



Gemeinde Schlangenbad

Bebauungsplan Lochmühle



UMWELTBERICHT als Bestandteil des Bebauungsplanes



Projekt-Nr.: 34.60
Stand: 15.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	RECHTLICHE BINDUNGEN	3
1.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
1.2.1	Regionalplan Südhessen 2010 + Flächennutzungsplan	6
1.2.2	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	6
1.3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES SOWIE BESCHREIBUNG DER VORAUSSICHTLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN, EINSCHLIESSLICH DER MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH	6
1.3.1	Naturräumliche Lage und Charakteristik des Gebietes	6
1.3.2	Derzeitige Nutzung	7
1.3.3	Schutzgut Geologie und Boden	7
1.3.4	Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser	9
1.3.5	Schutzgut Klima und Luft.....	15
1.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	15
1.3.7	Schutzgut Pflanzen	17
1.3.8	Schutzgut Tierwelt.....	21
1.3.9	Schutzgut Mensch / Erholung.....	28
1.3.10	Schutzgut Kultur und Denkmal	29
1.3.11	Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	29
1.3.12	Wechselwirkungen	29
1.3.13	Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	30
1.3.14	Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	30
1.3.15	Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen	30
1.4	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	30
1.4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	30
1.4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
1.4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	31
1.4.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	35
1.5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	36
1.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	36
1.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	36
1.6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	37

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB anzuwenden. Gemäß § 1a (3) BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (= Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in den Umweltbericht integriert.

Der Bebauungsplan verfügt über einen integrierten Grünordnungsplan und Umweltbericht, dessen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft etc. Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

Die Ziele der Planung und Angaben zu übergeordneten Planungen werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

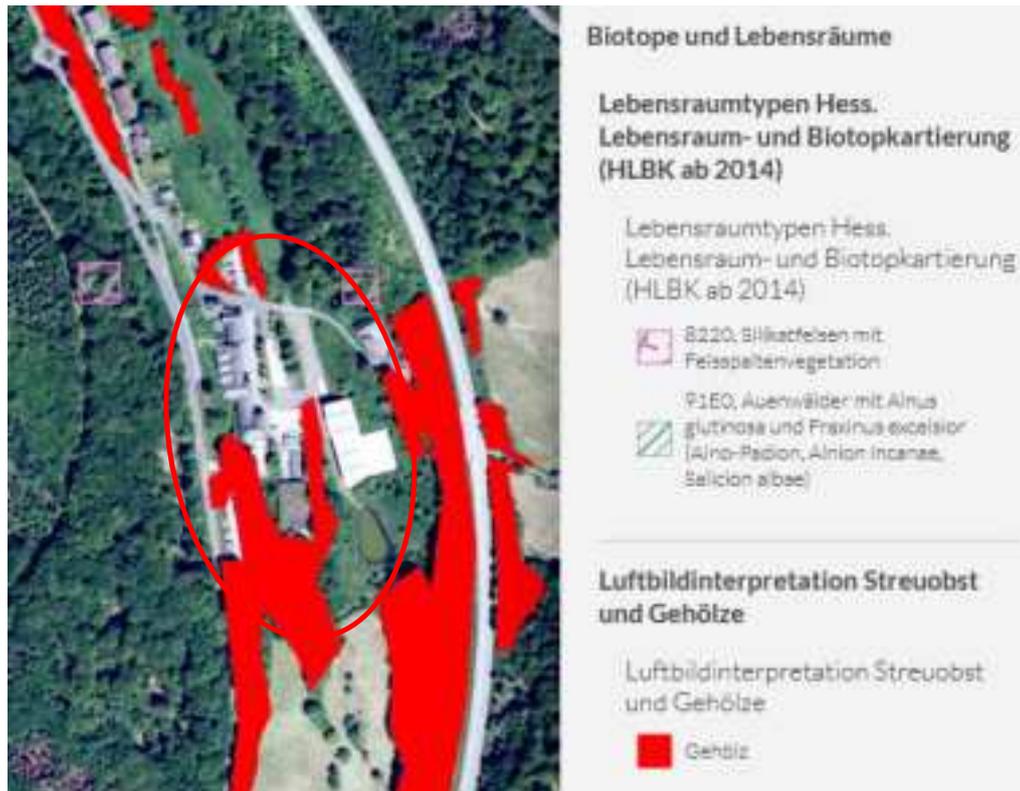
Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Rhein-Taunus. Der Fernwanderweg Rheinsteig grenzt am südlichen Rand an den Geltungsbereich und verläuft auf dem vorhandenen Weg, am nördlichen Planrand von West nach Ost. Südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Stadt Wiesbaden‘ (Nr. 2414001) Zone II an. Es werden keine nachhaltig negativen Auswirkungen durch den hier vorliegenden Bebauungsplan erwartet.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ‚Offene Felsbindung‘ (Nr. KG_5_2_0158). Sowie ein gesetzlich geschützter Biotopkomplex Nr. 35 Wald an einem Felsen. Es werden keine Auswirkungen durch den hier vorliegenden Bebauungsplan erwartet, da nur an den nordöstlichen Geltungsbereich angrenzend.

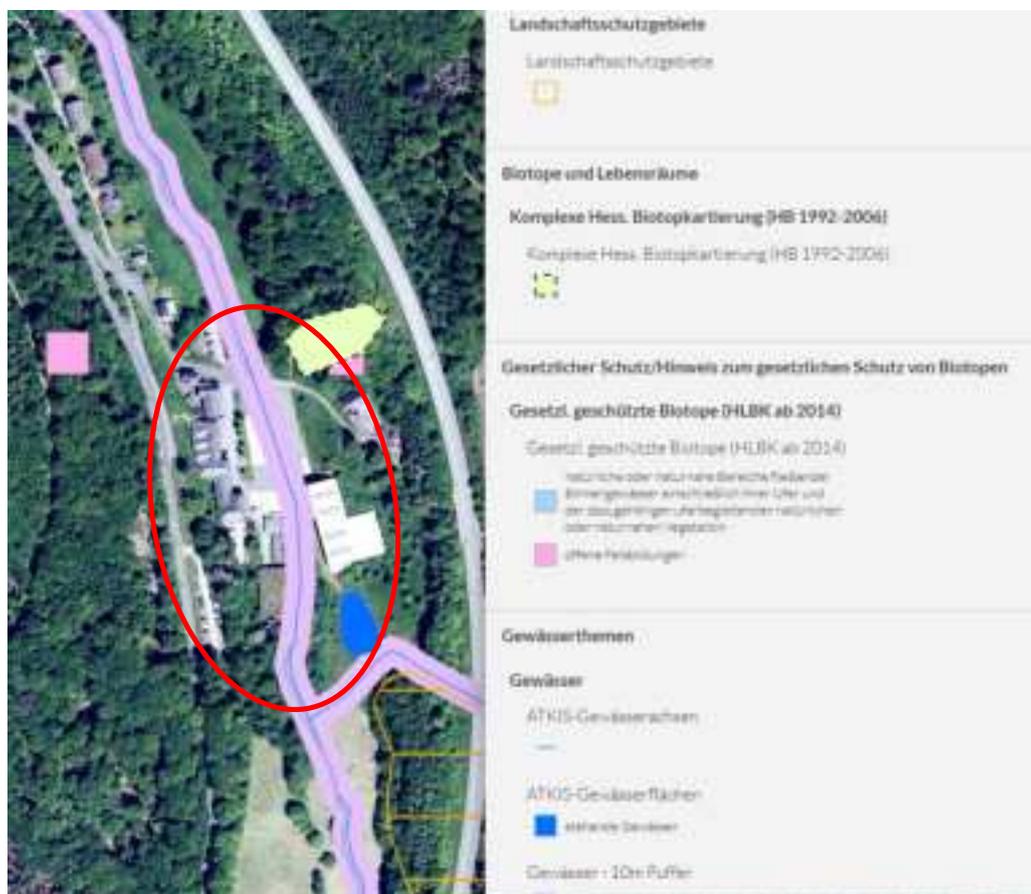
Desweiteren ist der Bachlauf der Walluf gesetzlich geschützt (Biotopnr. 739 nördlich, 726 südlich) einschließlich Uferstrandstreifen und festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Siehe hierzu auch Bestandsplan/Grünordnungsplan. Der jetzt vorhandene Uferstrandstreifen und auch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet werden in der heutigen Dimension erhalten.

Gehölze, die auch in natureg erfasst sind, werden im Bereich des Hallenneubaus auf dem Parkplatzgelände im nördlichen Geltungsbereich und durch die Parkplatzerweiterung und Leitungstrasse im südlichen Geltungsbereich in kleinem Umfang beansprucht.

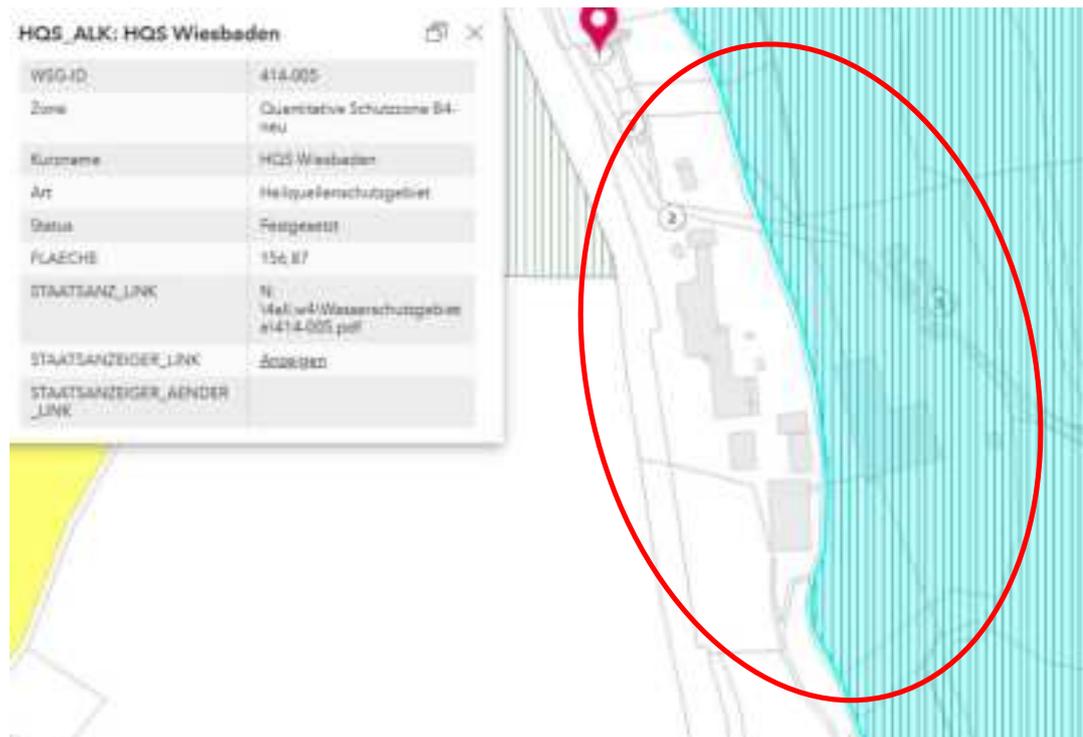
In NATUREG (Stand 26.11.2024) sind keine rechtskräftigen Kompensations- oder Ökotoflächen verzeichnet.



Auszug natureg viewer Fels- und Gehölzbiotope



Auszug natureg viewer Biotopkomplex, Uferrandstreifen



Auszug WRRL-viewer Heilquellenschutzgebiet HQS Wiesbaden ID:414-005 B4 neu

Das Plangebiet östlich der Walluf liegt vollständig in einem Heilquellenschutzgebiet / HQS Wiesbaden 414-005, Quantitative Schutzzone B4.

Desweiteren gibt es nach § 30 BNatSchG geschützte binsenreiche Nasswiesen im nördlichen Geltungsbereich, diese werden ggfs. durch den anvisierten Hallenneubau auf dem Parkplatzgelände geringfügig beansprucht und müssten in diesem Fall 1:1 ausgeglichen werden. Ferner gibt es geschützte magere Flachlandmähwiesen, die nicht für Erweiterungen beansprucht werden.

Wesentlichste Aussagen zu streng geschützten Arten / siehe auch Artenschutzgutachten plan b:

Besonders und streng geschützte Amphibien und Reptilien können auf dem Nasswiesen im Norden des Geltungsbereiches Verstecke haben. Ein Zugriff auf diesen Lebensraum könnte mit einem großen baubedingten Risiko einer Zerstörung von Ruhestätten der Tiere oder einem Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG einhergehen. Auch im südlichen Teil des Gewerbeparks sind Vorkommen einzelner Amphibien aufgrund der Nähe zur Walluf möglich. Zu denken ist auch an den Feuersalamander. Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen muss die Bautätigkeit unter bauökologischer Begleitung stattfinden (siehe V3).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen V1 bis V4 sind auch für weitere, möglicherweise vorkommende Tierarten keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionalplan Südhessen 2010 + Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel 1.3.1 und 1.3.2 der Begründung.

1.2.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan



Bestandskarte



Entwicklungskarte

Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad

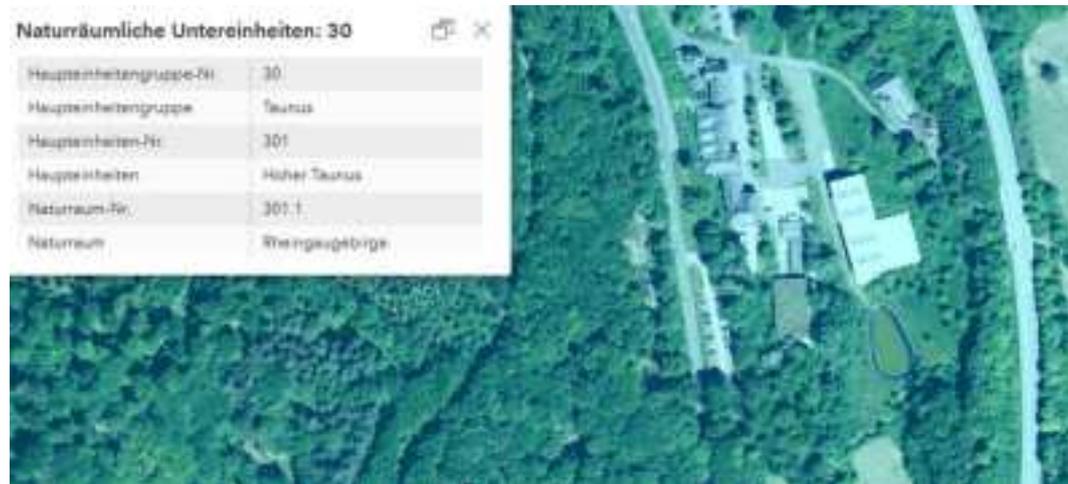
Der Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad stellt Grünland und den Gehölzbestand im Vorhabenbereich dar. Das Gebäude östlich des Firmengeländes ist als Gebäude im Außenbereich dargestellt. Der Bestandsplan thematisiert das Problem der Neophyten und kennzeichnet zwei Bereiche im Walluftal, an denen sich der Japan-Knöterich etabliert hat (rote Kreise). In der Entwicklungskarte wird entsprechend die Beseitigung dieser Bestände vorgeschlagen (SB 020). Das rote Dreieck mit „V“ kennzeichnet die Anlage von Trittsteinen für Reptilien im Rahmen des Biotopverbundes (Eiablage-Sonnenplätze und hohlraumreiche Versteckmöglichkeiten). Das rote Dreieck mit „U“ kennzeichnet den Bereich zur Anlage eines Ufergehölzsaumes (SB 05). SB 01 kennzeichnet den Vorschlag, den gesamten Talbereich als Biotopverbundfläche auszuweisen. SB 013 schlägt die Beseitigung des Wehres Mühlgraben an der Lochmühle vor.

1.3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES SOWIE BESCHREIBUNG DER VORAUSSICHTLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN, EINSCHLIESSLICH DER MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH

1.3.1 Naturräumliche Lage und Charakteristik des Gebietes

Naturräumlich betrachtet liegt das Untersuchungsgebiet im Taunus, in der Einheit 301.1 ‚Rheingaugebirge‘ und 301.2 ‚Wiesbadener Hochtaunus‘.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre der „Typische Hainsimsen-Buchenwald“ und der „Fluttergras-Hainsimsen-Buchenwald“.



Auszug natureg Viewer Naturraum 301.1 Rheingaugebirge

1.3.2 Derzeitige Nutzung

Die Planungsfläche liegt südöstlich der Gemeinde Schlangenbad. Östlich befindet sich Wohnbebauung des Schlangenbader Ortsteils Georgenborn. Westlich des Geltungsbereichs schließen Waldflächen an. Östlich grenzt die B 260 an das Plangebiet an, dahinter befinden sich die Solarparkflächen der „Sticht Technologie“, welche als Vorhabenträger für die Entwicklung des Solarparks verantwortlich zeichnet.

Der Geltungsbereich liegt in einem in südliche Richtung verlaufenden Bachtal/Walluf. Die Höhe des Geländes fällt von Westen und Osten in die Mitte des Gebietes sowie von Norden nach Süden stark ab. Während die Höhe sowohl am westlichen Rand, angrenzend an die Rüdesheimer Straße, als auch am östlichen Rand bei etwa 260 m liegt, beträgt sie zentral nur etwa 240 m. Im Norden des Geltungsbereiches liegt die Höhe bei etwa 245 m, im Süden bei knapp 235 m.

Die Planungsfläche umfasst eine Gesamtgröße von ca. 4,4 ha.

1.3.3 Schutzgut Geologie und Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zum größten Teil als Gewerbegebiet Bestand und Gewerbegebiet Planung dargestellt. Im südlichen Teil sind Altlasten vermerkt. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen. Damit entspricht der Bebauungsplan den Ausweisungen des Flächennutzungsplans und daher auch dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Da die Firma „STICHT Technologie“ bereits auf dem Gelände ihre Produktion angesiedelt hat und die Produktionsabläufe ineinander übergehen, ist eine Ansiedlung der Erweiterungen an einem anderen Standort nicht möglich. Der Bebauungsplan LOCHMÜHLE mit Umweltbericht schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Firma „STICHT Technologie“, ein Unternehmen, welches auf Herstell- und

Fertigungstechnologien von Zerspanen, Laserschweißen, Baugruppenmontage und Kunststoffspritzen spezialisiert ist.

Um neue Produkte in ihre Produktion am Standort Schlangenbad aufnehmen zu können und damit den Standort zu wahren, sind neue Produktionsräume mit mehr Raumhöhe notwendig sowie weitere Logistikflächen. Hierzu gehört unter anderem ein Hochregallager und der Ausbau einer Lager- und Produktionshalle. Diese Gebäude sind angrenzend an die bestehenden Hauptgebäude auf bereits versiegelten Flächen geplant. Weiterhin sollen die Hauptgebäude um- bzw. aufgebaut werden. Auf einer Parkplatzfläche im Norden sollen weitere Erweiterungen möglich sein. Der geplante Neubau überschreitet die Größe des Parkplatzes geringfügig. Weitere Versiegelungen sind nicht geplant.

Das gesamte Gebiet ist anthropogen genutzt und somit sind die Böden alle entsprechend verändert und umgelagert. Hinweise auf Altstandorte, Ablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen nicht vor.



Auszug Bodenviewer Hessen, vorwiegend veränderte Böden

BEWERTUNG, PROGNOSE, MINIMIERUNGSMABNAHMEN

Vorbelastungen bestehen in der anthropogenen Bodennutzung.

=> Aufgrund der anthropogenen Überformung des Bodens liegt eine geringe bis mittlere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Gesamtbewertung gering bis mittel, in den nördlichsten und südlichsten Randbereichen sehr hoch. Die sehr hoch bewerteten nördlichen Flächen sind binsenreiche Nasswiesen und werden nur minimal für den geplanten Hallenneubau auf dem Parkplatzbereich beansprucht. Die südlichen, sehr hoch bewerteten Flächen grenzen lediglich an den Geltungsbereich an und werden nicht beansprucht.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die Bodenversiegelung bei Durchführung der Planung ist minimal (kleiner 1% bezogen auf den gesamten Geltungsbereich). Demnach berücksichtigt die vorliegende Planung den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die nicht unmittelbar beanspruchten Bodenflächen (im nördlichen Bereich Hallenneubau und im Süden Parkplatzenerweiterung und Leitungstrassenverlegung) sollen durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind 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.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Dies insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen und begrünten Befestigung von ggfs. erforderlichen Stellplätzen, Zufahrten, Betriebswegen und Wartungsflächen.

=> Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können zur Eingriffsminimierung getroffen werden.

1.3.4 Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Bearbeitungsgebietes vorhanden. Die Walluf fließt mittig durch den Geltungsbereich und am südlichen Rand wird der Geltungsbereich vom Rechtebach begrenzt.

Nach Bodenviewer wird das Gebiet als hydrogeologisch günstig eingestuft.

Das Plangebiet liegt östlich des Wallufbachlaufs in einem Heilquellenschutzgebiet / HQS Wiesbaden 414-005, Quantitative Schutzzone B4. Siehe auch Kapitel 2.1 Rechtliche Bindungen.

Die Walluf ist ein Gewässer 3. Ordnung mit sehr hohem Gefälle (bis zu 3%).

Im gewässerkundlichen Flächenverzeichnis hat er die Nummer 2514. Am südlichen Randbereich ist noch ein Wehr vorhanden.

Ein bachtypischer Gehölzsaum ist nur an wenigen Stellen vorhanden, im Geltungsbereich tlw. Im südlichen Abschnitt. Ansonsten finden sich nur einzelne Ufergehölze. Großflächig tritt hier vor allem im unmittelbaren Uferbereich der *Japanische Staudenknöterich (Reynoutria japonica)* auf. Dieser Neophyt verdrängt weiträumig die autochthone Flora.

Im Freiflächenplan zum Bauantrag des Erweiterungsbaus der Fa. STIWA APF GmbH ist unter A 1 die Teilkompensation „Renaturierung der Walluf und des Gewässers G 3.3 (Georgenborner Graben)“ thematisiert. Hier ein Auszug der Maßnahmen aus dem Erläuterungstext des Büro für Gewässerökologie G. Lehr, Bad Vilbel zur Renaturierung der Walluf:

„Im Rahmen der Renaturierung werden die Uferböschungen abgeflacht, der Mittelwasserbereich durch regionales Natursteinmaterial (Quarzit) gesichert und der Absturz mit dem Betonverbau nördlich der bestehenden Wallufbrücke sowie die zwei Löschwasserentnahmestellen im Bereich des Firmengeländes zurückgebaut. Wegen den bis an das Westufer der Walluf heranreichenden Firmenanlagen, kann die

Renaturierung in diesem Bereich nur auf der östlichen Uferseite erfolgen. Um die Andienung der Halle zu gewährleisten, ist der Bau einer zusätzlichen Brücke über die Walluf erforderlich. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Brückendurchlass zu gewährleisten, der eine ausreichende Belichtung sicherstellt. Zur Wahrung der Durchgängigkeit sind die seitlichen Bermen im MW- Bereich mit natürlichen Materialien zu gestalten. Der vorliegende Entwurf für das Bauwerk berücksichtigt diese Vorgabe.

Der südwestlich unterhalb der Teichböschung liegende Bereich an der Walluf zwischen ehemaligem Grabenverlauf des Georgenborner Grabens und zukünftiger Grabeneinmündung wird im Rahmen der Renaturierung auf ein Niveau von 10-20 cm über Mittelwasserstand abgetragen. Damit wird erreicht, dass sich dort gestützt von den benachbart vorhandenen Beständen eine Nassstaudenflur entwickelt.

Der an dem Ufer der Walluf stark verbreitete japanische Staudenknöterich muss vor den Arbeiten zur Renaturierung entfernt werden. Bei der Bekämpfung des Staudenknöterichs ist besonders auf die meterlange Pfahlwurzel (Speicherwurzel), die sehr ausdauernd ist, zu achten. Daher muss die gesamte Pflanze gründlich ausgegraben und sehr sorgfältig gearbeitet werden. Die Rhizomteile dürfen nicht auf eine Deponie oder in die Walluf gelangen, sondern müssen verbrannt oder bei großer Hitze kompostiert werden. Danach ist eine Mahd der wieder aufkommenden Bestände alle 14 Tage vorzusehen, um die Pflanzen wirksam zu schwächen, da sie so die Speicherstoffe der Pfahlwurzel aufbrauchen müssen.

Zur Befestigung der Gewässerufer ist die ergänzende Pflanzung von Erlen und Weiden vorzusehen.

Pflanzliste:

Erlen *Alnus glutinosa*

Weiden: *Salix fragilis*

Salix purpurea

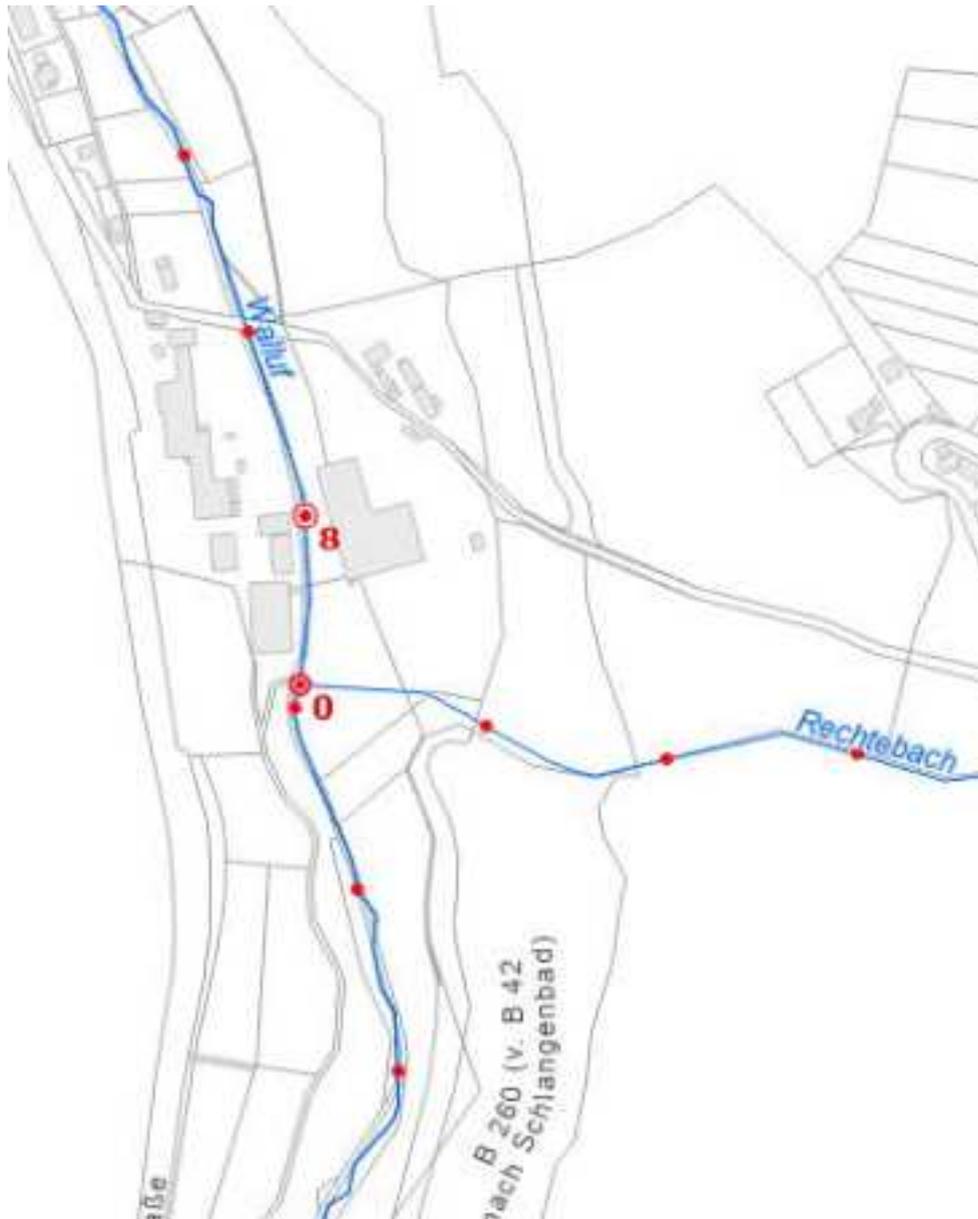
Salix triandra

Salix viminalis

Das Pflanzgut kann als Stecklinge von Pflanzen der Umgebung gewonnen werden. Dadurch wird gewährleistet, dass autochthones Pflanzmaterial zum Einsatz kommt.“

Konkretisiert ergeben sich für die Umsetzung folgende Maßnahmenbereiche:

- a.) Vergrößerung der Gewässerparzelle (Anlage eines Sukzessionskorridors) Phase I und II
- b.) Maßnahmen zur Erhöhung der Struktur- und Strömungsvielfalt, Phase I und II
- c.) Maßnahmen zur Förderung eines autochthonen Gehölzsaumes, Phase I und II
- d.) Umbau der drei Absturzbauwerke Phase I: Absturz bei km 8 + 320
Phase II: Wehr bei km 8 + 082 und Wehr bei km 8 + 687
- e.) Bau eines Benthos-Passes in der Sohle des Brückenprofils bei km 8+282
- f.) Zurückdrängung des Japanischen Staudenknöterichs, Phase I und II
- g.) Umgestaltung des naturfernen Georgenborner Grabens (Maßnahmen a.)-c.)



Auszug WRRL Viewer Wallufbach im Talbereich und südlich an den Geltungsbereich angrenzend des Rechtebach

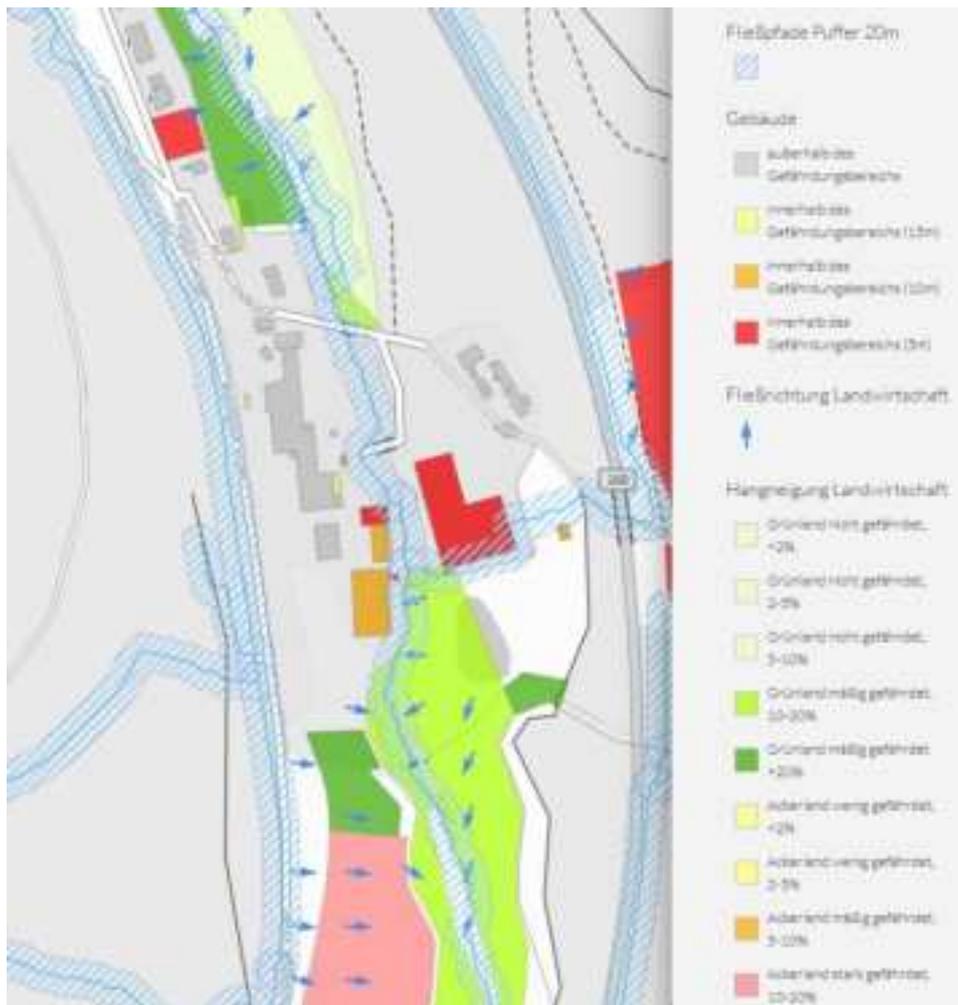
Im Uferbereich und im an der Walluf ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 70 Abs. 2 HWG nicht zulässig.



Auszug WRRL Viewer an der Walluf ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet



Auszug Starkregenviewer Hessen / Starkregenhinweiskarte Vulnerabilität nicht erhöht, Starkregenhinweis hoch Qu.: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de>



Auszug Starkregenviewer Hessen / Fließpfadkarten

Qu.: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de>

BEWERTUNG

=> Im Bebauungsplangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die anthropogene Nutzung bereits geringfügig beeinträchtigt. Die Gefährdungsbereiche liegen im Geltungsbereich im Uferbereich bei Starkregenereignissen.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin am 29.08.2024 mit den maßgeblichen Genehmigungsbehörden (Wasser- und Naturschutz) wurden folgende Punkte erörtert und sollen Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden:

- generelle Abweichung von dem vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen ist nicht möglich, auch keine Umwandlung des Gebietes in Innenbereich. RPU Wi: Nachträglich als Hinweis auf die gesetzlichen Verbotstatbestände innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz und § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Insbesondere § 38 Abs. 4 Nr. 3 und 4 WHG für die bereits befestigten Flächen.
- Grünflächen, die nicht anderweitig überplant werden, sollten festgesetzt werden, wie sie aktuell bestehen. RPU Wi: Die Grünflächen im geschützten Gewässerrandstreifen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 b) Baugesetzbuch festzusetzen.
- Das amtlich festgelegte Überschwemmungsgebiet wird in die Planung übernommen, auch wenn es mit den tatsächlichen Bedingungen vor Ort eventuell nicht mehr komplett übereinstimmt. RPU Wi: Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 Baugesetzbuch.
- Der Bach sollte neu vermessen werden, da nicht die Flurstücksgrenze sondern der tatsächliche Bachlauf für den Gewässerrandstreifen entscheidend sind. RPU Wi: Gemäß § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ab der Line des Mittelwasserstandes.
- Bestehende planungsrechtlich genehmigte Gebäude und Flächen haben Bestandsschutz.
- Ein neues Gebäude, welches die Holzhalle nahe der Brücke ersetzt, ist unproblematisch, vorausgesetzt die Fläche des alten Gebäudes wird in Richtung des Baches oder parallel dazu nicht überschritten.
- Ein neues Gebäude auf dem bisherigen Parkplatz muss 10 Meter Abstand zum Bach halten, da kein Bestandsgebäude ersetzt wird.
- Die Parkplatzfläche, die innerhalb der 10 Meter zum Bach liegt, kann für die Wegführung um das neue Gebäude umgenutzt werden.
- Der Standort des Trafo auf der Feuerwehraufstellfläche zwischen Parkplatz und Brücke ist nicht möglich.
- Der andere Trafo kann wie geplant platziert werden, sollte aber hochwassersicher errichtet werden.

Fazit:

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird, nach bisherigem Wissensstand, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben.

=> Es werden textliche Festsetzungen zum Schutz des Wassers während Bau- und Betriebsphase getroffen (Oberflächenwasser wird vor Ort versickert; die Bodenbearbeitung wird so festgesetzt, dass Verdichtungen so weit wie möglich vermieden

werden; wassergefährdende Stoffe dürfen nicht ausgebracht werden; (Einhaltung der Vorgaben der Rechtsverordnung zum HQS).

1.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Gebiet ist dem Klimaraum „Taunus“ zuzurechnen. Die mittleren jährlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 600 mm.

Das Wuchsklima ist mild zu bezeichnen.

Die Windrichtung ist vorwiegend West.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen im besiedelten Bereich sind meistens < 13 Grad Celsius, landwirtschaftliche Nutzflächen liegen meist bei < 11,5 Grad Celsius, mit einer Abkühlung von >3 Grad Celsius.

Für die Eignungsbewertung sind folgende Gegebenheiten zu erwähnen:

- Kaltluftentstehungsgebiete – hier lediglich die kleinteiligen Wiesenflächen
- Kaltluftabflussbahnen – hier das Walluftal

Das Untersuchungsgebiet kühlt in Strahlungs Nächten minimal ab, da das Gebiet vorwiegend im Bestand bebaut und von Straßen und Waldflächen östlich und westlich begrenzt ist. Es entsteht Kaltluft nur auf den vorhandenen Wiesenflächen, diese kann wie im Bestandszustand weiter über das Walluftal abfließen.

BEWERTUNG

=> Detaillierte Untersuchungen zum Kaltluftabfluss lagen nicht vor. Es wird jedoch erwartet, dass die Beeinträchtigungen durch die Planung minimal sind. Nördlich des Hallenbaus kann sich ein Kaltluftrückstau bilden, dies ist jedoch heute durch den Gehölzbestand auch bereits gegeben. Durch den unveränderten Uferrandstreifen wird keine negativ, nachhaltige Auswirkung erwartet.

=> Wahrnehmbare Auswirkungen auf das Lokalklima der Siedlungsfläche werden nicht erwartet.

1.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil einer Mittelgebirgstypischen, hügeligen, offenen bis halboffenen Kulturlandschaft.

Die Tallage des Plangebietes ist minimal von den Straßen aus in Teilbereichen einsehbar. Die Vergrößerung des Parkplatzes an der Zufahrtsstraße ist sichtbar, kann aber wieder eingegrünt werden und ist nur eine Vergrößerung des bereits vorhandenen Parkplatzes, der auch vertieft zur Zufahrtsstraße liegt.

Lediglich auf dem Wirtschafts- / Wanderweg, hier im Talbereich, sind Blickbezüge zur neuen Halle gegeben. Diese können durch vereinzelte Baumpflanzungen und farbangepasste Einzäunung minimiert werden. Auch heute ist dieser Bereich bereits durch Versiegelungen und Gebäude geprägt.

Aufgrund der nur sehr geringen Sichtbeziehung auf den Planungsraum wurde im Rahmen der Gesamtbewertung keine Zusatzbewertung für das Landschaftsbild durchgeführt.



Luftbild des Plangebietes mit Bundesstraße und vorhandenen Gehölzen

Qu.: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>

Des Weiteren sollen Festsetzungen zu Eingrünungen und Ausgestaltung der Anlage ein weitgehendes Einfügen in die Landschaft gewährleisten.

BEWERTUNG

=> Der Bestand ist weitgehend landschaftstypisch entwickelt, ist aber durch die anthropogene Nutzung Gebäude, Zufahrtsstraße und Bundesstraße vorbelastet. Allerdings gibt es keine nennenswerten Sichtbeziehungen. Die Anlage ist später im Gebiet nur von dem Wirtschafts-/Wanderweg aus direkt einsehbar.

=> Zur Eingriffsminimierung werden Gehölzpflanzungen vorgesehen und eine landschaftsangepasste Ausführung des Hallenneubaus und der Erweiterungen (Parkplatz, Granulatsilos) festgesetzt.

1.3.7 Schutzgut Pflanzen

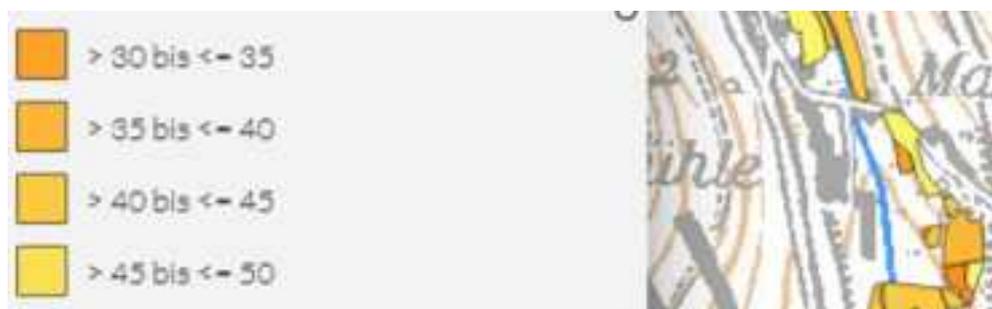
Es wurde im Juni 2023 eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung durch den Verfasser und auch mehrere Begehungen durch Büro plan b erstellt.

Der Geltungsbereich wird von Nord nach Süd von der Walluf, einem Mittelgebirgsbach, durchquert. Im Norden verläuft diese zwischen einem Parkplatz und einer Nasswiese mit Binsen, an die Eichenmischwald grenzt, der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt. In das bestehende Gewerbegebiet sind kleinere Parks und Grünanlagen integriert. Entlang der Feuerwehrezufahrt erstreckt sich eine Blocksteinmauer. Das östlichste Betriebsgebäude ist durch Siedlungsgehölz eingegrünt, an das sich eine Schafweide mit einer Baumreihe anschließt. Hier grenzt der Geltungsbereich an Ahornmischwald an.

Weiter südlich befindet sich ein Feuerlöschteich, der östlich von der o. g. Schafweide und westlich von neu eingesätem Grünland umgeben ist. Südlich des Teiches fließt der Rechtebach, der hier einen neu naturnah hergestellten Verlauf hat, in die Walluf. Am südlichen Ende des Geltungsbereichs erstrecken sich beidseitig der Walluf Feuchtwiesen. Östlich wird der Geltungsbereich vom Waldrand des Ahornmischwaldes begrenzt, der die Böschung der B 260 bildet. Über die Feuchtwiese westlich der Walluf zieht sich ein Feldgehölz, das im Gewerbegebiet in einen Ahorn-Vorwald übergeht, der sich zwischen dem südlichen Firmenparkplatz und den Betriebsgebäuden erstreckt. Höhlenbäume wurden im Eingriffsbereich nicht gefunden.

Im Projektgebiet der überlagernden Vorhaben wurde der Biotopbestand erfasst. Im Gebiet fällt vor allem rund um die Walluf (Biotoptyp „Mittelgebirgsbach“, nach § 30 BNatSchG geschützt) eine massive Beeinträchtigung durch den invasiven Japanknöterich auf, der teilweise bestandsbildend das gesamte, ansonsten sehr naturnahe Bachbett ausfüllt. Aber auch auf weitere Gehölz- und Grünlandbestände hat die Pflanze bereits übergegriffen. Die Untersuchung der Wiesenbestände nach der Hessischen Biotopkartierung HLBK ergab auf der Wiese mit der Nummer 1, zwischen Gewerbegebiet und Georgenborn, eine magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) mit Pauschalschutz. Die binsenreiche Nasswiese im Norden des Gewerbe-parks stellt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar. Die anderen Bestände erfüllen nicht die Schutzkriterien der HLBK.

Die Erhebungsbögen zur Grünlandkartierung finden sich im Anhang des Artenschutz-erhebung von plan b. Die Waldbestände im Gebiet sind als von Ahornen dominierte Wälder mit forstlicher Nutzungsstruktur nicht geschützt. Gleiches gilt für die teilweise stufig ausgebildete Waldrandstrukturen und Vorwälder. Weitere Biotoptypen haben untergeordnete Bedeutung.

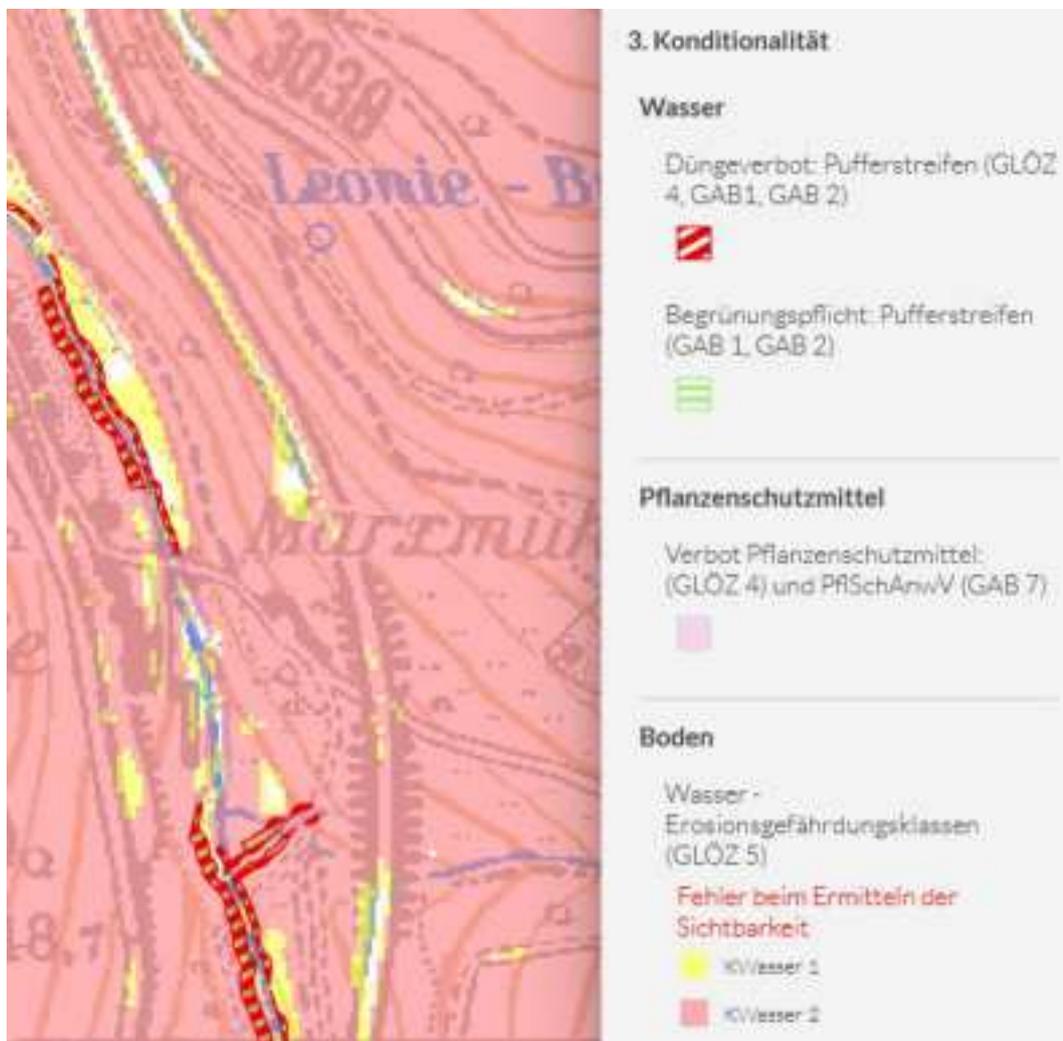


Auszug aus Agrarviewer Hessen Grünlandzahlen vorwiegend 40-45



Auszug Ausgleichszulage EMZ 43,25

<https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/agrar/index.html?lang=de>



Konditionalität Agrarviewer

Qu.: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/agrar/index.html?lang=de>



Auszug HALM 2 Agrarumweltprogramm

Quelle.: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/agrar/index.html?lang=de>



Erfasste Biotoptypen im Eingriffsbereich und angrenzend, Geltungsbereich Solarpark (blau) [1], Nummer Vegetationsaufnahme, § = pauschal geschützte Flachland-Mähwiese (rote gestrichelte Umrandung), erstellt von plan b

Bilanz Bestand

BEBAUUNGSPLAN Lochmühle Lingritts-Ausgleichsbilanz Stand 25.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			BWP	Fläche je Nut.
Typ-Nr.	Bezeichnung		je qm	vorher
1	2		3	4
Übergangsbereich	Übergangsbereich	Übertrag		
1. Bestand	Anzahlverteilung		von	
2. Planung	geplante Flächenmaßnahmen		Mitt.	
01.106	Ahorn-Lichen-Buchen-Wald U 1.235m ²		44	5.010
01.102	Fichtenforst Wiesenauflagestrüben		36	1.370
02.200	Gebüsch naturnah-mischer Standort		39	1.210
02.320	Hirschenz §30		50	3.755
02.500	Gebüsch standortnahe oder -im breit		20	470
04.020	Feuchtwiese		50	1.047
05.212	Wald naturnah §30		69	1.070
05.215	Riedland naturnah		19	190
05.202	Lösslehm naturnah		25	850
05.401	Riedland naturnah		39	290
06.111	Lösslehm naturnah §30		35	1.460
06.310	Flachland Mähwiese LBTS10 § nat. Ges.		55	6.705
06.310	Lösslehm LBTS10 § nat. Ges.		35	0
06.370	Lösslehm naturnah		25	1.305
10.102	Trockenmauer		16	140
10.510	Reflexive Wege/Pfade Asphalt, Pflaster		3	7.720
10.530	Schotterweg / Kies		6	2.150
10.670	Schotterweg / Asphalt		17	630
10.710	Gebäude		3	4.800
10.720	Gebäude nat. Regen-EMW neu 1000		19	740
10.715	Mauern, Schalklöcher		6	200
11.221	Grün. Gepl. Anlagen		14	0.210
04.110	Firnbaum, heim 50-87 44x30m/ 5x100m		34	1590
04.120	Einzelbaum, Nadelb. 931 5x12,2x10,2x10		23	320
	* wird nicht auf die Gesamtbilanz angerechnet			
	Summe/Übertrag nach Blatt-Nr.		1	44.465

BEWERTUNG

=> Das Planungsgebiet selbst weist vorwiegend gering bis mittel zu bewertende Biotopstrukturen auf. Diese sind in Bereichen der versiegelten und bebauten Flächen eher gering zu bewerten.

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von den Erweiterungen nur minimal, im nördlichen Geltungsbereich (§ 30 BNatSchG geschützte Feuchtwiese und teilweise Gehölze) betroffen. Die Grünflächen werden weitgehend erhalten, gesichert und weiter gefördert.

Für die Parkplatzenerweiterung und geplanten Granulatsilos wird minimal in den Ahornvorwald eingegriffen. Es ist am südwestlichen Rand eine neue Zufahrt auf den Parkplatz geplant, hierfür sind Rodungen erforderlich. Für die neuen Granulatsilos muss eine Leitungsverbindung zu dem westlichen Betriebsgelände geschaffen werden, diese soll unter dem Wallufbach verlegt werden.

=> Die Planung wird sich auf das Schutzgut Pflanzen im Bereich der Eingriffsflächen negativ auswirken. Der Eingriff in die geschützte Wiese im nördlichen Geltungsbereich muss 1:1 an anderer Stelle ausgeglichen werden. Daher wird aus landschaftsplanerischer Sicht empfohlen, den Hallenneubau nur auf den bereits heute befestigten Flächen umzusetzen. Sollte dies nicht möglich sein, so sollte der Uferrandstreifen entsprechend ausgeweitet und zur Neuanlage einer Nasswiese genutzt werden. Für den

Eingriff in den Ahornvorwald am südwestlichen Geltungsbereich können nur Einzelbaumpflanzungen im Parkplatzbereich vorgesehen werden.



Auszug Bodenviewer Nasstandort Grünland im Uferrandstreifen

1.3.8 Schutzgut Tierwelt

Laut Aussage des hessischen Bodenviewer existieren keine potenziellen Habitate für den Feldhamster. Das Artenschutzgutachten von Büro plan b vom 16.02.2024 wurde eingearbeitet und macht folgende Aussagen:



Auszug aus Kartierung plan b - Geschützte Arten im Untersuchungsgebiet, grüne Punkte: Vögel, violette Punkte: Insekten

Die nachgewiesenen Vogelarten sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Hierbei wurde nach dem Teilgebiet der gesamten Untersuchungsfläche (Entlastungskanäle, Gewerbepark und Solarpark) unterschieden.

Tab. 1: Vogelfunde im Plangebiet, Fettdruck: im Bereich des Gewerbeparks kartierte Arten in Jahr 2023

Art	Beobachtung	Untersuchungsfläche	17.03.	11.04.	19.05.	26.05.	20.06.	28.06.
Amsel	(auf-)fliegend	Kanäle			1		1	
	warnend	Kanäle, Solarpark			1		4	1
	singend, balzend	Gewerbepark, Solarpark	1	2	1	1		2
Bachstelze	Nahrungssuche	Gewerbepark			1			
	rufend	Gewerbepark						3
Blaumeise	singend, balzend	Kanäle, Gewerbepark, Solarpark	2	3		1		
	warnend	Gewerbepark, Solarpark					5	
Buchfink	singend, balzend	Solarpark	1					
	rufend	Solarpark						1
Buntspecht	rufend	Kanäle					1	
Gartenbaumläufer	singend, balzend	Gewerbepark		1				1
	rufend	Solarpark					1	
Gebirgsstelze	rufend	Kanäle, Gewerbepark					2	1
	abfliegend	Gewerbepark				2		
	singend, balzend	Gewerbepark						
Graureiher	abfliegend	Gewerbepark			1			
Hausrotschwanz	auffliegend, rufend	Gewerbepark, Solarpark						2
	singend, balzend	Solarpark	1					
Heckenbraunelle	singend, balzend	Solarpark	1	1				
Kempelzeiger	rufend	Gewerbepark						1
	singend, balzend	Solarpark		1				
Kleiber	singend, balzend	Solarpark		1				
Kohlmeise	rufend	Kanäle, Gewerbepark					3	
	singend, balzend	Gewerbepark, Solarpark	1	4	2	1		
	warnend	Solarpark			1			2
Mauersegler	Nahrungssuche/überfliegend	Gewerbepark			1	2		
Mehlschwalbe	jugend über Teich	Gewerbepark						1
Misteldrossel	singend, balzend	Kanäle		1				
Mönchsgrasmücke	singend, balzend	Kanäle, Gewerbepark		3	2	2	4	6
	warnend	Solarpark						2
Rabenkrähe	singend, balzend	Kanäle		1				
Rauchschwalbe	überfliegend	Gewerbepark				2		
Ringeltaube	überfliegend	Solarpark						2
Rotkehlchen	singend, balzend	Kanäle, Gewerbepark, Solarpark	3	1	2	2	2	
Schleiereule	Kotspuren	Gewerbepark	2					

Art	Beobachtung	Untersuchungsfläche	17.03.	11.04.	19.05.	26.05.	20.06.	28.06.
Schwarzmilan	überfliegend	Gewerbepark				1		
Singdrossel	singend, balzend	Solarpark	1		1			
Sumpfmeise	rufend	Kanäle, Gewerbepark, Solarpark					2	1
Waldlaubsänger	singend, balzend	Gewerbepark					1	
Zaunkönig	singend, balzend	Kanäle, Gewerbepark, Solarpark	1	3			1	3
	rufend	Kanäle					1	
Zilpzalp	singend, balzend	Kanäle, Gewerbepark		2	1	2	5	3

An einem Wohnhaus im Gewerbegebiet wurden bei den Begehungen Kotspuren der Schleiereule gefunden. Die Nutzung des Dachbodens als Niststätte liegt nahe. Auch an einem Gewerbegebäude waren Kotspuren der Art zu sehen. Aufgrund der räumlichen Nähe der Fundorte ist im Gewerbegebiet von einem Schleiereulenrevier mit mehreren Ansitzen auszugehen.



Foto plan b: Niststätte Schleiereule (Pfeil)

Im Zeitraum 19.05.2023 bis 08.09.2023 wurden am renaturierten Bachlauf südlich des Löschteiches und auf der Schafweide nordöstlich des Teiches künstliche Verstecke (KV) zur Kartierung von Reptilien ausgelegt und am 26.05.2023, 20.06.2023 und 28.06.2023 kontrolliert. Es gab keine Nachweise, so dass zumindest für Zauneidechsen eine Gebietspräsenz nicht wahrscheinlich ist.

Neben den Brutvögeln wurden die folgenden Insektenarten im Untersuchungsgebiet gefunden. Die Hornisse wurde fliegend über der Schafweide am östlichen Rand des Plangebiets gesichtet. Hornissen bauen jährlich ein neues Nest in Baumhöhlen oder Gebäuden. Demnach stellt mindestens ein Gebäude im Gewerbegebiet eine Niststätte der Art dar, allerdings nicht im Winter.

Die Feldgrille hingegen wurde außerhalb des Plangebietes östlich der B260 kartiert.

Tab. 2: Insektenfunde im Plangebiet (fettgedruckt) und auf benachbarten Flächen im Jahr 2023

Art	Beobachtung	Untersuchungsfläche	17.03.	11.04.	19.05.	26.05.	20.06.	28.06.
Hornisse	fliegend	Gewerbepark			1			
Feldgrille	rufend	Solarpark			1			

Die Walluf ist im Untersuchungsgebiet als Mittelgebirgsbach mit guter Strukturgüte anzusprechen. Sie ist von feuchten Bachwiesen flankiert. In solchen Geländesituationen können Schlangen wie Ringelnattern und Äskulapattern vorkommen. Der Ortsname

Schlangenbad basiert auf diesem Vorkommen der Äskulapnatter, das Wappen zeigt die Natter mit Krone.

Im Gebiet gibt es unter Geröll und Steinen Versteckmöglichkeiten für Amphibien wie die Erdkröte während der jährlichen terrestrischen Lebensphasen. Auch Feuersalamander gehören im Naturraum zu den Amphibien der Mittelgebirgsbäche.



Abb.: Mauer und Geröll mit Versteckmöglichkeiten für Amphibien und Reptilien

Im Plangebiet sind nach dem Naturparkamt Rhein-Taunus Vorkommen der Bechsteinfledermaus und der Wildkatze nicht auszuschließen.

Somit ergibt sich das in folgender Tabelle gelistete Artenspektrum für das Plangebiet:

Tab. 3: Tierarten im Untersuchungsgebiet des Gewerbeparks sowie der angrenzenden Untersuchungsgebiete

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste		VSR/ FFH	Schutz
		He [3], [4], [5], [6], [7]	BRD [8], [9], [10]		
Vögel					
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	*	*		§
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	*	*	sonst. Zugvogel	§
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer	*	*		§
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kernbeißer	*	*		§
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	*	*		§
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	*	*		§
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3		§
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht	*	*		§
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	*	*		§
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	*	*		§
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V		§
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	*	*	Anh. I: VSG	§§§
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	*	*		§
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze	3	*		§
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	*	*		§
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	*	*		§
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmehse	*	*		§
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	*	*		§
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	*	*		§
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	3	*		§
<i>Frunella modularis</i>	Heckenbraunelle	*	*		§
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber	*	*		§

Wissenschaftlicher	Deutscher Name	Rote Liste		VSR / FFH	Schutz
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel	*	*		§
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel	*	*		§
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3	*		§§§
Säugetiere					
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	V	3	IV	§§§
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	2		II, IV	§§
Amphibien					
<i>Salamandra salamandra</i>	Feuersalamander	*	V		§
<i>Bufo bufo</i>	Erdkröte	*	*		§
Reptilien					
<i>Natrix natrix</i>	Ringelnatter	V	V		§
<i>Zamenis longissimus</i>	Äskulapnatter	2	2		§§
Insekten					
<i>Gryllus campestris</i>	Feldgrille	3	-		
<i>Vespa crabro</i>	Hornisse	*	*		§

* = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, - = nicht gelistet, „sonst. Zugvogel“ = „4(2) – sonstige gefährd. Zugvogelart – Brut in RP“, „Anh. I: VSG“ = „4(1) - Anhang I, Zielart: Vogelschutzgebiete in RP“, IV = Anhang IV, II = Anhang II, § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt, §§§ = streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr.338/97

Weitere planungsrelevante Tier- und Pflanzenartengruppen sind auf dem betroffenen Grundstück aufgrund ihrer Verbreitungsgebiete und Lebensraumsansprüche nicht zu erwarten.

BEWERTUNG

Die hier zu betrachtende geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist bezüglich der betroffenen Biotoptypen und in seiner Auswirkung auf wildlebende Tierarten zu bewerten.

Biotopschutz

Im Norden des Gewerbebereichs sollen eine Halle gebaut werden. Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich überwiegend auf einem bestehenden Firmenparkplatz, jedoch wird auch ein Teil der angrenzenden binsenreichen Nasswiese beansprucht. Diese stellt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar. Somit ist der Bau des Gebäudes im Bereich der Nasswiese verboten, sofern die Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können. Es ist zu prüfen, ob das Gebäude innerhalb der derzeit versiegelten Fläche gebaut werden kann. Andernfalls ist die Nasswiese auszugleichen.

Im Süden des Gewerbebereichs werden beim Ausbau der Bestandsgebäude und dem Neubau eines Trafohäuschens Grünanlagen und Ahorn-Vorwald teilweise verlorengehen. Der Umbau bestehender Gebäude findet hingegen auf bereits bebauten und versiegelten Flächen statt. Außerhalb des Eingriffsbereiches, jedoch in unmittelbarer Nähe zu diesem, verläuft die Walluf. Als Mittelgebirgsbach fällt sie ebenfalls unter Pauschal-schutz nach § 30 BNatSchG.

Artenschutz

Bei den besonders geschützten Vogelarten aus Tab. 3 handelt es sich um Gehölzbrüter einschließlich Höhlen-, Halbhöhlenbrüter, Nischen- und Freibrüter. Bodenbrüter, die beim Zugriff auf Wiesenflächen betroffen sein könnten, wurden im Gebiet nicht registriert. Mit dem Waldlaubsänger gibt es jedoch Bodenbrüter in Gehölzbeständen. Die genannten Arten sind vom Vorhaben anlagebedingt nicht erheblich betroffen, wenn erforderliche Fällungen in der vegetationsfreien Zeit durchgeführt werden. Bezüglich zu erwartender baubedingter Lärmemissionen gelten diese Vogelarten nicht als besonders störungsempfindlich. Streng geschützte Greifvögel haben im Baubereich keine Niststätten und sind weder bau- noch anlagebedingt vom Vorhaben betroffen. Im Gewerbepark gibt es ein Schleiereulenrevier. Von den beiden bekannten potenziellen Ruhestätten befindet sich eine außerhalb des Geltungsbereiches.

Die andere liegt in einem der auszubauenden Gebäude im Süden des Gewerbeparks. Die Gebäude wurden nicht näher untersucht, da dies nicht im Auftragsumfang erhalten war und zum Zeitpunkt der Beauftragung kein städtebaulicher Plan vorlag. Störungen der Schleiereule durch die Bautätigkeiten sind auszuschließen, da die Art nachtaktiv ist, wenn die Bauarbeiten nicht stattfinden, und sich tagsüber in geschützte Ruheplätze zurückzieht.

Streng geschützte Säugetiere sind vom Vorhaben baubedingt nicht betroffen. Die Bechsteinfledermaus nutzt den Bau- und Untersuchungsbereich möglicherweise als Jagdgebiet, wird aber voraussichtlich durch die Bautätigkeit nicht erheblich gestört. Mögliche Quartierstätten finden sich im Bauumfeld aller Voraussicht nach nicht. Die Wildkatze könnte das Gebiet sporadisch als Teil ihres Jagdgebietes durchqueren oder streifen. Eine erhebliche bau- oder anlagebedingte Störung ist für diese Tierart nicht erkennbar, sie wird das Areal für die Zeit der Bautätigkeit voraussichtlich meiden.

Besonders und streng geschützte Amphibien und Reptilien können auf der Nasswiese im Norden des Geltungsbereiches Verstecke haben. Ein Zugriff auf diesen Lebensraum könnte mit einem großen baubedingten Risiko einer Zerstörung von Ruhestätten der Tiere oder einem Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG einhergehen. Auch im südlichen Teil des Gewerbeparks sind Vorkommen einzelner Amphibien aufgrund der Nähe zur Walluf möglich. Zu denken ist auch an den Feuersalamander. Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen muss die Bautätigkeit unter bauökologischer Begleitung stattfinden (siehe V3).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen V1 bis V4 sind auch für weitere, möglicherweise vorkommende Tierarten keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

V1 Jahreszeitliche Bauzeitenregelung

Bei Erfordernis sollen Gehölzrodungen in der vegetationsfreien Zeit vom 01.11. bis zum 28./29.02. durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, ist eine einzelne Rodungsfreigabe durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung erforderlich (siehe auch V3).

V2 Amphibienzaun

Zum Schutz des Feuersalamanders und anderer Amphibien vor Tötungen durch Baumaschinen soll ein Amphibienzaun am Westufer der Walluf errichtet werden. Vor der Bauaufreiräumung sollen etwaige im Plangebiet befindliche Tiere durch die ökologische Baubegleitung abgesammelt werden.

V3 Ökologische Baubegleitung

Zum Schutz der Amphibien und Reptilien vor Tötungen durch den Baubetrieb ist für die Bauphase eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die Bauzeitenfenster festlegt, ggf. Tiere absammelt sowie spezielle Schutzmaßnahmen definiert und umsetzen lässt.

Im Baugebiet auftretende Individuen sollen durch die ökologische Baubegleitung abgesammelt und auf das östliche Walluf-Ufer verbracht werden. Die Baubegleitung muss die Auswirkungen der Maßnahmen auf die Tiere beobachten und dokumentieren und muss in die Lage versetzt werden, die Bautätigkeit aus Artenschutzgründen zu unterbrechen. Um die Zerstörung von Niststätten der Schleiereule und/oder der Hornisse sowie die Tötung von Individuen zu vermeiden, dürfen die Gebäude erst abgerissen werden, nachdem die ÖBB diese auf Besatz geprüft und die Baumaßnahme freigegeben hat. Darüber hinaus wird die Beauftragung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung erforderlich, wenn die Maßnahme V1 nicht einzuhalten ist. Die ÖBB erstellt an jedem Tag mit Baustellenpräsenz einen Bericht über die gemachten Beobachtungen und die durchgeführten Tätigkeiten.

V4 Gewässerrandstreifen

Um die Walluf vor Beschädigungen durch Bauarbeiten oder den künftigen Gewerbebetrieb zu schützen, ist beidseitig des Baches ein Gewässerrandstreifen von ca. 10 m pro Ufer zu erhalten.

A1 Flächenpflege

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Habitate sollen die im Gewerbegebiet verbleibenden wertvollen Biotopstrukturen Wallufau, Wiesen und Gehölzbestände vom invasiven Japanknöterich befreit werden. Zur Zielerreichung kommen hochfrequentes Mähen über mehrere Jahre und Ausgraben von Wurzelstöcken in Frage. Für die Maßnahme ist ein Umsetzungs- und Erfolgsmonitoring durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

1.3.9 Schutzgut Mensch / Erholung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen oder Erschütterungen zu berücksichtigen. Sofern sie planungsrelevant sind und sich nicht mit den übrigen, bereits behandelten Schutzgütern überschneiden, werden sie hier betrachtet.

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Auswirkungen) und erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung von Bedeutung. Von der Bebauung unmittelbar betroffen durch Veränderungen im Ortsbild ist vorwiegend der als Wanderweg genutzte Wirtschaftsweg. Vorbelastungen bestehen in Form von technischen Anlagen (Gewerbegebiet, Bebauung, Zufahrtsstraße und B260) sowie Lärmemissionen. Der gesamte Bereich bietet keine Aufenthaltsqualität und wird lediglich von Fußgängern und Radfahrern genutzt sowie gelegentlichem landwirtschaftlichem und dem internen gewerblichen Verkehr.

BEWERTUNG

=> Das Plangebiet selbst hat keinen Erholungswert, sondern ist vorwiegend Betriebs- und Arbeitsstätte. Die Lage ist umgeben von einem typisch entwickelten Landschaftsbild, aufgrund der kreuzenden Wanderwege weist das Gebiet dennoch einen gewissen Wert für die Naherholung auf, auch aufgrund der historischen Bauelemente der Lochmühle. Allerdings wird das gesamte Gebiet durch die Lärmemissionen der nahen B 260 beeinträchtigt.

=> Durch die geplante Hallen- und Parkplatzenerweiterung wird das bestehende Ortsbild beeinträchtigt, allerdings ohne weitreichende Fernwirkung. Zusätzliche Lärm- und Staubemissionen entstehen während der Bauphase. Die zusätzlichen Lärm- und Staubemissionen in der Betriebsphase werden als unerheblich bewertet.

=> Die Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes vermindern die anlagenbedingten Eingriffe und werden sich somit insgesamt betrachtet nicht nachhaltig negativ auswirken.

Die Passierbarkeit des ausgewiesenen Fernwanderwegs (Rheinsteig) muss in allen Bauphasen gewährleistet werden.

1.3.10 Schutzgut Kultur und Denkmal

Es gibt keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Falls nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Funde auftreten, besteht in den Hinweisen ein Verweis auf das Denkmalschutzgesetz, welches den Umgang hiermit regelt.

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen, da die historischen Bestandsgebäude alle erhalten bleiben. Unabhängig davon gilt, dass im Falle des Antreffens archäologischer Bodenfunde weitere Bodeneingriffe nur mit vorheriger denkmalschutzrechtlicher Genehmigung zulässig sind. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

1.3.11 Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung und den Festsetzungen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder planungsrelevante Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen abzusehen. Das östlich der Walluf gelegen Heilquellenschutzgebiet sowie der Wallufbach selbst, einschließlich der Uferstrandstreifen sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind in der Bau- und Betriebsphase dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

1.3.12 Wechselwirkungen

Die in der Bauleitplanung zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, sowie zu ihrer belebten und unbelebten Umwelt. Nach §1 Abs. 6 Nr.7 Satz i BauGB sind diese Wechselwirkungen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

=> Die Auswertung der Landschaftspotenziale zeigt, dass das Plangebiet in seiner Gesamtheit für den Naturhaushalt von geringer bis mittlerer Bedeutung ist. Die höherwertigen Biotopstrukturen Wallufbach, Wiesen und Gehölzbestände bleiben bis auf minimale Eingriffe im nördlichen Geltungsbereich sowie am südwestlichen Rand alle erhalten

=> Die Einwirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurden in den vorangegangenen Kapiteln, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten

Demnach sind bei der vorliegenden Planung zum derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

=> Die zahlreichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich insgesamt positiv auf die betrachteten Schutzgüter aus.

1.3.13 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da das Planungsgebiet aktuell schon genutzt wird und keine großflächigen Neuversiegelungen geplant sind, ist kein neues Entwässerungskonzept erforderlich.

Die Abfallentsorgung ist ebenfalls durch die schon bestehende Nutzung gesichert.

Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Schallwirkungen des Betriebes durch den Sachverständigen für Schallschutz Dipl.-Ing. Richard Möbus erstellt. Hierfür wurden Schallmessungen durchgeführt und auf Grundlage der Betriebsabläufe Berechnungen zu Schallquellen und ihren Auswirkungen angestellt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass unter der Voraussetzung, dass einige kritische Fenster sowie Türen in der Nachtzeit geschlossen bleiben, die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm nicht überschritten werden. Es geht daher vom Betriebsablauf der Sticht Technologie GmbH keine relevante Lärmbelastung für Anwohner aus.

1.3.14 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Errichtung von Solaranlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien sind derzeit politisch ausdrücklich erwünscht, eine Nutzung des östlich geplanten Solarparks ist angestrebt. Weitere Anlagen innerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereiches sind derzeit nicht beabsichtigt.

1.3.15 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen

Im Bestand als auch im Planungsfall sind keine vom Plangebiet ausgehenden Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vorhanden bzw. zu erwarten.

Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

1.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

1.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die vorgenannt ermittelten, nicht erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen führen bei Umsetzung der Planung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen der zuvor genannten Schutzgüter.

1.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass der Status Quo erhalten bleibt. Da die Firma „STICHT Technologie“ bereits auf dem Gelände ihre Produktion angesiedelt hat und die Produktionsabläufe ineinander übergehen, ist eine Ansiedlung der Erweiterungen an einem anderen Standort nicht möglich. Um neue Produkte in ihre Produktion am Standort Schlangenbad aufnehmen zu können und damit den Standort zu wahren, sind neue Produktionsräume mit mehr Raumhöhe notwendig sowie weitere Logistikflächen.

1.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Landschaftsplan zum Bebauungsplan wird deutlich, dass durch Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufenen Eingriffe durch Überbauung und Flächenbefestigungen so weit wie möglich minimiert werden.

In der Gesamtschau ergeben sich durch das Vorhaben keine erheblichen Eingriffe.

Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches einzelnen vorgesehenen Maßnahmen mit ihren Zielsetzungen, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter, werden im Folgenden dargestellt.

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN NACH NATURSCHUTZRECHT

Auf der Grundlage der Bestandsbewertung und der voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Eingriffe werden die geeigneten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation der negativen Umweltauswirkungen der Planung entwickelt. Die Maßnahmen dienen dazu, die planungsbedingte Beeinträchtigung der Umweltfaktoren im Plangebiet und dessen Umfeld möglichst gering zu halten.

Der im Rahmen der Eingriffsregelung geforderten Minderung von Eingriffsfolgen wird im Plangebiet u. a. durch folgende Maßnahmen nachgekommen:

- Beschränkung des Bauvolumens und der Höhe der baulichen Anlagen,
- Gestaltung baulicher Anlagen in landschaftsgerechter Farbgebung,
- Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen, begrüntem Belägen zu versehen
- schonender Umgang mit dem Boden im Baufeld,
- Sicherung angrenzender Gehölzbestände
- Ergreifen von Maßnahmen zum Schutz vor Staub- und Erschütterungen in der Bauphase.

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN NACH ARTENSCHUTZRECHT

Streng geschützte Säugetiere sind vom Vorhaben baubedingt nicht betroffen. Besonders und streng geschützte Amphibien und Reptilien können auf der Nasswiese im Norden des Geltungsbereiches Verstecke haben. Ein Zugriff auf diesen

Lebensraum könnte mit einem großen baubedingten Risiko einer Zerstörung von Ruhestätten der Tiere oder einem Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG einhergehen. Auch im südlichen Teil des Gewerbeparks sind Vorkommen einzelner Amphibien aufgrund der Nähe zur Walluf möglich. Zu denken ist auch an den Feuersalamander. Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen muss die Bautätigkeit unter bauökologischer Begleitung stattfinden (siehe V3).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen V1 bis V4 sind auch für weitere, möglicherweise vorkommende Tierarten keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

V1 Jahreszeitliche Bauzeitenregelung

Bei Erfordernis sollen Gehölzrodungen in der vegetationsfreien Zeit vom 01.11. bis zum 28./29.02. durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, ist eine einzelne Rodungsfreigabe durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung erforderlich (siehe auch V3).

V2 Amphibienzaun

Zum Schutz des Feuersalamanders und anderer Amphibien vor Tötungen durch Baumaschinen soll ein Amphibienzaun am Westufer der Walluf errichtet werden. Vor der Baufeldfreiräumung sollen etwaige im Plangebiet befindliche Tiere durch die ökologische Baubegleitung abgesammelt werden.

V3 Ökologische Baubegleitung

Zum Schutz der Amphibien und Reptilien vor Tötungen durch den Baubetrieb ist für die Bauphase eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die Bauzeitenfenster festlegt, ggf. Tiere absammelt sowie spezielle Schutzmaßnahmen definiert und umsetzen lässt. Im Baugebiet auftretende Individuen sollen durch die ökologische Baubegleitung abgesammelt und auf das östliche Walluf-Ufer verbracht werden. Die Baubegleitung muss die Auswirkungen der Maßnahmen auf die Tiere beobachten und dokumentieren und muss in die Lage versetzt werden, die Bautätigkeit aus Artenschutzgründen zu unterbrechen. Um die Zerstörung von Niststätten der Schleiereule und/oder der Hornisse sowie die Tötung von Individuen zu vermeiden, dürfen die Gebäude erst abgerissen werden, nachdem die ÖBB diese auf Besatz geprüft und die Baumaßnahme freigegeben hat. Darüber hinaus wird die Beauftragung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung erforderlich, wenn die Maßnahme V1 nicht einzuhalten ist. Die ÖBB erstellt an jedem Tag mit Baustellenpräsenz einen Bericht über die gemachten Beobachtungen und die durchgeführten Tätigkeiten.

V4 Gewässerrandstreifen

Um die Walluf vor Beschädigungen durch Bauarbeiten oder den künftigen Gewerbebetrieb zu schützen, ist beidseitig des Baches ein Gewässerrandstreifen von ca. 10 m pro Ufer zu erhalten.

A1 Flächenpflege

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Habitate sollen die im Gewerbegebiet verbleibenden wertvollen Biotopstrukturen Wallufauwe, Wiesen und Gehölzbestände vom invasiven Japanknöterich befreit werden. Zur Zielerreichung kommen hochfrequentes Mähen über mehrere Jahre und Ausgraben von Wurzelstöcken in Frage. Für die Maßnahme ist ein Umsetzungs- und Erfolgsmonitoring durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

- SCHUTZGUT MENSCH

Mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch neue Baulichkeiten werden durch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie zur Begrünung und Bepflanzung der Flächen insbesondere auch mit Gehölzen kompensiert.

Weiterhin sollen alle Fußwegeverbindungen und ausgewiesene Wanderwege, die zur Naherholung dienen, erhalten bleiben und auch während der Bauphase sicher benutzbar sein.

Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

- SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Schutz von Tieren und Pflanzen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und den entsprechenden Festsetzungen dokumentiert. Als potenzieller Lebensraum auf der derzeit als extensiv ausgeprägten Mähwiese ca. 1.279 m² im Bereich des Löschteiches wird durch Entwicklungsmaßnahmen langfristig eine Aufwertung erwartet und kann den Eingriff in LRT 6510 im Bereich der Hallenerweiterung und Granulatsilos, in Höhe von ca.607 m² ausgleichen.

Die Fichtenwindwurffläche am nordöstlichen Rand, parallel zur Bundesstraße soll in Ahorn-Eichen-Buchenwald auf ca. 1.370 m² entwickelt werden und kann somit dem Eingriff im Bereich der Parkplatzflächenerweiterung mindern.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollen durch folgende Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, kompensiert bzw. in diesem Fall aufgewertet werden:

- Ortsrandeingrünung erhalten bzw. wiederherstellen, mind. 5 m breite Gehölzfläche ca. 948 m²,
- innerhalb bebauter Fläche ca. 10% gärtnerisch, gepflegte Anlagen ca. 3.416 m² (hiervon neu 201 m²),
- Erhaltung vorhandener Trockenmauern,
- Erhaltung und Entwicklung Uferstrandstreifen/bachbegleitende Vegetation/Gehölze und Stauden,
- dauerhafte Erhaltung und Entwicklung der extensiven Wiesen,
- dauerhafte Erhaltung und Entwicklung der Feldgehölze und Gebüsche,
- dauerhafte Erhaltung und Entwicklung extensiver Dachbegrünung,
- Festsetzungen zum Parkplatz (4 m befestigte Zufahrt, wasser-durchlässige Stellplätze, Begrünung).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen):

- Beseitigung Japan-Knöterich durch andauernde Unterhaltungsmaßnahmen,
- Entwicklung extensive Wiese, in magere Flachlandmähwiese, im Bereich des Löschteichs,
- Entwicklung Fichtenschlagflur in Ahorn-Eichenmischwald.

- SCHUTZGUT BODEN

Mit Durchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Boden nicht nachhaltig beeinträchtigt, da die Haupterweiterung vorwiegend auf heute bereits versiegeltem Boden

erfolgen soll. Nicht beanspruchte Böden werden geschützt und Baustelleneinrichtungen erfolgen nur auf bereits versiegelten Flächen.

- SCHUTZGUT WASSER

Entsprechende Festsetzungen stellen sicher, dass die vorhandenen Gewässer inkl. der Uferrandstreifen und Überschwemmungsgebiete alle geschützt und erhalten werden. Das Plangebiet liegt östlich der Walluf in einem Heilquellenschutzgebiet / HQS Wiesbaden 414-005, Quantitative Schutzzone B4.

Für Bau und Betrieb sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

-SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Das Untersuchungsgebiet kühlt in Strahlungs Nächten minimal ab, da das Gebiet vorwiegend im Bestand bebaut und von Straßen und Waldflächen östlich und westlich begrenzt ist. Es entsteht Kaltluft nur auf den vorhandenen Wiesenflächen, diese kann wie im Bestandszustand weiter über das Walluftal abfließen.

Detaillierte Untersuchungen zum Kaltluftabfluss lagen nicht vor. Es wird jedoch erwartet, dass die Beeinträchtigungen durch die Planung minimal sind. Nördlich des Hallenbaus kann sich ein Kaltluftstau bilden, dies ist jedoch heute durch den Gehölzbestand auch bereits gegeben. Durch den unveränderten Uferrandstreifen wird keine negativ nachhaltige Auswirkung erwartet.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Grünerhaltung und -entwicklung sowie Dachbegrünung von Flach- und Pultdächern wird keine nachhaltig negative Auswirkung auf das Lokalklima erwartet.

- SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Festsetzungen zur Gehölzerhaltung und Entwicklungsmaßnahmen werden die geplanten Bauwerke lokal gut eingebunden. Fernwirkungen existieren nicht bzw. in so geringem Maß, dass sich hier lediglich unmittelbar vom Wirtschafts-/Wanderweg aus eine geringe Eingriffswirkung gegeben ist.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumdreipfahlverankerung) zu versehen und vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut ausschließlich gebietseigene (autochthone) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

1.4.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP je qm		Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher	nachher	vorher	nachher		
1	2	3	4	6	8	10	12	
Eitzugliederung in: Eigene Blätter für: Übertrag								
1. Bestand Zusatzbewertung von								
2. Planung geplannte Ersatzmaßnahmen Blatt:								
C1.155	Ahorn-Eichen-Buchen-Wald U 1.235m ²	44	5.010	5.360	220.440	236.840	-16.400	
C1.162	Fichtenforst Wirdwurf abgestorben	36	1.370	0	49.320	0	49.320	
C2.200	Gebüsche heimisch / nischer Siancort	39	1.115	948	43.485	36.972	6.513	
C2.320	Ufergehölz §:0	50	3.755	3.755	187.750	187.750	0	
C4.600	Gebüsche siancortfremd oder <5m breit	20	475	0	9.500	0	9.500	
C5.212	Feddeholz	50	1.045	458	52.250	22.900	29.350	
C5.215	Bachlauf naturnah §:0	69	1.070	1.070	73.830	73.830	0	
C5.232	Bachlauf naturnah	19	120	120	2.280	2.280	0	
C5.461	Löschteich naturnah	25	950	950	23.750	23.750	0	
C6.114	Staudenflur an Gewässer	39	290	250	11.310	11.310	0	
C6.310	Extensiv gen. Feuchtwiese/weiche §:30	55	1.460	1.460	80.300	80.300	0	
C6.310	Flach and Mahweide LRT6510 § ext. Gen.	55	6.705	6.088	368.775	336.390	32.385	
C6.310	Entwicklung LRT6510 § ext. Gen.	55	0	1.279	0	70.345	-70.345	
C6.370	Ext. Grünland naturnah	25	1.427	39	36.675	975	34.700	
10.152	Trichtermauer	16	140	137	2.240	2.192	48	
10.510	Befestigte Wege/Plätze Asphalt, Pflaster	3	7.793	7.958	23.397	23.874	-477	
10.530	Schotterweg / Kies Wegs und PKW	5	2.150	3.124	12.900	16.744	-€ 644	
10.670	Schotterweg begrünt	17	630	530	10.710	10.710	0	
10.710	Gebäude <800 alt, neu 150+570 m2 Stios	3	4.800	5.434	14.400	16.302	-1.902	
10.720	Gebäude ext. Begrünt B740 u neu 1000	19	740	1.740	14.060	33.060	-19.000	
10.715	Meuem. Schaftkästen	5	200	200	1.200	1.200	0	
11.221	Gärtn. Gepl. Anlagen	14	3.215	3.416	45.010	47.824	-2.814	
04.110	Einzelbaum, neim 50 ST 44x30m ² 6x100m	34	1920	1.920	65.280	65.280	0	
04.120	Einzelbaum, Nadelgen. 9St 5x12,2x30 2x10	23	320	320	7.360	7.360	0	
* wird nicht auf die Gesamtläche angerechnet								
Summe/Überrag nach Blatt Nr. 1			44.465	44.466				
Zusatzbewertung (Siene Blatt Nr.2)								
Anrachenbare Ersatzmaßnahmen (Siehe Blatt Nr. B)								
Summe								47.034,0 Defizit

Die Bestands- und Planungssituation wird den Biotopstrukturen der Kompensationsverordnung zugeordnet und bilanziert, entsprechend dem Stand der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 (Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339) inkl. der Landschaftsbild Zusatzbewertung (RP Darmstadt).

- Durch die im Geltungsbereich bereits zahlreich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Nach der Kompensationsverordnung wird ein Defizit von 47.034 Biotopwertpunkten errechnet. Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen. Erwerb und Umsetzung werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertraglich nach § 11 BauGB vereinbart bzw. eine Geldwertabgabe mit der Kreisverwaltung Rheingau-Taunus, Untere Naturschutzbehörde vereinbart. Dies wird im weiteren Verfahren noch festgelegt.

1.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Der erste Untersuchungsschritt der Umweltprüfung ist die Analyse und Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation des Planungsraums, wobei der Untersuchungsraum so gewählt wurde, dass alle räumlich definierbaren Auswirkungen und Risiken innerhalb des Untersuchungsraumes liegen. Hierzu wurden die vorhandenen Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum erfasst und anschließend bewertet. Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sind verfügbare umwelt- und planungsrelevante Informationen, die Fachgutachten sowie die Begehung des Geländes und seines Umfeldes.

Im zentralen Arbeitsschritt der Umweltprüfung werden die vom Planungsfall ausgehenden umwelterheblichen Wirkungen auf den Untersuchungsraum beschrieben und hinsichtlich ihrer Schwere bewertet.

Die Ermittlung der Wirkungen erfolgt auf der Grundlage einer ökologischen Risikoanalyse.

Die schutzgutbezogene Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen und deren naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt verbal-argumentativ sowie rechnerisch auf der Grundlage der Kompensationsverordnung des Landes Hessen.

Obwohl die Reaktionen des Landschaftshaushalts als ein vernetztes System nicht immer exakt zu prognostizieren sind, lassen sich die entstehenden Risiken mit Hilfe der gewählten Verfahren ausreichend genau abschätzen. Der gewählte Untersuchungsrahmen stellt somit die Optimierung zwischen der Erzielung eines möglichst hohen Informationsgewinns und einem angemessenen Aufwand dar. Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse ist davon auszugehen, dass die relevanten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter hinlänglich beschrieben und bewertet werden konnten.

1.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Da nach Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beschränkt sich die Umweltüberwachung auf die Kontrolle der tatsächlichen Umsetzung der zur Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Umweltauswirkungen dienenden Begrünungs- und Befestigungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Dies soll auf den Baugrundstücken in Abstimmung mit der für die Überwachung der Festsetzungen zuständigen Bauaufsichtsbehörde durch Ortsbesichtigung 1 – 2 Jahre nach Erstellung der Neubauten durchgeführt werden. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, zu prüfen und festzustellen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden und der Betrieb und die Unterhaltung wie festgesetzt durchgeführt wird. Weiterhin wird eine Kontrolle durch die Gemeinde Schlangenbad im Abstand von zwei Jahren für sinnvoll erachtet.

1.6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Kurzbeschreibung der Planung:

Mit dem Bebauungsplan LOCHMÜHLE sollen die Gewerbeflächen des jahrelang ansässigen Betriebes „Sticht Technologie“ sowohl in Bezug auf den Bestand als auch in Bezug auf eine Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden. Die „Sticht Technologie“ ist eine Tochtergesellschaft der Stiwa Group und im produzierenden Gewerbe tätig. Aktuell werden am Standort Lochmühle über 100 Mitarbeiter beschäftigt. Die Erweiterung des Betriebes ist notwendig, um den Standort zu halten. Die Erweiterungen beziehen sich auf Produktions- und Logistikflächen. Die Erstellung des Bebauungsplans LOCHMÜHLE wurde schon einmal im Jahr 2006 begonnen, jedoch nach der frühzeitigen Beteiligung nicht fertiggestellt. Da sich seitdem die Rechtsgrundlagen und Rahmenbedingungen geändert haben, wird der Bebauungsplan von Grund auf neu aufgestellt. Mit dem sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan SOLARPARK LOCHMÜHLE wird zusätzlich Planungsrecht für eine Freiflächenphotovoltaikanlage der „Stiwa Holding GmbH“ in unmittelbarer Nähe zu ihrem Standort an der Lochmühle geschaffen. So soll der Stromverbrauch des Unternehmens nachhaltig und lokal gedeckt werden. Um neue Produkte in ihr Portfolio am Standort Schlangenbad aufnehmen zu können und damit den Standort zu sichern, sind neue Produktionsräume mit mehr Raumhöhe sowie weitere Logistikflächen notwendig.

Hierzu gehören unter anderem der Ausbau einer Lager- und Produktionshalle. Dies ist angrenzend an die bestehenden Hauptgebäude auf bereits versiegelten Flächen geplant. Weiterhin sollen die Hauptgebäude umgebaut bzw. erweitert werden. Auf dem Parkplatz an der Rheingauer Straße soll eine Andockstation mit Rohrleitung entstehen, die zur einem Granulatsilo neben den Produktionsgebäuden führt.

Auf der Parkplatzfläche im Norden sollen weitere Erweiterungen möglich sein. Der geplante Neubau überschreitet die Größe des vorhandenen Parkplatzes geringfügig. Zudem wird zur Sicherung der Stromversorgung mindestens ein weiteres Trafohäuschen errichtet werden müssen. Angrenzend an die vorhandene Halle am östlichen Bachufer sollen eventuell weitere Granulatsilos sowie eine Löschwasseranlage errichtet werden. Weitere Versiegelungen sind nicht geplant. Vorhandene Grünflächen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Hierzu werden Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung festgelegt. Dies gilt insbesondere auch für Bachlauf und seinen Uferrandstreifen. Der bestehende Löschteich bleibt ebenfalls bestehen.

Boden und Wasser:

Mit Durchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Boden nicht nachhaltig beeinträchtigt, da die Haupterweiterung vorwiegend auf heute bereits versiegeltem Boden erfolgen soll. Für die Anbindung der neuen Silostandorte zum westlich gelegenen Betriebsgelände müssen Leitungen unter den Wallufbach verlegt werden. Nicht beanspruchte Böden werden geschützt und Baustelleneinrichtungen erfolgen nur auf bereits versiegelten Flächen. Entsprechende Festsetzungen stellen sicher, dass die vorhandenen Gewässer inkl. der Uferrandstreifen und Überschwemmungsgebiete alle geschützt und erhalten werden. Das Plangebiet liegt östlich der Walluf in einem Heilquellenschutzgebiet / HQS Wiesbaden 414-005, Quantitative Schutzzone B4. Für Bau und Betrieb sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch die geplante Nutzung sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzziele Boden und Wasser zu erwarten.

Klima und Luft:

Das Untersuchungsgebiet kühlt in Strahlungs Nächten minimal ab, da das Gebiet vorwiegend im Bestand bebaut und von Straßen und Waldflächen östlich und westlich begrenzt ist. Es entsteht Kaltluft nur auf den vorhandenen Wiesenflächen, diese kann wie im Bestandszustand weiter über das Walluftal abfließen. Detaillierte Untersuchungen zum Kaltluftabfluss lagen nicht vor. Es wird jedoch erwartet, dass die Beeinträchtigungen durch die Planung minimal sind. Nördlich des Hallenbaus kann sich ein Kaltluftstau bilden, dies ist jedoch heute durch den Gehölzbestand auch bereits gegeben. Durch den unveränderten Uferstreifen wird keine negativ, nachhaltige Auswirkung erwartet. Durch entsprechende Festsetzungen zur Grünerhaltung und -entwicklung sowie Dachbegrünung von Flach- und Pultdächern wird keine nachhaltig, negative Auswirkung auf das Lokalklima erwartet.

Biotop- und Nutzungstypen:

Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe bis mittlere Wertigkeit in den Eingriffsbereichen. Alle hochwertigen Strukturen, wie Wallufbach, Wiesen und Gehölzflächen bleiben erhalten, bis auf minimale Eingriffe im nördlichen und südwestlichen Geltungsbereich. Für das Plangebiet ergibt sich nur eine geringe Konfliktsituation durch die geplanten Bauvorhaben. Der Schutz von Tieren und Pflanzen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und den entsprechenden Festsetzungen dokumentiert. Als potenzieller Lebensraum auf der derzeit als extensiv ausgeprägten Mähwiese ca. 1.389 m² im Bereich des Löschteiches wird durch Entwicklungsmaßnahmen langfristig eine Aufwertung erwartet und kann den Eingriff in LRT 6510 im Bereich der nördlichen Hallenerweiterung, in Höhe von ca. 490 m² ausgleichen. Die Fichtenwindwurffläche am nordöstlichen Rand, parallel zur Bundesstraße soll in Ahorn-Eichen-Buchenwald auf ca. 1.370 m² entwickelt werden und kann somit dem Eingriff in die Gehölzflächen im Bereich des Hallenneubaus und der Parkplatzflächenerweiterung minimieren. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden durch die festgesetzten Maßnahmen, im Bebauungsplan, größtenteils kompensiert.

Artenschutzrechtliche Belange:

Streng geschützte Säugetiere sind vom Vorhaben baubedingt nicht betroffen. Besonders und streng geschützte Amphibien und Reptilien können auf der Nasswiese im Norden des Geltungsbereiches Verstecke haben. Ein Zugriff auf diesen Lebensraum könnte mit einem großen baubedingten Risiko einer Zerstörung von Ruhestätten der Tiere oder einem Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG einhergehen. Auch im südlichen Teil des Gewerbeparks sind Vorkommen einzelner Amphibien aufgrund der Nähe zur Walluf möglich. Zu denken ist auch an den Feuersalamander. Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen muss die Bautätigkeit unter bauökologischer Begleitung stattfinden (siehe V3).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen V1 bis V4 sind auch für weitere, möglicherweise vorkommende Tierarten keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölzbiotope in näherer Umgebung werden (mit Ausnahme der minimalen Neubauten im nördlichen und südwestlichen Geltungsbereichs, nicht beeinträchtigt und es wird zum Schutz von Brutvögeln die Durchführung der Bautätigkeit im Zeitraum von Oktober bis Februar empfohlen. Sollten zwingende Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen müssen, so ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Rhein-Taunus. Südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Stadt Wiesbaden‘ (Nr. 2414001) Zone II an. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG

geschütztes Biotop ‚Offene Felsbindung‘ (Nr. KG_5_2_0158), sowie ein gesetzlich geschützter Biotopkomplex Nr. 35 Wald an einem Felsen. Desweiteren ist der Bachlauf der Walluf gesetzlich geschützt (Biotopnr. 739 nördlich, 726 südlich) einschließlich Uferstrandstreifen und festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der jetzt vorhandene Uferstrandstreifen und auch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet werden in der heutigen Dimension erhalten. Das Plangebiet östlich der Walluf liegt vollständig in einem Heilquellenschutzgebiet / HQS Wiesbaden 414-005, Quantitative Schutzzone B4.

Desweiteren gibt es nach § 30 BNatSchG geschützte binsenreiche Nasswiesen im nördlichen Geltungsbereich, diese werden ggfs. durch den anvisierten Hallenneubau auf dem Parkplatzgelände geringfügig beansprucht und müssten in diesem Fall 1:1 ausgeglichen werden (laut natureg sind diese allerdings nur in dem Uferstrandstreifen verzeichnet, der hier erhalten wird) und es gibt geschützte magere Flachlandmähwiesen, die nicht für Erweiterungen beansprucht werden.

Durch die geplante Nutzung sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzziele zu erwarten.

Landschaftsbild:

Der Bestand ist weitgehend landschaftstypisch entwickelt, ist aber durch die anthropogene Nutzung Gebäude, Zufahrtsstraße und Bundesstraße vorbelastet. Allerdings gibt es keine nennenswerten Sichtbeziehungen. Die Anlage ist später im Gebiet nur von dem Wirtschafts-/Wanderweg aus direkt einsehbar. Zur Eingriffsminimierung werden Gehölzpflanzungen vorgesehen und eine landschaftsangepasste Ausführung des Hallenneubaus sowie der Erweiterungen (Parkplatz, Granulatsilos) festgesetzt. Aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit sind keine besonders schwerwiegenden Wirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

Mensch, Erholung:

Erhebliche negative Einflüsse auf die Belange „Wohnen“ bzw. „Siedlung“ sind insgesamt voraussichtlich nicht zu erwarten. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage zur benachbarten Bundesstraße im Osten eine Vorbelastung in Bezug auf den Aspekt Erholung auf. In der Umgebung stehen zudem weitere umfangreiche Offenlandflächen zur Verfügung. Insgesamt sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten. Es soll sichergestellt werden, dass die Nutzung des Wanderweges/Rheinsteig auch während der Bauphase jederzeit und sicher möglich ist.

Eingriffsbewertung:

Durch die im Geltungsbereich bereits zahlreich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Nach der Kompensationsverordnung wird ein Defizit von 47.034 Biotopwertpunkten errechnet.

Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung:

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen einschließlich ihrer Funktionen für den Artenschutz grundsätzlich bestehen. Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass der Status Quo erhalten bleibt. Da die Firma „STICHT Technologie“ bereits auf dem Gelände ihre Produktion angesiedelt hat und die Produktionsabläufe ineinander übergehen, ist eine Ansiedlung der Erweiterungen an einem anderen Standort nicht möglich. Um neue Produkte in ihre Herstellung am Standort Schlangenbad aufnehmen zu können und damit den Standort zu sichern, sind neue Produktionsräume mit mehr Raumhöhe sowie weitere Logistikflächen notwendig.

Monitoring:

Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kann die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad im vorliegenden Fall in eigener Zuständigkeit nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, was ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, zu prüfen und festzustellen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Gemeinde). Die Entwicklung des Naturhaushalts auf der Anlagenfläche sollte mit einem geeigneten Monitoring regelmäßig dokumentiert werden. Dazu genügen in der Regel jährliche Begehungen mit einer qualifizierten Fachkraft, um den Zustand der Fläche vor und nach Errichtung der Erweiterungsbauten anhand von Charakterarten der Tier- und Pflanzenwelt miteinander vergleichen zu können.

Wiesbaden, den 15.07.2025
Planungsbüro HENDEL+PARTNER

UB-3460-Vorentwurf_Scoping