkt. Zudem wird von einem Wegebau und von geschotterten Bereichen abgesehen. Das derzeit vorhandene Grünland frischer Standorte wird sich in einen Vielschnittrasen wandeln.

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)

#### 2.1 Boden und Wasser

#### Boden

Die Böden innerhalb des Plangebietes bestehen aus lösslehmarmen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen. Als Bodenhauptgruppe wird die Gruppe "Böden aus solifluidalen Sedimenten" angegeben. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen, siehe **Abb. 2**) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Innerhalb des Plangebietes weisen die Böden einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Die Böden des Plangebietes bestehen aus Lehm. Das Ertragspotenzial wird als mittel angegeben. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Das Plangebiet besitzt mit einem K-Faktor von > 0,4 - 0,5 eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit.

#### Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, jedoch grenzt der *Laubusbach* mit seiner uferbegleitenden Vegetation westlich direkt an das Vorhabengebiet an.

Die Flurstücke 33, 34 sowie 35 befinden sich vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des *Laubusbaches*.



Abb. 2: Bodenfunktionsbewertung nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV)). Gesamtbewertung für Bodenfunktionen: rot = "sehr hoch", orange = "hoch", gelb = "mittel", hellgrün = "gering"; schwarz umrandet = Plangebiet (Stand 31.05.2017)

#### Eingriffsbewertung

Durch die vorliegende Planung soll ein Minigolfplatz durch ein mobiles Aufbausystem entstehen, bei dem sich die mobile Versiegelungsfläche auf unter 200 m² beschränkt. Von einem Wegebau und geschotterten Bereichen wird abgesehen. Das derzeit vorhandene Grünland frischer Standorte wird in einen Vielschnittrasen umgewandelt.

Die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie die gesetzlichen Verbote im Hinblick auf Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 WHG sind zu beachten (vgl. Plankarte zum Bebauungsplan).

Da durch die vorliegende Planung nur eine geringfügige, mobile Versiegelung ermöglicht wird, ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung nur geringe, nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben wird.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem 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 mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich bereits eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

#### 2.2 Klima und Luft

Da die betroffenen Flächen nur zu einem sehr geringen Teil versiegelt werden, sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

#### 2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

#### 2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Oktober 2016 eine Begehung des Vorhabengebietes durchgeführt. Die betroffenen Flächen werden durch intensiv genutztes Grünland frischer Standorte geprägt (Abb. 3, 4), das westlich an die Ufergehölze sowie die Uferstaudenflur des *Laubusbaches* angrenzt (Abb. 4). Im Süden des Flurstücks 35 besteht um Kleingewässer ein dichter Erlenjungwuchs (Abb. 5). Östlich wird das Vorhabengebiet durch einen Grasweg von den angrenzenden Hausgärten getrennt.

Das intensiv genutzte Grünland frischer Standorte, welches laut Aussagen des Inhabers einer mehrschürigen Mahd (mindestens drei bis vier Schnitte pro Jahr) unterliegt, setzt sich aus den folgenden Arten zusammen:

> Achillea millefolium Gewöhnliche Schafgarbe Gewöhnlicher Glatthafer Arrhenatherum elatius Wiesen-Labkraut Galium mollugo Hieracium spec. Habichtskraut Plantago lanceolata Spitzwegerich Taraxacum sect. Ruderalia Wiesen-Löwenzahn Trifolium pratense Wiesenklee Urtica dioica Große Brennnessel

Im nördlichen Bereich befindet sich eine kleine Fläche am Randbereich des Flurstücks 33, die eine kurzlebige ruderale Vegetation aufweist (Abb. 6). Die folgenden Pflanzenarten konnten hier verzeichnet werden:

Capsella bursa-pastoris Gewöhnliches Hirtentäschel

Echinochloa crus-galli Hühnerhirse

Lamium purpureum Purpurrote Taubnessel

Polygonum aviculare Vogelknöterich

Poa annuaEinjähriges RispengrasSonchus asperRaue GänsedistelTaraxacum sect. RuderaliaWiesen-LöwenzahnUrtica dioicaGroße Brennnessel



**Abb. 3:** Blick von Süden nach Norden über das Grünland frischer Standorte



**Abb. 4:** Grünland frischer Standorte mit angrenzenden Ufergehölzen des Laubusbaches

Der Ufergehölzsaum des *Laubusbaches* besteht aus den Arten *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Salix aurita* (Öhrchenweide) und *Salix* spec. (Weide). Am Rande dieses Saumes sowie an einigen lichteren Stellen zwischen den Gehölzen tritt eine Uferstaudenflur hervor. Diese weist die folgenden Arten auf:

Calystegia sepium Filipendula ulmaria Galeopsis spec. Geum urbanum Glechoma hederacea Juncus spec.

Lythrum salicaria Sanguisorba

Exemplar)

officinalis (lediglich

Echte Zaunwinde Echtes Mädesüß Hohlzahn

Gewöhnliche Nelkenwurz

Gundermann Binse

Gewöhnlicher Blutweiderich

Großer Wiesenknopf



**Abb. 5:** Erlenjungwuchs im südlichen Vorhabenbereich



**Abb. 6:** Ruderalflora am nördlichen Randbereich des Flurstücks 33

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen mittlerer (intensiv genutztes Grünland frischer Standorte, Erlenjungwuchs, Kleingewässer, Ruderalflora) und erhöhter naturschutzfachlicher Wertigkeit (Ufergehölzsaum und -staudenflur des *Laubusbaches*).

Für die Anlage und den Betrieb der Minigolfanlage wird ein Abstand zum Ufer des *Laubusbaches* sowie des Kleingewässers von 10 m eingehalten.

Die vorhandenen Ufergehölze sowie die Uferstaudenflur und das Kleingewässer mit Erlenjungwuchs werden von der Planung daher nicht in Anspruch genommen. Wertvolle Biotopstrukturen bleiben daher von der Planung unberührt und in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten. Durch die Umsetzung der Planung wird das intensiv genutzte Grünland frischer Standorte in einen Vielschnittrasen umgewandelt.

Daher ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht für die Umsetzung der Planung eine geringe bis mittlere Konfliktsituation.

#### 2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes inklusive seiner Grenzbereiche ist von Vorkommen geschützter Arten auszugehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit integrierter Potenzialabschätzung erstellt, dessen wesentliche Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden. Für nähere Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Plan Ö, 02/2018) verwiesen.

#### Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelarten Girlitz, Goldammer, Klappergrasmücke, Kleinspecht, Mäusebussard, Stieglitz, Stockente, Wacholderdrossel und Weidenmeise sowie die Gelbbauchunke hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Vorkommen von *Maculinea*-Arten sind aufgrund der intensiven Nutzung der Wiese, die pro Jahr mehrschürig, mindestens jedoch drei- bis viermal gemäht wird, unwahrscheinlich. In der Uferstaudenflur des Laubusbaches konnte ein Exemplar der Raupenfutterpflanze *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) verzeichnet werden. In diesen Bereichen findet jedoch kein Eingriff statt, sodass keine weitergehenden Maßnahmen getroffen werden müssen.

#### Mäusebussard

Der im Umfeld des Geltungsbereichs befindliche Horst des Mäusebussards wird durch die geplanten Veränderungen nicht direkt betroffen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art wurden innerhalb des geplanten Eingriffsbereichs nicht festgestellt und werden nicht berührt. Die Verbotstatbestände "Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene "Verletzung /Tötung von Individuen" (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit nicht möglich.

Durch die geplante Bebauung sind Störwirkungen möglich. Hierunter kann auch das Aufgeben des bisherigen Brutplatzes fallen. Relativierend ist allerdings festzustellen dass das regelmäßige Vorkommen des Mäusebussards an siedlungsnahen und an belebten Standorten die Wahrscheinlichkeit für diesen Fall stark einschränkt. Zudem tritt eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erst dann ein, wenn hierdurch die lokale Population erheblich gestört wird. Dies ist im konkreten Fall nicht anzunehmen. Der Mäusebussard weist in Hessen einen günstigen Erhaltungszustand (Vogelampel: grün), eine regelmäßigen und flächendeckende Verbreitung, eine große Mobilität sowie nicht unerheblichen Reviergrößen auf. Die zur Beurteilung heranzuziehende lokale Population ist somit mindestens der Landkreis, vermutlich jedoch ein noch größeres Areal.

Selbst wenn der ungünstigste Fall eintreten sollte und der Brutstandort aufgegeben wird, besteht einerseits ein ausreichendes Potential geeigneter Ausweichstandorte im räumlichen Zusammenhang, andererseits ist in diesem Fall der Wegfall eines Brutstandorts nicht als erheblich einzustufen. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

### Girlitz, Goldammer, Klappergrasmücke, Kleinspecht, Stieglitz, Stockente, Wacholderdrossel, Weidenmeise

Durch die Bebauung des Plangebiets können keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Girlitz, Goldammer, Klappergrasmücke, Kleinspecht, Stieglitz, Stockente, Wacholderdrossel und Weidenmeise direkt betroffen werden. Durch die geringe Größe des Planungsraums, der zeitlichen Begrenzung des Eingriffs und der ausreichend großen Verfügbarkeit adäquater Ausgleichshabitate im räumlichen Kontext ergibt sich für die Arten zudem nur ein vernachlässigbares Konfliktpotential. Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Populationen ist auch durch den Betrieb nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlusts sind daher für diese Arten nicht notwendig.

Das Eintreten der Verbotstatbestände "Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene "Verletzung /Tötung von Individuen" (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen ist somit nicht möglich.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem sind die potentiell betroffenen Arten verhältnismäßig stresstolerant und dürf-ten sich aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Be-einträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

#### Gelbbauchunke

Im Bereich des Tümpels kann das Vorkommen der Gelbbauchunke nicht völlig ausgeschlossen werden. Hier findet die Art theoretisch ausreichende Habitatbedingungen (fischfreie Flachgewässer) vor. Ob diese tatsächlich geeignet sind, konnte aufgrund der Jahreszeit nicht geklärt werden.

Es ist jedoch wahrscheinlich, dass der Tümpel zu stark bewachsen ist und eine zu hohe Düngerbelastung aufweist.

Der festgestellte Bewuchs mit Fadenalgen weist deutlich darauf hin. Der restliche Teil des Geltungsbereichs weist nur unzureichende Habitatvoraussetzungen auf. Eine besondere Eignung des Plangebiets kann daher nicht abgeleitet werden. Temporäre Vorkommen der Gelbbauchunke sind nicht außergewöhnlich, können überall im näheren Umkreis von bestehenden Vorkommen auftreten und stellen meist keine dauerhaften Fortpflanzungsstätten dar.

Durch den geplanten temporären Minigolfplatz ist keine Gefährdung der lokalen Population der Gelbbauchunke anzunehmen, sofern Eingriffe in das Gewässer und in einer mindestens 10 m breiten Schutzzone um das Gewässer unterbleiben. Generell ist mit keinen Individuenverlusten zu rechnen, die über das "normale Lebensrisiko" wandernder Einzeltiere hinausgehen.

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 die Gelbbauchunke nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Das Gewässer im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist zu erhalten und die Wasserfläche regelmäßig offen zu halten.
- Um das Gewässer ist eine mindestens 10 m breite Schutzzone einzurichten. Diese ist extensiv zu bewirtschaften. Störungen sind zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

#### 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 auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden. Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

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

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt 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.

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

#### 2.4 Landschaft

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit durch das vorhandene Grünland frischer Standorte sowie durch den *Laubusbach* mit seinen Ufergehölzen geprägt.

Die vorliegende Planung bereitet aus landschaftspflegerischer Sicht die Ausweisung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Minigolfplatz" vor. Da durch die Umsetzung der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes auch weiterhin eine Grünlandfläche vorhandene ist und der Laubusbach mit seinen Ufervegetation von der Planung unberührt bleibt, ergeben sich im Rahmen der Plandurchführung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

#### 2.5 Natura-2000-Gebiete

Der Vorhabenbereich ist nicht Teil eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5615-303 *Wald und Schiefergruben bei Langhecke und Klein-Weinbach* in über 2,5 km nördlicher Richtung. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden kann, entstehen voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen.

Zudem existieren im Vorhabenbereich laut natureg (natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 14.11.2016) keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Biotopkomplexe.

#### 2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Für die Ausweisung einer Privaten Grünflächen Zweckbestimmung "Minigolfplatz" und der damit einhergehenden Anlage eines Minigolfplatzes ergeben sich für die Wohnqualität der östlich angrenzenden Wohnbebauung geringfügige negative Auswirkungen im Sinne von einem höheren Personenaufkommen und einem damit einhergehenden leicht erhöhten Geräuschpegel. Im Hinblick auf den Aspekt Erholung ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen, zumal Minigolfspielen allgemein als Freizeitbeschäftigung anzusehen ist und damit der Erholung dienlich ist.

#### 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Bei Erdarbeiten können 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. 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 Anlage eines Minigolfplatzes 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.

#### 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)

#### **Eingriff**

Die Eingriffsbilanzierung für die geplante Anlage eines Minigolfplatzes wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (**Tab. 2**).

Da innerhalb des Plangebietes bereits zwei Flächen als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen anerkannt wurden und die hier generierten Ökopunkte als Teilausgleich für die vorliegende Planung dienen (Abb. 7), werden diese in der nachfolgenden Bilanzierung nicht berücksichtigt. Das Kleingewässer umfasst dabei eine Fläche von 110 m² und die Fließgewässerrenaturierung umfasst eine Fläche von 200 m². Die genannten Flächen werden jedoch im vorliegenden Bebauungsplan zur dauerhaften Sicherung in die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einbezogen.

Für die im Rahmen des Bebauungsplans "Minigolfplatz" vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei vorerst insgesamt ein Defizit von 34.450 Punkten.

#### Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft stellt der Vorhabenträger die in **Abb. 7** dargestellte, von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg anerkannte naturschutzrechliche Kompensationsfläche zur Verfügung. Die Kompensationsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und besteht aus zwei Teilbereichen. Die Maßnahmen "Fließgewässerrenaturierung" und "Kleingewässer" dienen zur Strukturverbesserung am Laubusbach auf den Flurstücken 33 und 35, Flur 6, Gemarkung Weyer. Durch die ordnungsgemäße und fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen konnten insgesamt 17.271 Ökopunkte generiert werden.

**Tab. 2:** Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche je Nutzungs- typ in qm		Biotopwert			
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher		
Bestand								
06.320	Grünland frischer Standorte (intensiv genutzt)	27	2.230		60.210			
09.120	Ruderale Vegetation (kurzlebig)	23	44		1.012			
05.460 / 01.132	Uferstaudenflur mit Ufergehölzen*	54	452		24.408			
Planung								
11.224	Intensivrasen	10		1.906		19.060		
10.530	Versiegelung (wasserdurchlässige Befestigung)	6		200		1.200		
06.310	Extensivgrünland (im Bereich des Kleingewässers)**	40		110		4.400		
05.460 / 01.132 / 01.152	Ufergehölzsukzession***	52		510		26.520		
Summe			2.726	2.726	85.630	51.180		
Biotopwertdifferenz						-34.450		

<sup>\*</sup> Da sowohl Uferstaudenflur als auch Ufergehölze recht präsent sind und sich stellenweise abwechseln, erfolgt hier eine Interpolation der Biotoptypen 05.460 "Nassstaudenflur" (44 BWP / m²) und 01.132 "Weiden-Weichholzaue"(63 BWP / m²).

<sup>\*\*\*</sup> Aufgrund der im Bestand größtenteils vorhandenen Uferstaudenflur mit Ufergehölzen und der Einbeziehung von Grünland frischer Standorte werden die 54 BWP/m², die im Bestand angenommen wurden, um 2 BWP/m² abgewertet.



**Abb. 7:** Lage der naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 07.03.2018, eigene Bearbeitung)

<sup>\*\*</sup> Bilanziert wird an dieser Stelle nur die Fläche für die Grünlandextensivierung. Hier erfolgt aufgrund der längeren Entwic lungszeit als drei Jahre eine Abwertung um 4 BWP/m².

Nach Zuordnung der 17.271 Ökopunkte als Teilkompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das Guthaben der genannten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme aufgebraucht.

Das verbleibende Defizit von 17.179 Ökopunkten wird durch den Ankauf von 17.179 Ökopunkten aus einer geeigneten und anerkannten Ökokontomaßnahme kompensiert. Näheres wird bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

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

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche als intensiv genutztes Grünland frischer Standorte fortdauern wird.

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

Der Minigolfplatz soll auf einer Grünfläche im Anschluss an das Ausflugslokal "Wissegiggl" entstehen und als ergänzendes Freizeitangebot genutzt werden. Weiterhin dient die Planung insbesondere auch der Standortsicherung des Gastronomiebetriebes und sorgt mit dessen Erweiterung für die Sicherung von Arbeitsplätzen. Die für den Betrieb des Minigolfplatzes notwendigen Toilettenanlagen befinden sich im Ausflugslokal "Wissegiggl". Eine Neuanlage ist daher nicht vonnöten. Auch die Anlage eines Gehweges ist nicht erforderlich, da bereits ein geschotterter Weg im östlichen Randbereich des Vorhabengebietes besteht. Schon allein aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes im Anschluss an das Ausflugslokal "Wissegiggl" bietet sich das geplante Vorhaben an. Die Anlage eines Minigolfplatzes an einer anderen Stelle wäre voraussichtlich mit einem weitaus größeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Planungsalternativen bestehen derzeit nicht.

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 Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 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 Stadtverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings gelten die landespflegerischen Zielvorstellungen als die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird. Darüber hinaus bildet das Monitoring das geeignete Instrument, prognostische Unwägbarkeiten aufzufangen, d.h. den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen. In diesem Sinne dient das Monitoring mithin nicht der Erfolgskontrolle, sondern der Schadensabwehr.

In eigener Zuständigkeit kann die Gemeinde Villmar im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen "Ufergehölzsukzession" und "Kleingewässer mit Extensivgrünland" umgesetzt wurden.

#### 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: Der Bebauungsplan "Minigolfplatz" soll das Bauplanungsrecht für einen Minigolfplatz im Anschluss an das Ausflugslokal "Wissegiggl" im Ortsteil Weyer der Gemeinde Villmar schaffen. Die Möglichkeit des Minigolfspielens soll hier als ergänzendes Freizeitangebot geschaffen werden.

Boden und Wasser: Innerhalb des Plangebietes weisen die Böden einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Die Böden des Plangebietes bestehen aus Lehm. Das Ertragspotenzial wird als mittel angegeben. Das Plangebiet besitzt mit einem K-Faktor von > 0,4 - 0,5 eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, jedoch grenzt der Laubusbach mit seiner uferbegleitenden Vegetation westlich direkt an das Vorhabengebiet an. Die Flurstücke 33, 34 sowie 35 befinden sich vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des Laubusbaches.

Da durch die vorliegende Planung nur eine geringfügige, mobile Versiegelung ermöglicht wird, ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung nur geringe, nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben wird.

Biotop- und Nutzungstypen: Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen mittlerer (intensiv genutztes Grünland frischer Standorte, Erlenjungwuchs, Kleingewässer, Ruderalflora) und erhöhter naturschutzfachlicher Wertigkeit (Ufergehölzsaum und -staudenflur des Laubusbaches). Für die Anlage und den Betrieb der Minigolfanlage wird ein Abstand zum Ufer des Laubusbaches sowie des Kleingewässers von 10 m eingehalten. Die vorhandenen Ufergehölze sowie die Uferstaudenflur und das Kleingewässer mit Erlenjungwuchs werden von der Planung daher nicht in Anspruch genommen. Wertvolle Biotopstrukturen bleiben daher von der Planung unberührt und in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten. Durch die Umsetzung der Planung wird das intensiv genutzte Grünland frischer Standorte in einen Vielschnittrasen umgewandelt. Daher ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht für die Umsetzung der Planung eine geringe bis mittlere Konfliktsituation.

Artenschutzrecht: Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes inklusive seiner Grenzbereiche ist von Vorkommen geschützter Arten auszugehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit integrierter Potenzialabschätzung erstellt. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelarten Girlitz, Goldammer, Klappergrasmücke, Kleinspecht, Mäusebussard, Stieglitz, Stockente, Wacholderdrossel und Weidenmeise sowie die Gelbbauchunke hervorgegangen. Unter Beachtung von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen werden jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt. Vorkommen von Maculinea-Arten sind aufgrund der intensiven Nutzung der Wiese, die pro Jahr mehrschürig, mindestens jedoch drei- bis viermal gemäht wird, unwahrscheinlich. In der Uferstaudenflur des Laubusbaches konnte ein Exemplar der Raupenfutterpflanze Sanguisorba officinalis (Großer Wiesenknopf) verzeichnet werden. In diesen Bereichen findet jedoch kein Eingriff statt, sodass keine weitergehenden Maßnahmen getroffen werden müssen.

Landschaft: Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit durch das vorhandene Grünland frischer Standorte sowie durch den Laubusbach mit seinen Ufergehölzen geprägt. Die vorliegende Planung bereitet aus landschaftspflegerischer Sicht die Ausweisung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Minigolfplatz" vor. Da durch die Umsetzung der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes auch weiterhin eine Grünlandfläche vorhandene ist und der Laubusbach mit seinen Ufervegetation von der Planung unberührt bleibt, ergeben sich im Rahmen der Plandurchführung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

Schutzgebiete: Der Vorhabenbereich ist nicht Teil eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5615-303 Wald und Schiefergruben bei Langhecke und Klein-Weinbach in über 2,5 km nördlicher Richtung. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden kann, entstehen voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Für die Ausweisung einer Privaten Grünflächen Zweckbestimmung "Minigolfplatz" und der damit einhergehenden Anlage eines Minigolfplatzes ergeben sich für die Wohnqualität der östlich angrenzenden Wohnbebauung geringfügige negative Auswirkungen im Sinne von einem höheren Personenaufkommen und einem damit einhergehenden leicht erhöhten Geräuschpegel.

Im Hinblick auf den Aspekt Erholung ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen, zumal Minigolfspielen allgemein als Freizeitbeschäftigung anzusehen ist und damit der Erholung dienlich ist.

Eingriffsregelung: Für die im Rahmen des Bebauungsplans "Minigolfplatz" vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ensteht vorerst insgesamt ein Defizit von 34.450 Punkten. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft stellt der Vorhabenträger eine von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg anerkannte naturschutzrechliche Kompensationsfläche zur Verfügung. Die Kompensationsfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und besteht aus zwei Teilbereichen. Die Maßnahmen "Fließgewässerrenaturierung" und "Kleingewässer" dienen zur Strukturverbesserung am Laubusbach auf den Flurstücken 33 und 35, Flur 6, Gemarkung Weyer. Durch die ordnungsgemäße und fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen konnten insgesamt 17.271 Ökopunkte generiert werden. Nach Zuordnung der 17.271 Ökopunkte als Teilkompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das Guthaben der genannten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme aufgebraucht. Das verbleibende Defizit von 17.179 Ökopunkten wird durch den Ankauf von 17.179 Ökopunkten aus einer geeigneten und anerkannten Ökokontomaßnahme kompensiert. Näheres wird bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

*Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung:* Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche als intensiv genutztes Grünland frischer Standorte fortdauern wird.

Alternativenbetrachtung: Der Minigolfplatz soll auf einer Grünfläche im Anschluss an das Ausflugslokal "Wissegiggl" entstehen und als ergänzendes Freizeitangebot genutzt werden. Weiterhin dient die Planung insbesondere auch der Standortsicherung des Gastronomiebetriebes und sorgt mit dessen Erweiterung für die Sicherung von Arbeitsplätzen. Die Anlage eines Minigolfplatzes an einer anderen Stelle wäre voraussichtlich mit einem weitaus größeren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Planungsalternativen bestehen derzeit nicht.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Villmar die Umsetzung der Bauleitplanung beobachten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Marktgemeinde).

## 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 Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG, 2017): https://www.gds.hessen.de.

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

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG, 2017): https://www.gds.hessen.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de, Zugriffsdatum: 14.11.2016 / 31.05.2017

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 07.03.2018

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.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 05/2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung

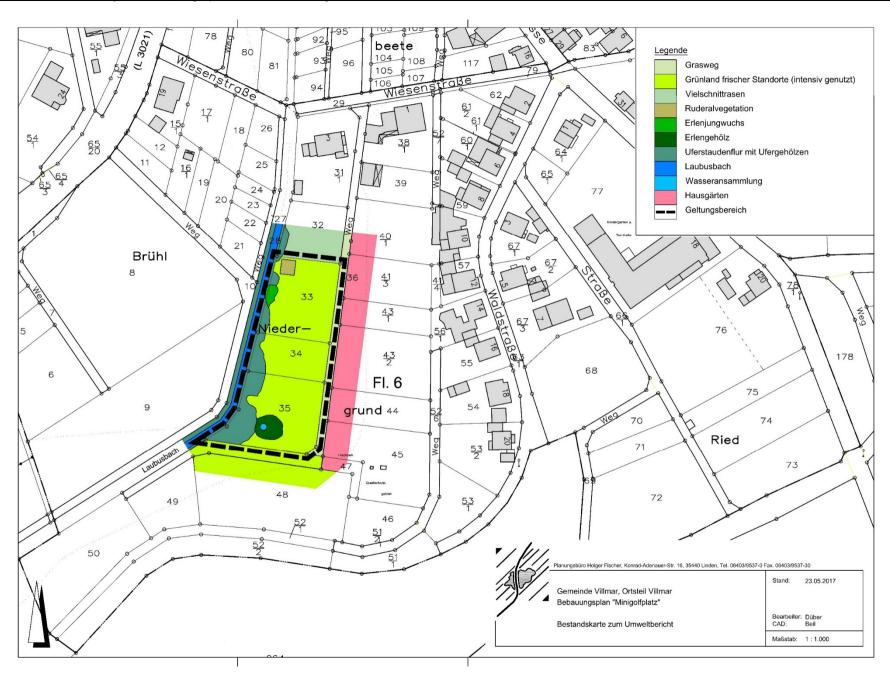
Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Plan Ö, Dr. René Kristen (02/2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Minigolfplatz" sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

Ramboll Cube GmbH, Kirsten Ulner (02/2018): Schallgutachten für eine Minigolfanlage am Standort Villmar-Weyer (Hessen).

#### 10 Anhang

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen



Planungsbüro Holger Fischer – 35440 Linden 04/2018