



Bebauungsplan

„An der Straße“

Gemarkung Allendorf und Haigerseelbach

- Stellungnahme zur Machbarkeit eines Wildkatzen-„Korridors“ an der K 43-

1. Überarbeitung wegen Änderung des Bebauungsplanes nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Dezember 2024



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

- Legende:
-  = Grenze des Bebauungsplans
 -  = Baufeldgrenze
 -  = Funktionsbeziehung Wildkatze
 -  = Waldsukzession, Schneise
 -  = Waldneuanlage – gestufter Waldrand
 -  = Waldneuanlage - Wald



BEARBEITUNG:

Dipl.-Biol. Annette Möller



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1	Einleitung und Aufgabenstellung	1
2	Wildkatzenwegeplan und Waldbiotopverbundplanung des Landes Hessen	3
3	B.-Plan „An der Straße“, Stadt Haiger, Gemarkungen Allendorf und Haigerseelbach	5
4	Gutachterliche Beurteilung der Eignung des angedachten „Wildkatzen-„Korridors“ .	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

SEITE

Abbildung 1: Auszug aus dem Wildkatzen-Wegeplan Hessen	3
Abbildung 2: Auszug aus der Karte „Korridorverläufe durch Hessen“	4
Abbildung 3: Wildkatzenkorridor zwischen den Wildkatzenarealen Taunus und Rothaargebirge	4
Abbildung 4: B.-Plan „An der Straße“ Stadt Haiger, Gemarkungen Allendorf und Haigerseelbach	6



1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Haiger plant in der Gemarkung Haigerseelbach (1267) in der Flur 17 die Ausweisung eines Gewerbegebiets. Für die südliche Bebauung war ein großes, parallel zur K 43 ausgerichtetes Parkhaus vorgesehen. Diese inzwischen geänderte Bebauung war die Grundlage für ein am 25. August 2023 im Rathaus durchgeführtes Abstimmungsgespräch, an dem Landrat Schuster, Vertreter der UNB und des Naturschutzbeirates Lahn-Dill-Kreises, Vertreter der Stadt Haiger und des ING.-BÜROS ZILLINGER teilgenommen haben.

Die Begründung des B.-Plans liegt darin, dass die Stadt Haiger hat regelmäßig Anfragen für Gewerbegrundstücke erhält, die abschlägig beantwortet werden müssen, da derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr vorhanden sind.

Zu Beginn der Bauleitplanung in 2023 bestand ein besonderer Bedarf an einer größeren zusammenhängenden Baufläche zur Ansiedlung eines Campus mit vielfältigen Nutzungen für einen ortsansässigen, weltweit tätigen Konzern. Zur Zeit ist jedoch nicht bekannt, ob das Campus-Projekt tatsächlich realisiert wird. Deshalb wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der sowohl die Realisierung des Campus als auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen soll. Bei der Bauleitplanung handelt es sich daher um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die aktuelle Planung des Campus, die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Kurzgutachtens ist, umfasst unter anderem den Bau eines Hotels, von Bürogebäuden und eines Innovation Centers mit Tiefgarage und Stellplätzen. Im Hotel bzw. auch im Bürogebäude sind Tagungs- und Schulungsräume geplant.

Die Flächen des Geltungsbereiches waren in der Vergangenheit unter anderem mit einem Rasthof, einem Hotel und einer Tankstelle bebaut. Auf der Fläche standen daher bis zum Abbruch im Jahre 2010 mehrere größere Gebäude, die von 1993 bis 2010 als Wohnheim für Asylbewerber genutzt wurden. Westlich des ehemaligen Rasthofes befanden sich Stellplätze für Wohnmobile.

Im Zeitraum zwischen 2016 und 2023 nutzte HESSEN MOBIL diese Fläche als Baunebenfläche für den Ersatzneubau der Talbrücke Kalteiche. Ende 2023 wurde im Geltungsbereich im Auftrag des Lahn-Dill-Kreises und in Abstimmung mit der Stadt Haiger auf der Fläche eine Flüchtlingsunterkunft errichtet.

Die potenzielle Betroffenheit der Wildkatze und anderer im Anhang IV der FFH-RL aufgeführter Arten und aller Brutvögel wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in einem speziellen Artenschutzfachbeitrag (ASB) gesetzeskonform geprüft und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Fachbeitrages, bei dem es sich ausschließlich um eine Stellungnahme zur Machbarkeit eines Wildkatzen-Korridors an der K 43 handelt.

Im Folgenden wird auch auf das Diskussionsergebnis vom Abstimmungstermin am 25. August 2023 verwiesen. Folgende Lösungsvorschläge wurden gemeinsam entwickelt:

1. Die Baugebietsgrenze wird im Hinblick auf § 15 (1) BNatSchG im Vergleich zur ursprünglichen Planung um mindestens 35 m nach Norden verlegt, um den geplanten Eingriff soweit es vor Ort möglich ist naturverträglicher zu gestalten.
2. Das im Anschluss errichtete Parkhaus erhält eine geschlossene, zu begrünende Wand, so dass keine visuellen und akustischen Reize nach Süden dringen.
3. Eine Beleuchtung der Fassade ist nicht zulässig.
4. Eine Unterbrechung des „*Migrationsstreifens*“ für eine Zufahrt von der K 43 in das Gewerbegebiet ist nicht zielführend, da hierdurch der Sichtschutz zur K 43 unterbrochen würde. Außerdem kann es bei nächtlicher Nutzung zu erheblichen Störungen kommen. Eine weitere Gefahr besteht darin, dass die Randbereiche der Zufahrt gärtnerisch gestaltet würden, was nicht dem Ziel der Vermeidungsmaßnahme entsprechen würde. Es wird deshalb keine Zufahrt und keinen Zugang aus Richtung der K 43 vorgesehen.
5. Ausgehend von einer Mindestbreite von 35 m des Wildkatzen-Korridors wird im Anschluss an die Gebäudewand eine mindestens 10 m breite, standortgerechte Hecke angepflanzt. Es folgt nach Süden ein 5 m breiter gehölzfreier Streifen, damit auch Rotwild diesen Korridor nutzen kann. Auf



diesen Streifen folgt wieder ein ca. 20 m breiter Gehölzstreifen, so dass ein guter Sichtschutz zur K 43 entsteht. Dieser „*Migrationsstreifen*“ endet im Osten im Bereich eines vorhandenen, nach Norden führenden Ausläufers des großen Waldgebietes, das sich über die Kalteiche bis nach Nordrhein-Westfalen erstreckt.

6. Der Bereich der Mündung der K 43 in die B 277 wird, soweit es das Gesetz zulässt so umgestaltet, dass die Verkehrsteilnehmer ihre Geschwindigkeit reduzieren müssen. Das kann z. B. durch einen entsprechend gestalteten Kreislauf, aber auch durch eine durch eine Verkehrsinsel leicht veränderte Straßenführung mit Geschwindigkeitsbegrenzung geschehen.

Als fachliches Ergebnis des Termins wurde von Landrat Schuster und der UNB des Lahn-Dill-Kreises bestätigt, dass der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens mit seinen Außenanlagen in Bezug auf die Wildkatze nichts entgegenstehen würde, sofern die oben aufgeführten Restriktionen bau-, anlage- und betriebsbedingt eingehalten würden. Die geplante Garage mit ihrer begrünten Rückwand wäre ein ausreichender Lärm- und Sichtschutz für den Wildkatzenwanderweg.

Da während des Termins von der Stadt Haiger nicht entschieden werden konnte, ob der Vorhabensträger diese Konditionen akzeptieren würde, wurde kein Beschluss gefasst, so dass der Termin „*ergebnisoffen*“ beendet wurde.

Aus diesem Grund bekräftigte Frau Broich von der UNB des Lahn-Dill-Kreises in einer Mail vom 29. August 2023 folgende Forderungen, da im Nachgang des Abstimmungsgesprächs von der Stadt Haiger weitere Umplanungen des Plangebietes angekündigt wurden. Hierfür sind aus Sicht der UNB noch folgende Unterlagen zur Prüfung der Realisierbarkeit des Vorhabens vorzulegen (Stand 29.08.2023):

1. *„Die geänderten Planunterlagen, mit einem entsprechend angepassten Wildkorridor (80 m breit)*
2. *Ein neues Fachgutachten: landschaftspflegerischer Begleitplan/ Umweltbericht mit Artenschutzgutachten auch auf die Wildkatze bezogen*
3. *UND ZWINGEND die naturschutzfachliche Prüfung der Alternativlosigkeit des gewählten Standortes, da wir uns mit der Wildkatze bei den FFH-Arten (FFH-Art IV) befinden.“*

Außerdem liegt eine Stellungnahme des Lahn-Dill-Kreises vom 13.12.2023 zum Bebauungsplan „An der Straße“ vor. In dieser Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises die Stadt Haiger im Rahmen verschiedener Bauleitverfahren bereits seit 2016 auf die Problematik des Vorhandenseins eines Wanderweges für diverse Wildtiere, u. a. die Wildkatze, hingewiesen hat. Da es sich bei der Wildkatze um eine Art des Anh. IV der FFH-RL handelt *„sind sämtliche Handlungen verboten, welche zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Hierunter kann auch das Einschränken von Wanderwegen zählen.“* In der Stellungnahme wird deshalb die Erstellung eines Artenschutzgutachtens durch ein ausreichend qualifiziertes Gutachterbüro gefordert. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig wird, sofern das Eintreten eines der drei Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann. *„Eine Ausnahme kann nur erteilt werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sichergestellt ist, dass sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Im Sinne der Alternativenprüfung muss sowohl eine veränderte Bauausführung als auch ein grundsätzlich anderer Standort geprüft werden. Rein betriebswirtschaftliche Erwägungen können bei der Prüfung keine ausschlaggebende Rolle spielen.“*

Wegen der geänderten und unklaren Planungsunterlagen fordert der Kreisausschuss eine Anpassung des den Planungsunterlagen beigefügten Kurzgutachtens zur Wildkatze (Stand 14.03.2023), *„da es nicht den aktuellen Stand der Absprachen widerspiegelt“*.

Das folgende Kurzgutachten kommt dieser Forderung soweit es anhand der bisher auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens vorliegenden noch unvollständigen Projektinformationen möglich ist, nach.



2 Wildkatzenwegeplan und Waldbiotopverbundplanung des Landes Hessen

Seit 2007 liegt der Wildkatzen-Wegeplan Hessen vor. Hiernach stellt die Talbrücke Kalteiche eine wichtige Querungsmöglichkeit in Nord-Südrichtung dar, die auch von Rotwild genutzt wird (s. Abbildung 1 bis Abbildung 3). Der Wildkatzenwegeplan ist seit 2013 als Plan eine wichtige Grundlage der Waldbiotopverbundplanung des Landes Hessen: „Das Land Hessen sichert und entwickelt entsprechend § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), auch im Hinblick auf die Verpflichtungen nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie 1, einen Biotopverbund. Die im vorliegenden Erlass beschriebenen Grundlagen sind zur Harmonisierung der Biotopverbundplanung auf den nachfolgenden Planungsebenen der Regionalpläne und der örtlichen Landschaftsplanung zu übernehmen bzw. zu konkretisieren und fortzuführen.“

Hieraus ergeben sich für die vorliegende Planung im Hinblick auf die Wildkatze vom Land Hessen gesetzlich begründete Restriktionen bezüglich der Realisierung des Gewerbegebietes.

Durch den auf der Kalteiche ausgewiesenen Wanderkorridor werden die Wildkatzenpopulationsareale des Hintertaunus im Süden und des Hessischen Rothaargebirges (Wissenstand 2007) sowie die im Norden gelegenen Vorkommen in Nordrhein-Westfalen miteinander verbunden.

In den letzten 16 Jahren hat sich die Wildkatze wieder in vielen hessischen Gebieten angesiedelt, was auch auf das strikte Jagdverbot und die Sicherung der Wanderkorridore zurückgeführt werden kann. Für das Gebiet „Kalteiche“ liegen zahlreiche Beobachtungen (Totfunde, Beobachtung einer Katze mit Jungen) vor.

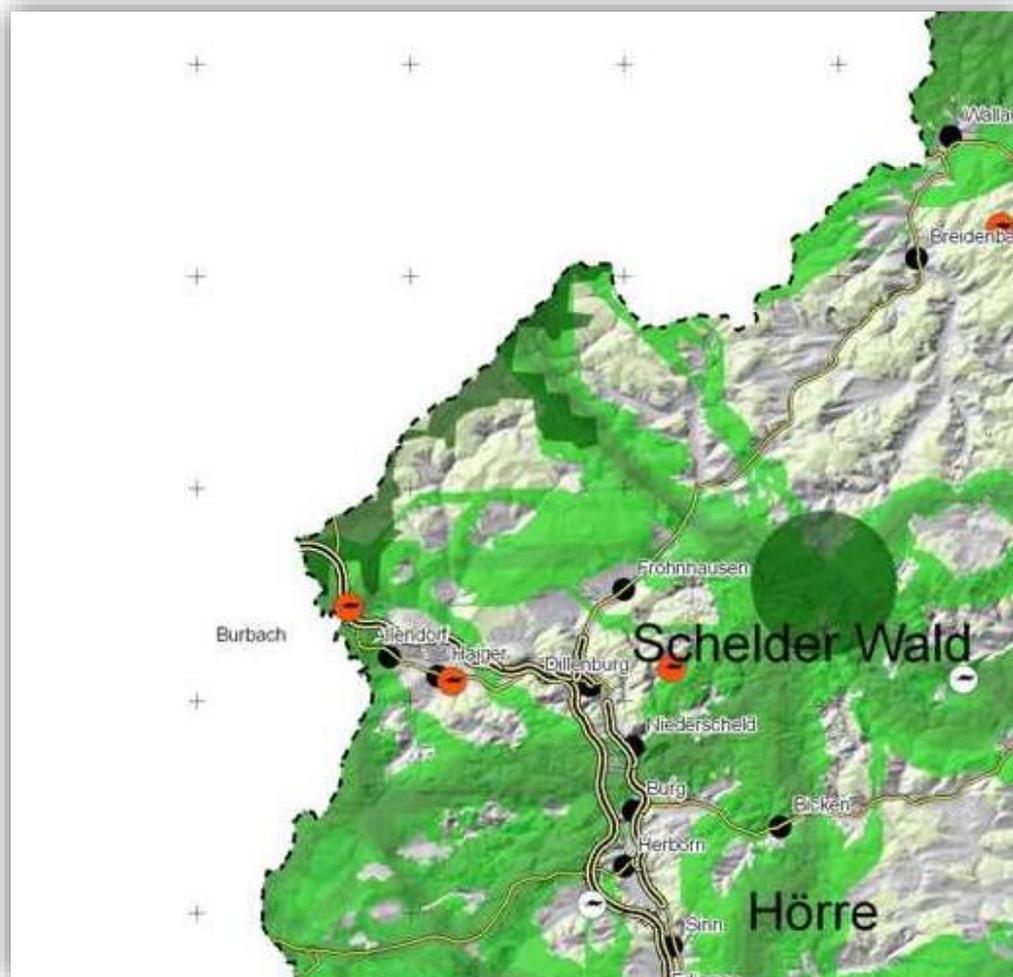


Abbildung 1: Auszug aus dem Wildkatzen-Wegeplan Hessen

(Quelle: BUND Freunde der Erde, Bearbeitung durch INSTITUT FÜR TIERÖKOLOGIE UND NATURBILDUNG)



Abbildung 2: Auszug aus der Karte „Korridorverläufe durch Hessen“

Besonders robuste Korridorverläufe wie der unter der TB Kalteiche hindurchführende Korridor sind an einem dunkleren Farbton erkennbar

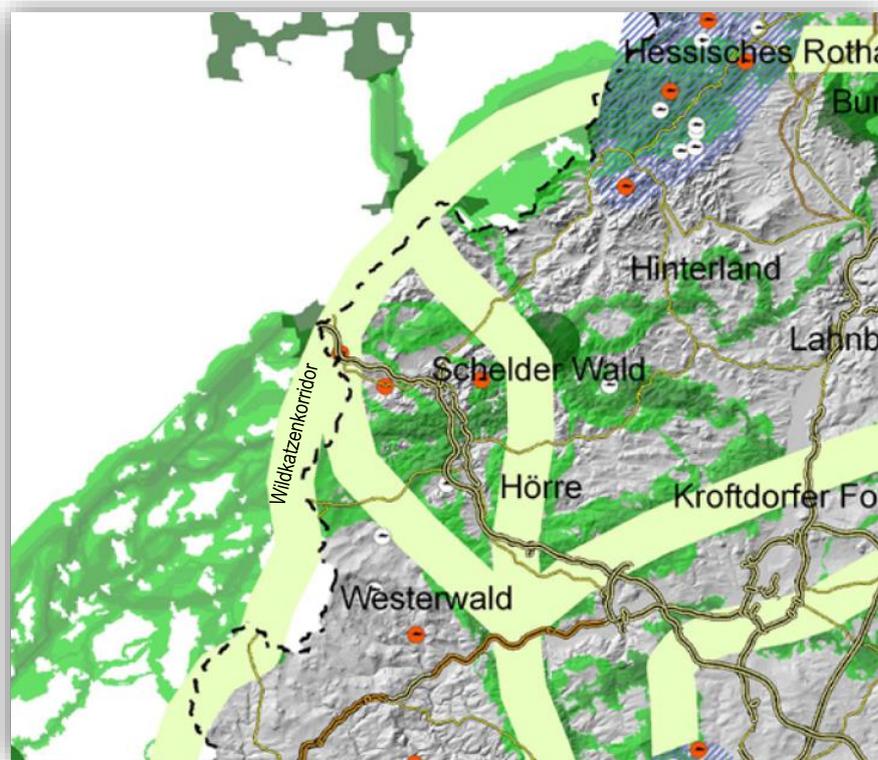


Abbildung 3: Wildkatzenkorridor zwischen den Wildkatzenarealen Taunus und Rothaargebirge

(Quelle beider Abbildungen: Biotopverbundkonzept *Felis silvestris silvestris* in Hessen im Rahmen des BUND-Projektes „Ein Rettungsnetz für die Wildkatze“, INSTITUT FÜR TIERÖKOLOGIE UND NATURBILDUNG, 2007)

Durch die ursprünglich beabsichtigte Grenze des B.-Plans „An der Straße“ wäre der vorhandene Wildkatzenkorridor an der Kalteiche weiter eingeeengt worden, so dass eine Unterbrechung des Fernwanderweges



nicht auszuschließen war. Im Rahmen des Abstimmungstermins am 25.08.2023 wurde deshalb festgelegt, dass südlich der Baugrenze ein ein von 35 m auf 80 m Breite erweiterter Wildkatzen-Korridor entwickelt werden soll, der an der K 43 (Haigerseelbacher Straße) endet (s. Abbildung auf der Titelseite).

Sog. „*Migrationsstreifen*“ für die Wildkatze verbinden durch Agrarlandschaften voneinander isolierte Waldgebiete miteinander. Sie sind optimaler Weise ≥ 50 m breit und haben einen 36 m breiten Kernbereich, dem beidseitig ein Strauch- und Krautsaum vorgelagert ist. Es werden ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze angepflanzt.

Das Untersuchungsgebiet an der Kalteiche erfüllt die Voraussetzungen für einen Wildkatzenkorridor bzw. Migrationsstreifen bereits heute nicht mehr optimal, da die A 45, die B 277 und die K 43 den Raum stark aufgliedern und sich nördlich der TB Kalteiche offene Grünlandbereiche befinden. Wildkatzen müssen deshalb z. Zt. entgegen ihrer Vorliebe bei Wanderungen Offenland überqueren.

3 B.-Plan „An der Straße“, Stadt Haiger, Gemarkungen Allendorf und Haigerseelbach

Eine konkrete Planung des Vorhabens mit Angaben der Standorte von Gebäuden, Terrassen und Freiflächen liegt derzeit nicht vor. Auch Angaben zur Nutzung der Gebäude sind nicht bekannt. Am 25. August 2023 wurde davon ausgegangen, dass es sich um einen Erweiterungsstandort eines ortsansässigen Unternehmens inkl. Hotel für Geschäftspartner handeln sollte.

Alte Planungen eines Architekturbüros in denen die oben aufgeführten Abstandsregelungen zum Wildkatzenkorridor und die artenschutzrechtlich erforderliche Art der Bebauung größtenteils berücksichtigt wurden, wurden inzwischen verworfen. Bestandteil dieser Planung war u. a. der Bau eines Parkhauses mit einer zum Wildkatzenwanderweg ausgerichteten, begrünten Rückwand. Hierdurch sollten in den Wildkatzenkorridor gerichtete Licht- und Schallemissionen weitgehend vermieden werden.

Sofern sich die geplante Anlage des Hotels grundlegend ändern sollte und z. B. an der südlichen Baugrenze keine Garage, sondern Terrassen und andere viel frequentierte Freiflächen des Vorhabens befinden sollten, sind die Auswirkungen auf die Funktionalität des Wildkatzen-Wanderkorridores deutlich anders zu beurteilen, als bei einer begrünten Garagenrückwand.

Die folgenden allgemeinen Angaben stammen aus dem aktuellen Bebauungsplan „An der Straße“ (ING.-BÜRO ZILLINGER, Stand 24.10.2024).



Legende:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Abbildung 4: B.-Plan „An der Straße“ Stadt Haiger, Gemarkungen Allendorf und Haigerseelbach
Quelle: INGENIEURBÜRO ZILLINGER (Stand 28.08.2024).

Verkaufsflächen sind nur für die Selbstvermarktung von in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt. Die Verkaufsflächenbeschränkung gilt nicht für Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind daher nicht zulässig. Vergnügungstätten, z. B. Spielotheken, sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls unzulässig.

Innerhalb der Bauverbotszone sind Stellplätze und Fahrbahnen zulässig. Hierfür ist die Genehmigung von HESSEN MOBIL einzuholen.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind entlang der Erschließungsstraßen und Wege nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind auch ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ohne Längenbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen,



Nebenanlagen o. ä. benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten. Lose Stein- / Materialschüttungen, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin zu verwenden.

Private Wege und private PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

Vor der Baufeldfreimachung ist die Haselmaus fachgerecht zu vergrämen. Zunächst ist die oberflächliche Vegetation (Strauchschicht/Unterwuchs) im Zeitraum Dezember bis April zu beseitigen. Im angrenzenden Wald sind vor der Beseitigung der oberflächlichen Vegetation oder spätestens zeitgleich mind. 5 Haselmaus-Nistkästen auszubringen.

Die Rodung der Gehölze ist nach Beseitigung der oberflächlichen Vegetation im gleichen Winterhalbjahr im Zeitraum Ende Oktober bis Ende Februar zulässig. Das Befahren der Rodungsflächen ist abseits vorhandener Wege und Rückegassen nicht zulässig. Der bei Beseitigung der Gehölze anfallende Gehölzschnitt ist an der Baufeldgrenze am Waldrand per Hand bzw. mit Gabelunterstützung zu einem Ast- und Reisigwall aufzuhäufen. Die Baufeldfreimachung mit optionalem Abschieben des Oberbodens und der zwingend erforderlichen Entfernung von Stuppen und Auflagen ist nach der Vergrämung und nach der Rodung, jedoch frühestens ab Mitte/Ende April, zulässig. Zeitliche Änderungen sind im Bedarfsfalle mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentierung ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Gefahrenbereich zum Wald. Wenn eine Gefahr von umstürzenden Bäumen besteht, müssen für bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden, Sicherungsmaßnahmen, zum Beispiel durch verstärkte Statik, getroffen werden. Alternativ sind im Rahmen der Fachplanung weitere Möglichkeiten zu erarbeiten. Bäume 1. Ordnung, die aufgrund ihrer Nähe zur Bebauung eine Gefährdung darstellen können, könnten zum Beispiel durch niedrigere Gehölze ersetzt werden. Wenn Maßnahmen innerhalb des Haselmaushabitats vorgesehen werden sollen/müssen, ist die Maßnahme vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Wildkorridor“ (Waldneuanlage) ist waldartig zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist stufig ab Bundesstraße, Kreisstraße und südlichem Rand des Gewerbegebietes in folgender Reihenfolge vorzunehmen:

1. Äußere Krautzone (Saum)
2. Strauchschicht (Mantel)
3. Traufzone
4. Baumzone.

Es darf nur herkunfts- und standortgerechtes Pflanzmaterial verwendet werden.

Für die Strauchschicht sind zu verwenden:

Schlehen (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa spec.*) u.a. blütenreiche und fruchtende Arten.



Entlang der Bundesstraße und der Kreisstraße dürfen die Gehölze das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf den Straßen nicht einschränken.

Sträucher und Hecken haben mit ihrem Außenriss einen Mindestabstand von 2 m zum äußeren Rand des Bankettes beziehungsweise zur Straßenentwässerung einzuhalten.

Bei Pflanzung von Gehölzen, die einen artgemäßen Stammumfang von 8 cm oder größer ausbilden können, müssen die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 oder jünger“, beachtet werden.

Die Fassaden der Gebäude, die in einem Abstand von weniger als 5 m zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Wildkorridor“ errichtet werden, sind floristisch mit geeigneten Rankgehölzen zu begrünen.

In Richtung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Wildkorridor“ ist im Abstand von weniger als 25 m keine Beleuchtung zulässig. Die Fassaden der Gebäude, die im 25 m Abstandsbereich liegen und in Richtung der Grenze zum Wildkorridor angeordnet werden, dürfen nicht bestrahlt werden. Eine Außenbeleuchtung auf Balkonen und Terrassen ist ab einem Abstand von 25 m, gemessen ab Grenze „Wildkorridor“, zulässig. Diese Außenbeleuchtung darf allerdings nicht in die Fläche des Wildkorridors abstrahlen. Es sind daher in Richtung Wildkorridor nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die zusätzlich nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin zu verwenden.

Am südlichen Rand des Gewerbegebietes sind ab Bauverbotszone bis zum Wald ein mindestens 3 m hoher Wall oder eine mindestens 3 m hohe Wand vorzusehen. Die Höhe ist ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes, welches in diesem 25 m Abstandsbereich errichtet wird, zu ermitteln.

Wenn trotz dieser Maßnahme durch Fahrbewegungen bzw. durch ansonsten zulässige Nutzungen eine Belichtung der Fläche „Wildkorridor“ möglich ist, muss dies zwingend durch geeignete Lichtschutzmaßnahmen verhindert werden. Dies gilt auch für eine aufgrund anderer Vorschriften notwendige Beleuchtung (Verkehrssicherheit, Brandschutz usw.) innerhalb von 10 m Abstand zum Wildkorridor.

Explosionsartige Knalle, zum Beispiel durch Feuerwerkskörper, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Ungenutzte Dachflächen sind zu mindestens 25 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Photovoltaikmodule dürfen aufgeständert auf diesen begrünten Dachflächen vorgesehen werden. Die ungenutzten Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 50 % mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken.

Für die Gebäude vor allem für die der B 277 zugewandten Räume werden die erforderlichen Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ nach DIN 4109 festgesetzt. Für Schlafräume, deren Fenster nach Norden, Westen oder Süden orientiert sind, ist entweder eine mechanische Lüftung vorzusehen oder es sind Fenster zu verwenden, die auch im geöffneten Zustand eine ausreichend hohe Schalldämmung aufweisen.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksgröße muss ein standortgerechter Laubbaum, verteilt auf dem Grundstück, gepflanzt werden. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

4 Gutachterliche Beurteilung der Eignung des angedachten „Wildkatzen-, Korridors“

Am 25. August 2023 wurde unter Beteiligung der UNB und des Naturschutzbeirates des Lahn-Dillkreises ein Lösungskonzept für den Wildkatzenkorridor an der Kalteiche erarbeitet, so dass ein geplanter Hotelbau nördlich des Korridors trotz des Vorkommens der sehr störungsempfindlichen Wildkatze unter den dort von den Planungsbeteiligten vorgestellten Voraussetzungen aus gutachterlicher Sicht genehmigungsfähig



ist. Der ursprünglich nur 35 m breite Korridor wird entsprechend auf 80 m verbreitert und artgerecht bepflanzt. Der Hotelbau wird mit einer an der Südgrenze geplanten Garage, deren Wand begrünt wird, geplant, so dass dieses Bauwerk neben seiner Nutzung als Garage auch als zuverlässiger Sicht- und Lärmschutz auswirkt.

Bei einer abgeänderten Planung ist es allerdings notwendig zusätzlich den Betrieb und die Anlage so zu gestalten, dass der Wildkatzenkorridor keinen Lärm- und Lichtemissionen ausgesetzt wird, z. B. mit der Aufstellung einer mindestens 3 m hohen, begrüntem Immissionsschutzwand entlang der Grenze zum Wildkorridor. Außerdem muss dafür gesorgt werden, dass der Gehölzbestand von Personen nicht betreten werden kann.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Einschätzung der Betroffenheit der Wildkatze ist ohne detaillierte Angaben des Baus und Betriebs des geplanten Hotels bzw. des Gewerbebetriebes zur Zeit der Erstellung der vorliegenden Stellungnahme zum Wildkatzen-Korridor nicht möglich und muss daher im Rahmen der Fachplanung erfolgen.

BIOLOGISCHE PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Dipl.-Biol. Annette Möller

Am Tripp 3

35625 Hüttenberg

info@bpg-moeller.de



Hüttenberg-Weidenhausen den 16.12.2024

.....
(Annette Möller, Diplom-Biologin)