

GEMEINDE WALLUF



Flächennutzungsplan

6. Änderung

Begründung

Stand: Offenlage, August 2014

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19
Bearbeitung: Dipl. -Ing. U. Wolter

1 Allgemeines	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Planverfahren	2
1.3 Lage im Raum und Gebietsbeschreibung	2
1.4 Vorhandenes Planungsrecht und sonstige Planungen	2
1.5 Schutzwürdige Objekte und Schutzgebietsausweisungen	2
1.6 Artenschutz	2
2 Städtebauliches Konzept	3
3 Umweltbericht	4
3.1 Einleitung	4
3.1.1 Inhalt und Ziel der Planänderung	4
3.1.2 Für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung während der Planaufstellung	4
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	8
3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
3.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser	8
3.2.4 Schutzgut Klima / Luft	9
3.2.5 Schutzgut Kultur und Sachgüter	9
3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Kulturlandschaft) und Erholung	9
3.2.7 Wechselwirkungen	9
3.2.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen	1
3.2.9 Plankonforme Alternativen und Nullvariante	1
3.2.10 Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	1
3.2.11 Vorgesehene Überwachung (Monitoring)	1
3.2.12 Zusammenfassende Bewertung	2

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Firma Brockhues GmbH & Co.KG – ein Tochterunternehmen der weltweit agierenden ROCKWOOD Pigments - befindet sich seit mehr als 120 Jahren am Standort Oberwalluf. Zur Bestandsicherung des Betriebes ist es erforderlich, den Standort Brockhues und ca. 0,5 ha große Erweiterungsflächen planungsrechtlich abzusichern. Dazu hat die Gemeinde Walluf den Bebauungsplan "Betriebsstandort Brockhues" aufgestellt. Grundlage für das Bebauungsplanverfahren bildet die im Jahre 2000 erstellte Rahmenplanung "*Konzept der Standortentwicklung*", in der die planungs- und nutzungsrechtlichen sowie die naturhaushaltlichen Vereinbarkeiten für die Betriebsentwicklung nachgewiesen wurden. Die Durchführung und der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können den Betriebsstandort und damit die Arbeitsplätze und die Wertschöpfung an diesem Standort sichern helfen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf einer Fläche in östlicher Angrenzung des Betriebsstandorts kompensiert werden. Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb dieser geplanten Kompensationsfläche sowohl Grünflächen als auch eine ca. 0,64 ha große Wohnbaufläche dar. Die dargestellte Wohnbaufläche diente seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 1997 als potentielles Wohngebiet für die Eigenentwicklung der Gemeinde Walluf. Das als Pferdekoppel genutzte Gebiet ist bis heute unbeplant. Eine Entwicklung dieser isoliert gelegenen Wohnbaufläche in der steilen, südexponierten Hanglage des Walkenbergs, ist von der Gemeinde Walluf auch nicht mehr beabsichtigt. Die Rücknahme dieser Siedlungsentwicklungsfläche kann aufgrund noch anderen im Gemeindegebiet vorhandenen Entwicklungsflächen als verträglich erachtet werden.

Die Wohnbauflächen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der geplanten Kompensationsfläche in Grünfläche zu ändern welche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert wird. Die Zweckbestimmung der Grünfläche ist der geplanten Ausgleichsmaßnahme anzupassen.

Im Rahmen des Bebauungsplans "Betriebsstandort Brockhues" (CWB) wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Für die durch die verbindliche Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage dieser Umweltprüfung eine insgesamt ca. 0,8 ha große Kompensationsfläche auf dem Walkenberg festgesetzt. Diese Kompensationsfläche wurde zusammen mit den bestehenden angrenzenden Gebüsch und Hecken in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Betriebsstandort Brockhues" aufgenommen.

Für den Änderungsbereich der Wohnbaufläche "Walkenberg" wird im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ergänzend eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

1.2 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf hat in ihrer Sitzung am 16.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans "Betriebsstandort Brockhues" beschlossen. Bislang ist der Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan soll nunmehr im Rahmen der Offenlage parallel zu dem Bebauungsplan "Betriebsstandort Brockhues" geändert werden.

1.3 Lage im Raum und Gebietsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oberwalluf östlich des "Schachtweg" in Flur 5 im Bereich des Flurstücks 47/3. Die Fläche wird heute überwiegend als Pferdekoppel genutzt. Etwa 2/5 des wasserzügigen Hanges sind im südlichen Teilbereich mit Gehölzen bestanden.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht und sonstige Planungen

Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 liegt das Plangebiet innerhalb eines "Vorranggebietes für Landwirtschaft" und eines "Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion". "Vorranggebiete für die Landwirtschaft" dienen der langfristigen Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau. Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sind im Regionalplan als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden.

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997 stellt innerhalb des Änderungsbereichs Wohnbauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sukzession" dar. Zwei Einzelbäume sind zum Erhalt bestimmt. Verbindliches Planungsrecht besteht zurzeit nicht. Das in der Plankarte nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

1.5 Schutzwürdige Objekte und Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes oder andere Naturschutzgebiete sind sowohl innerhalb des Änderungsbereichs als auch in dessen Umgebung nicht betroffen. Es werden auch keine den Wasserhaushalt betreffende Schutzgebiete oder denkmalgeschützte Bereiche berührt.

1.6 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Anforderung einer Artenschutzprüfung (ASP). Der Prüfungsumfang beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Betriebsstandort Brockhues" wurde ein Fachgutachten Flora und Fauna¹ erstellt. Der Änderungsbereich wurde als Kompensationsfläche vorgeschlagen.

¹ Bürogemeinschaft Angewandte Ökologie, Darmstadt, Fachgutachten Flora und Fauna für den Umweltbericht zum Bebauungsplan der Chemischen Werke Brockhues AG in Walluf (März 2008)

2 Städtebauliches Konzept

Die durch den Eingriff in die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Erweiterung der CWB erforderliche Kompensation soll innerhalb des Flurstücks 47/3, Flur 5 am Walkenberg auf einer Fläche von ca. 0,8 ha durch die Anlage einer Extensivwiese mit Wildobstbäumen kompensiert werden. Die vorhandenen Gehölze im angrenzenden südlichen Teilabschnitt des Flurstücks bleiben erhalten. Das Flurstück ist im Besitz der Firma Brockhues AG so, dass die Umsetzung der Maßnahme gewährleistet werden kann. Die Parzelle wird im Bebauungsplan "Betriebsstandort Brockhues" bis zu dem im Westen angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schacht" als Grünfläche festgesetzt und mit geeigneten Maßnahmen belegt.

Entsprechend des Planungsziels der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch dieses Flächennutzungsplanverfahren die Wohnbaufläche am Walkenberg in die Darstellung einer Grünfläche geändert. Der im Plangebiet als Grünfläche "Sukzession" dargestellte Bereich wird zum Teil in die neu dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" aufgenommen, da dieser Biotoptyp am ehesten der geplanten Kompensationsmaßnahme entspricht und eine Sukzession lediglich im südlichen Teilbereich vorhanden ist.

Die geplante Ausgleichsmaßnahme wird durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt. Die im Flächennutzungsplan zum Erhalt bestimmten Einzelbäume sowie die verbleibende Sukzessionsflächen bleiben erhalten.

Städtebauliche Auswirkungen werden durch die Planänderung nicht begründet. Erforderliche Siedlungsentwicklungen können an anderer Stelle im Gemeindegebiet getätigt werden. Die zurzeit in Pachtnutzung betriebene Pferdekoppel kann bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr betrieben werden.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen im Außenbereich vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wirkungsgefüge untereinander) und § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts) eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt folglich die umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung dar, sowie diejenigen Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

Der Umweltbericht ist Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und ist in der Abwägung bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bereitet somit die Abwägung vor; die Entscheidung über die zu berücksichtigenden Belange erfolgt außerhalb des Umweltberichts.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung gemäß §1 (7) BauGB erforderlich ist. Im Rahmen des Scopings (frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) sollen u.a. die Informationen in die Umweltprüfung einbezogen werden, die nach gegenwärtigem Wissenstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplans "Betriebsstandort Brockhues" wurde bereits ein Umweltbericht erarbeitet, der im Wesentlichen die Auswirkungen des geplanten Eingriffs durch die Betriebserweiterung beschreibt. Der Änderungsbereich wird als Kompensationsfläche vorgeschlagen. Im Folgenden Umweltbericht werden die Auswirkungen durch die Kompensationsmaßnahme beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet.

3.1.1 Inhalt und Ziel der Planänderung

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung bisher noch unbeplanter Wohnbauflächen in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" vorgenommen. Die Zweckbestimmung "Streuobstwiese" wird auf Flächen ausgeweitet die heute als "Sukzessionsfläche" dargestellt ist. Eine Sukzession ist nach dem vorhandenen Biotoypenbestand jedoch lediglich im südlichen Teilabschnitt vorhanden. Die Ausgleichsflächen werden heute als Pferdekoppel genutzt.

3.1.2 Für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung während der Planaufstellung

Allgemeine Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter sind innerhalb der Fachgesetze formuliert. Im Rahmen der Umweltprüfung sind diese zu berücksichtigen. Für die Bewertung sind insbesondere jene Strukturen und Ausprägungen der Schutzgüter von Bedeu-

zung, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Ziel-aussagen geschützt, erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt.

Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Fachrecht/ Fachplan
Tiere und Pflanzen	
Die Belange des Umweltschutzes sind einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 7a
Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlich und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1, § 2 (1) 9, Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Die europäisch geschützten Arten sowie die Vogelarten sind zu erhalten. Hierzu ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 44 (1,5,6) und 45 (7)
Die FFH-Richtlinie sieht vor, die biologische Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union durch ein nach einheitlichen Kriterien ausgewiesenes Schutzgebietssystem dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Mit der Vogelschutzrichtlinie soll der Rückgang der europäischen Vogelbestände aufgehalten und insbesondere die Zugvögel besser geschützt werden. Die Richtlinie gilt für sämtliche wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten leben, für ihre Eier, Nester und Lebensräume.	Europ. Schutzgebietssystem "Natura 2000" - FFH (Flora, Fauna, Habitat) - und Vogelschutzrichtlinie (Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG)
Boden	
Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel).	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 7a, § 1a (1)
Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetationen sind zu sichern. Bodenerosionen sind zu vermeiden.	Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 1, § 2 (1) 3, Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. 	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1 (1), (2)

Wasser	
Die Belange des Umweltschutzes sind einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 7a
Sicherung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts. Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1a (1), 31b
Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet dürfen nicht errichtet werden. Gewässerrandstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Niederschlagswasser soll möglichst verwertet oder in geeigneten Fällen versickert werden. Die Rechtsvorschriften für Schutzgebiete (Wasserschutzzonen, Heilquellenschutzgebiete) sind zu beachten.	Hessisches Wassergesetz (HWG) § , 23, 33, 35, 36 (4),45
Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1, § 2 (1) 4, Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Klima	
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 7a
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas, Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, Schutz und Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 2 (1) 6,
Luft, Gesundheit des Menschen	
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, und seine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 1 u. 7a, c
Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 2 (1) 5
Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen	Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) § 1 (1)
Abschätzung und Bewertung von Verkehrsräuschen, Zielwerte	DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
Landschaft und Erholung	
Bauleitpläne sollen dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (5) S.2, (6) 5 u. 7g

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §1, § 2 (1) 11, 13, Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Wechselwirkungen, biologische Vielfalt	
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 7i
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Dauer gesichert sind.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1, § 2 (1) 8, Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) 5 u. 7d
Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter Ortsdurchfahrter schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 2 (1)14.
Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.	Denkmalschutzgesetz (DSchG) § 1 (1)

Aus den gesetzlichen Grundlagen können folgende allgemeine Grundsätze und Ziele abgeleitet werden:

- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ist auf Dauer zu sichern,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist auf Dauer zu sichern,
- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden,
- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern,
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Es ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen und zu verbessern,
- Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen,
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern,

- die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen, gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist vorzusorgen,
- die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln,
- historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart sind zu erhalten, Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen.

Umweltrelevante Zielsetzungen aus einschlägigen Fachplänen (siehe Kap. 1.4):

Regionalplan Südhessen: Die zu überplanenden Flächen liegen teilweise innerhalb eines "Vorranggebietes für die Landwirtschaft" sowie in einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion".

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs werden überwiegend als Pferdekoppel genutzt. Mit der Anlage einer Extensivwiese mit Wildobstgehölzen ist aus Sicht des Naturschutzes mit keinerlei Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen zu rechnen.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Geschützte oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden. Die Gebüsche und Hecken welche sich im südlichen Teilabschnitt des wasserzügigen Hanges ausgebildet haben bleiben erhalten.

Die vorhandene Pferdekoppel erfährt durch die Entwicklung einer Extensivwiese mit Wildobstgehölzen eine Aufwertung. Hierdurch kann auf dem südexponierten Hang das vorhandene vielfältige Landschaftsmosaik angereichert und durch die offenen Strukturen ein weiterer Lebensraum für hieran angepasste Arten geschaffen werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des Änderungsbereichs aufgrund der Beschneidung des Lebensraums der Äskulapnatter, der Zauneidechse und anderer Wärme liebender Reptilien im Bereich der CWB-Erweiterungsfläche entsprechende Maßnahmen zur Schaffung von geeigneten Habitatstrukturen zu schaffen. Damit wirkt sich die geplante Ausgleichsmaßnahme insgesamt positiv auf den Lebensraum dieser Arten aus.

3.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings kann durch die Rücknahme der Wohnbauflächen ein Eingriff in den wasserzügigen Hang vermieden werden, was sich insgesamt weiterhin vorteilhaft auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Auf den Bodenhaushalt hat die Entwicklung einer Extensivwiese gegenüber der heutigen Weidenutzung keinen Einfluss. Der Sicherung einer landwirtschaftlichen Nutzung, wie im Regionalplan vorgesehen, stehen die geplanten Maßnahmen insofern nicht entgegen, als dass der hier in der Hanglage üblicherweise Anbau von Wein innerhalb des Grundstücks bereits seit Jahren nicht mehr betrieben wird.

3.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft bleiben von der Planung unberührt. Die hangwärts in das Wallufttal abfließende Kaltluft bleibt wie bisher ungestört möglich, womit auch der regionalplanerischen Zielsetzung entsprochen wird. In Folge der Rücknahme von Wohnbauflächen unterstützt die nunmehr beabsichtigte Nutzung die bestehende Klimafunktion auch längerfristig.

3.2.5 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht vorhanden.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Kulturlandschaft) und Erholung

Der Wert des Landschaftsbildes bemisst sich nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die Plangebietsflächen liegen am nördlichen Ortrand von Oberwalluf zwischen einer Hauptsammelstraße und den Weinbergslagen von Walluf. Mit der Entwicklung einer Obstwiese kann der Ortseingangsbereich optisch aufgewertet werden und eine Abwechslung in die östlich des Schachtweges gelegene Monostruktur der Weinbergslagen bringen.

3.2.7 Wechselwirkungen

Neben den jeweils zu erwartenden Auswirkungen auf die von dem Vorhaben betroffenen Schutzgüter sind nach den Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch potenzielle Wechselwirkungen zwischen diesen zu beachten. Um die Folgen und Wirkungen eines Eingriffs vollständig beurteilen zu können, müssen darum auch die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Die möglichen Auswirkungen der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme wurden bei der vorangegangenen Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits berücksichtigt. Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen durch die Überplanung eines Raumes miteinander verknüpft. Somit könnte z.B. eine Störung bzw. Versiegelung von bislang unbebauten Flächen eine Reduzierung von Boden als Lebensraum der vorhandenen Tierpopulation bewirken oder den Verlust von landschaftsbildprägenden Strukturelementen. Durch die Errichtung von Gebäuden und den damit verbundenen Störungen und Nutzungen durch den Menschen könnten desgleichen Tiere und Pflanzen verdrängt werden oder gewachsene Kulturlandschaften verändert werden. Für den Menschen wiederum könnten Erholungsgebiete verloren gehen. In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Wechselbeziehungen zu den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

Tabelle 1 Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wirkung auf ↻ Wirkung von	Mensch	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- / Sachgüter/ Kulturlandschaft
Mensch		Störungen (Lärm etc)., Verdrängung, Entnahme	Nutzung, Pflege, Verdrängung, Entnahme	Bearbeitung, Düngung, Verdichtung, Versiegelung, Umlagerung	Nutzung (Trinkwasser, Erholung), Stoffeintrag, Entnahme, Versiegelung	(Schad-)Stoffeintrag, Aufheizung durch Stoffeintrag	Überformung, Gestaltung, Störeffekte durch intensive Nutzung	Veränderung, Beschädigung, Störeffekte durch intensive Nutzung
Tiere	Ernährung, Erholung, Naturerlebnis		Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Düngung, Bodenbildung (Bodenfauna)	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO ₂ ...)	Beeinflussung durch CO ₂ -Produktion etc., Atmosphärenbildung	Gestaltende Elemente	Beschmutzung, Beschädigung
Pflanzen	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Nahrungsgrundlage, O ₂ -Produktion, Lebensraum, Schutz		Durchwurzelung (Erosionsschutz), Nährstoff-, Schadstoffentzug, Bodenbildung	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO ₂ ...), Regulation Wasserhaushalt, Reinigung, Transpiration	Nutzung, Stoffein- u. austrag (N, CO ₂ ...), Atmosphärenbildung, Filterfunktion	Strukturierung	Beschädigung, Bewuchs, Strukturierung, Landschaftsästhetische Wirkungen
Boden	Lebens- & Nutzungsraum, Ertragspotential Landwirtschaft, Rohstofflagerstätte	Lebensraum	Lebensraum, Nährstoff- und Wasserversorgung, Schadstoffquelle		Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Trübung, Sedimentbildung, Filterfunktion	Regulation bodennahes Klima, Freisetzung klimarelevanter Gase, Staubbildung	Strukturelemente	Überdeckung, Veränderung
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Nutzung, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraumstrukturierung	Lebensgrundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart u. -struktur, Erosion		Regen, Stoffeintrag, Lokalklima (Luftfeuchtigkeit, Temperatur, Wind), Wolken, Nebel	Strukturelemente	Zerstörung, Beschädigung
Klima / Luft	Lebensgrundlage, Wohlbefinden, Umfeld	Lebensgrundlage, Lebensraum, Wohlbefinden, Umfeld	Lebensgrundlage (Bestäubung) Wuchs- u. Umfeldbedingungen	Bodenluft u. -klima, Erosion, Stoffeintrag, Bodenbildung	Belüftung, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Beeinflussung Dargebot		Luftqualität, Erholungseignung, Element der gesamtästhetischen Wirkung	Zerstörung, Beschädigung
Landschaft	Ästhet. Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Lebensraumstruktur	Erosionsschutz	Gewässerverlauf, Wasserscheiden	Strömungsverlauf, Klima- u. Reinluftbildung, Kaltluftstömung		Raum / Weite, Visuelles Empfinden
Kultur- / Sachgüter/ Kulturlandschaft	Ort-Identifikation, Ästhet. Empfinden, Wohlbefinden	Lebensraum	Lebensraum	Verformung, Erosionsschutz	Strömungsverhalten	Strömungsverlauf, Kaltluftstömung	Identifikation, gestaltende Elemente	

Potentielle Wechseleinwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der beabsichtigten Planung vernachlässigbar. Ein baulicher Eingriff und damit mögliche Versiegelungen sind nicht geplant.

3.2.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen

Für die Anlage der Extensivwiese mit Obstbäumen sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen vorzusehen.

3.2.9 Plankonforme Alternativen und Nullvariante

Die Fläche des Änderungsbereichs liegt in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort und ist darüber hinaus im Eigentum des Vorhabenträgers der CWB-Brockhues AG. Die Verfügbarkeit des Grundstücks zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist damit gewährleistet.

Bei Nicht-Durchführung der Planänderung bleibt die beabsichtigte Bodennutzung – die Entwicklung einer Wohnbaufläche – zukünftig auch weiterhin möglich.

3.2.10 Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte durch Auswertung des Umweltberichts zum Bebauungsplan "Betriebsgelände Brockhues"² und das Fachgutachten Flora und Fauna³ sowie der Auswertung von aktuellen Luftbilddaufnahmen.

3.2.11 Vorgesehene Überwachung (Monitoring)

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eintreten, und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden (Monitoring).

Die Pflege der Fläche ist dauerhaft zu gewährleisten. Ein Monitoringbericht zur Pflege und Entwicklung der Fläche ist alle 3 Jahre und nach 12 Jahren alle 5 Jahre der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

² Umweltbericht zum Bebauungsplan "Betriebsstandort Brockhues – Erweiterung der Betriebsfläche der fa. Brockhues GmbH & Co.KG", INAFRASTRUKTUR & UMWELT Professor Böhm und Partner, Darmstadt Juni 2008

³ Bürogemeinschaft Angewandte Ökologie, Darmstadt, Fachgutachten Flora und Fauna für den Umweltbericht zum Bebauungsplan der Chemischen Werke Brockhues AG in Walluf (März 2008)

3.2.12 Zusammenfassende Bewertung

Für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen die mit der verbindlichen Bauleitplanung zur geplanten Erweiterung der CWB vorbereitet werden, ist eine Fläche in direkter Angrenzung zur CWB gewählt worden. Weder sind wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen, noch sind Gefährdungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Im Bereich der Schutzgüter Flora, Fauna, Wasser und Klima tritt – zumindest gegenüber der potentiellen Wohnbebauung - eine Verbesserung ein.