

Bebauungsplan
Nr. 65 „Hollerfeldchen“
in Friedberg - Ockstadt

BEGRÜNDUNG
Satzungsbeschluß

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Notwendigkeit des Verfahrens

2. STANDORTBEDINGUNGEN

- 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches
- 2.2 Geologie und Boden
- 2.3 Landschaftswasserhaushalt (Hydrologie)
- 2.4 Klima/Luft
- 2.5 Derzeitige Nutzung des Standortes
- 2.6 Benachbarte Nutzungen
- 2.7 Äußere Erschließung
- 2.8 Immissionen

3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

- 3.1 Biotoptypen
- 3.2 Fauna
- 3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG
- 3.4 Orts- und Landschaftsbild/Erholung

4. ÜBERGEORDNETE ZIELE

- 4.1 Landesplanung
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Landschaftsplanung
- 4.4 Schutzzonen

5. STÄDTEBAULICHE ZIELE

- 5.1 Städtebauliche Konzeption
- 5.2 Wohnbebauung
- 5.3 Grünflächen
- 5.4 Verkehrskonzept
- 5.5 Entwässerungskonzept

6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG

- 6.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen – Bauflächen und die dazugehörigen Freiflächen
- 6.2 Maßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen
- 6.3 Maßnahmen für Flächen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.4 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung
 - 6.4.1 Rechtliche Grundlagen zum Ökokonto und zur Eingriffsbilanzierung
 - 6.4.2 Inwertsetzung der Biotoptypen im Planungsgebiet
 - 6.4.3 Bilanzierungsergebnis

7. BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS

- Festsetzung gem. §9(1)Nr.1+2BauGB: Art und Maß der Nutzung, Bauweise
- Festsetzung gem. §9(1)Nr.4BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Festsetzung gem. §9(1)Nr.11BauGB: Öffentliche Verkehrsflächen
- Festsetzung gem. §9(1)Nr.13BauGB: Führung der Versorgungsleitungen

8. AUFNAHME AUF LANDESRECHT BERUHENDER REGELUNGEN

- Einheitliche Ausführung
- Äußere Gestaltung
- Sockelhöhen
- Dachform, -neigung und -deckung
- Dachgauben
- Abgrabungen
- Einfriedungen
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- Rationeller Umgang mit Wasser

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

- 9.1 Kosten der Planung
- 9.2 Sicherung der Bauleitplanung
- 9.3 Bodenordnung

10 ANLAGE:

1. Umweltbericht
2. Entwurf externer Ausgleichsfläche, Bestandsplan, Naturprofil Friedberg

1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

1.1 Planungsanlass

Das im ehemaligen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg und auch in dem seit dem 17. Oktober 2011 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll als Baugebiet erschlossen werden. Zum einen sind verschiedene Eigentümer an der Entwicklung dieser Fläche zu Baugebiet interessiert und zum anderen gibt es derzeit einige Bauplatzbewerber speziell für Ockstadt.

1.2 Notwendigkeit des Verfahrens

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Areal liegt im Außenbereich, doch ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan - als „vorbereitendem“ Bauleitplan - für eine entsprechende Nutzung vorgesehen. Auf dieser Grundlage muss nunmehr ein Bebauungsplan – als „verbindlicher“ Bauleitplan - aufgestellt werden.

2. STANDORTBEDINGUNGEN

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das für die neue Wohnbebauung vorgesehene Areal liegt im Nordwesten von Ockstadt am Ortsrand, der den Übergang zur freien Landschaft bildet. Es grenzt im Osten an die bestehende Bebauung an der „Kapellenstraße“ und im Süden an die bestehende Bebauung an der „Waldstraße“ an. 2 Teilflächen (rd. 600 m²) der bereits bebauten Grundstücke der Waldstraße 27a und 25 und die Parzelle 3/1 befinden sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches. Der gesamte Geltungsbereich weist eine Größe von 0,9 ha auf. Das Gelände hat eine Höhenlage von 161 – 162 m üNN. Es ist in sich nahezu eben.

2.2 Geologie und Boden

Die im Geltungsbereich anstehenden Gesteine und Bodenformationen sind von geologischen Entwicklungen seit dem Devon geprägt. In dieser Zeit bildete sich der Taunuskamm westlich des Planungsgebietes aus, der im Wesentlichen aus Taunusquarzit, aber auch Tonschiefer und Sandstein besteht. Im Tertiär kam es zu mächtigen Ablagerungen vom Mergeln, Sanden und Tonen. Aufgrund von periglazialen Verhältnissen im Zeitalter des Pleistozäns kam es zu intensiven Verwitterungen der anstehenden Gesteine insbesondere der Tonschieferschichten im südlichen Bereich des Taunus. Durch Verwehung der oberen Bodenschichten bildeten sich mächtige Löß- und Lößlehmschichten in tiefer gelegenen Bereichen so auch im Geltungsbereich aus. Gleichzeitig erfolgte durch das Abschmelzen der Gletscher eine Überformung des bestehenden Reliefs (vgl. STADT FRIEDBERG 2001).

Aus dem Löß entstanden tiefgründige Lehm Böden, die sich zu Parabraunerden entwickelt haben. Die Böden im Planungsgebiet zeichnen sich durch einen hohen natürlichen Nährstoffgehalt, eine gute Durchwurzelbarkeit und einen günstigen Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt aus und eignen sich daher hervorragend für eine gärtnerische oder ackerbauliche Nutzung. Vor dem Hintergrund der vorhandenen jahrzehntelangen gärtnerischen Nutzung, ist davon auszugehen, dass es sich bei den Böden heute weitgehend um sogenannte Hortisole handelt. Unter diesem Begriff werden Gartenböden zusammengefasst, die aus umgelagerten und natürlich abgelagerten Substraten bestehen und durch humusreiche Oberböden charakterisiert sind. (vgl. MÜCKENHAUSEN, 1985; PIETSCH & KAMIETH, 1991).

Der Boden besitzt zudem eine Funktion als Filter, Puffer und Transformator für Schadstoffe. Bei erhöhter Belastung können diese Schadstoffe prinzipiell ins Grundwasser oder in Oberflächengewässer eingetragen werden. Die Reinigungskapazität wird an Parametern wie pH-

Wert, Bodenart (im Hinblick auf Schluff- und Tongehalt) Humusgehalt oder Sickervermögen fixiert. Die im Geltungsbereich vorhandenen Lössböden übernehmen insgesamt eine hohe Regelungsfunktion und weisen gute Pufferkapazitäten im Hinblick auf mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser auf.

Im Übrigen gibt es keine Hinweise darauf, dass in diesem Bereich mit Altlasten zu rechnen ist.

Zudem gibt es von Seiten der archäologischen Denkmalpflege keine Hinweise darauf, dass in diesem Bereich Bodenfunde zu erwarten sind.

2.3 Landschaftswasserhaushalt (Hydrologie)

Planungsgebietsspezifische Daten über das Grundwasser wie Angaben über den Flurabstand oder über die Lage oder Mächtigkeit des Grundwasserkörpers liegen nicht vor. Für den Bereich des Planungsgebietes gibt das Hydrogeologische Kartenwerk Hessen (M. 1 : 300.000) (vgl. HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, 1991) in der Übersichtskarte der geologischen Einheiten Tertiärsedimente mit einer Mächtigkeit von bis zu 200 m an. Die aus Schluffen, Tone und Mergeln bestehenden Ablagerungen enthalten jedoch kaum Grundwasser und sind folglich für größere Wassererschließungen ungeeignet. Die Karte der mittleren Grundwasserergiebigkeit des Hydrogeologischen Kartenwerkes gibt für den Planungsraum insgesamt eine geringe Ergiebigkeit von 2-5 l/sec an. Aufgrund der geringen Grundwassermenge eignet sich das Planungsgebiet nicht für eine Grund- oder Trinkwassergewinnung.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der anstehenden bindigen, lösslehmreichen Deckschichten gering. Damit besteht kaum die Gefahr eines Eintrages von grundwasserverunreinigenden Stoffen, wie Schwermetallen oder Pflanzenbehandlungsmitteln.

Das Planungsgebiet liegt in der qualitativen Schutzzone IV sowie in der quantitativen Schutzzone D des Bad Nauheimer Heilquellschutzgebietes (vgl. Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 StAnz. 48/1984 S. 2352).

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzend fließt jedoch ein Graben, der in den Seebach entwässert.

2.4 Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Einflussbereich des submediterran bis subkontinental geprägten Klimas der Rhein-Main-Ebene, zu der es nach Süden hin geöffnet ist. Durch Taunus (Westen und Nordwesten) und Vogelsberg (Nordosten) wird das Gebiet gegen kühlere und feuchtere Luftströme abgeschirmt. Das Klima ist daher als mild bis sehr mild zu bezeichnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9-10°C bei einem mittleren Jahresniederschlag von 550 - 600 mm. Der Hauptteil der Niederschläge fällt in den Sommermonaten Juni bis August meist in Schauern und Gewittern (Starkregenereignisse). Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest, im Herbst West bis Südwest, meist bei Hochdruckwetterlagen. An weniger als 30 Tagen im Jahr liegt eine geschlossene Schneedecke (vgl. HESSISCHER MINISTER FÜR LANDESENTWICKLUNG, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, 1981). Das Wuchsklima für das Planungsgebiet wird mit der Stufe 9 (sehr mild) angegeben (vgl. STADT FRIEDBERG, Landschaftsplanerisches Gutachten, 2001). Die klimatische Begünstigung bietet die natürliche Voraussetzung für Obstanbau.

Das Planungsgebiet befindet sich am Rande des großflächigen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets Ockstädter Kirschenberg und der angrenzenden bewaldeten Taunushänge. Diese wirken sich positiv sowohl auf die lokale als auch auf die regionale lufthygienische und bioklimatische Situation durch die Bildung von Frischluft aus. Die Bebauung von Ockstadt

hingegen sorgt für bioklimatische Belastungen. Im Kernbereich von Ockstadt kann es zu deutlichen Erwärmungen kommen und in Verbindung mit dem Abfluss von Hangwinden am Bebauungsrand zum Stau von Kaltluftmassen.

Die das Planungsgebiet prägenden Gartenflächen besitzen für die nähere Umgebung positive Effekte. So ist die Luft durch die Staubfilterfunktion der Blätter weniger mit Staub belastet als in der bebauten Ortslage. Außerdem sind aufgrund der Verdunstungskälte in Verbindung mit der Transpiration der Pflanzen im Sommer die Temperaturen niedriger und die relative Luftfeuchte höher als in den bebauten und versiegelten Bereichen.

2.5 Derzeitige Nutzung des Standortes

Der Planbereich umfasst mehrere eingezäunte Gärten, die eine relativ intensive Nutzung als Gemüsegärten und Erholungsgärten aufweisen. Auf den Grundstücken befinden sich mehrere Kleinstgebäude (Geräteschuppen, Gartenlaube, Unterstände).

Die im Geltungsbereich befindliche Teilfläche des Grundstückes Waldstraße 27a wird bereits als Wohngrundstück genutzt und auf der Teilfläche des Grundstückes 25 befindet sich eine Scheune. Die Parzelle 3/1 stellt sich als Brachfläche dar.

2.6 Benachbarte Nutzungen

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an einen bestehenden Feldweg, an eine Grabenparzelle und danach an Streuobstflächen an. Im Westen grenzt der bestehende Feldweg „Hollerfeldchenstraße“ direkt an den Geltungsbereich an; jenseits der „Hollerfeldchenstraße“ im nördlicheren Bereich befinden sich bestehende Streuobstflächen und im südlicheren Bereich bestehende Bebauung.

Im Süden grenzt die bestehende Bebauung der „Waldstraße“ und im Osten die bestehende Bebauung der „Kapellenstraße“ direkt an den Geltungsbereich.

2.7 Äußere Erschließung

Über die Kapellenstraße und die Waldstraße wird das Baugebiet an das Hauptstraßennetz angeschlossen. Der nächste Bushaltepunkt befindet sich gut erreichbar auf der Waldstraße, sodass die Anbindung an den ÖPNV gewährleistet ist. Der Radverkehr im Baugebiet ist in der Mischverkehrsfläche integriert und durch Anschluss an die bestehenden Radwege, Straßen und Feldwege gewährleistet. Als Überquerungshilfe über die Nauheimer Straße (Richtung Äppelwoiweg) dient die bestehende Fußgängerampel. Durch die fertig gestellte B3a ist die überörtliche Verkehrsanbindung ausgezeichnet.

2.8 Immissionen

Aufgrund der Ortsrandlage und keiner in der Nähe befindlichen Lärmquellen ist der Geltungsbereich ohne Einschränkungen für eine Wohnbebauung geeignet.

3 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

(Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom Büro Natur Profil, Planung und Beratung Dipl. Ing. R. Wiesmann, Friedberg)

3.1 Biotoptypen

Das Untersuchungsgebiet wurde erstmalig im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags 2010 kartiert und im Juli 2011 aktualisiert. Die festgestellten Biotop- und Nutzungstypen wurden den Kategorien nach Biotopwerteliste der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) (vom 1.9.2005 (GVBl. I 624, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010 GVBl. I 642) zugeordnet und im Bestandsplan graphisch dargestellt. Fol-

gende Biotoptypen sind demnach im Planungsgebiet anzutreffen und werden im Folgenden unter Berücksichtigung der jeweiligen potenziellen Bedeutung für die Fauna beschrieben

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich eine Reihe von Gärten, die teils Nutzgartencharakter (11.212) und teils Freizeitgartencharakter (11.211) zeigen. Im mittleren Bereich kommen Gartenflächen mit überwiegendem Rasen- bzw. Wiesenanteil (06.910) vor. Der Wert dieser Gärten ist je nach Gehölzanteil von einer geringen bis mittleren ökologischen Bedeutung. Dies resultiert aus der Pflegeintensität und der Strukturarmut. Die in diesen Bereichen vorhandenen Gehölze bieten nur wenige potenzielle Überwinterungsquartiere zum Beispiel für Säugetiere. In den Nutzgärten sind überwiegend Kultur- und Nutzpflanzen anzutreffen. Heimische Kräuter ("Gartenunkräuter") und Gräser finden sich dort meist nur in Kompostnähe oder an den Rändern.

Ein Teilbereich der Gärten ist als Obstwiesengarten (11.211/03.110) zu charakterisieren (Flurstücke 2/8, 2/13 und 18). Es handelt sich hierbei um Gärten mit alten, hoch- und mittelstämmigen Obstbäumen (überwiegend Kirsche). Den Baumbestand ergänzend, sind junge Obstbäume, auch Niedrig- und Halbstämme nachgepflanzt worden. Obstwiesengärten sind je nach Intensität der Freizeitnutzung mehr oder weniger vielseitige und hochwertige Lebensräume für die heimische Flora und Fauna. Da die Bereiche im vorliegenden Fall als Freizeitgärten dienen, ist von einer eher intensiven Nutzung und damit von einer Verarmung der floristischen und faunistischen Vielfalt auszugehen. Die Obstwiesengärten sind mit Maschendrahtzäunen umgeben. Diese engmaschigen Zäune, verhindern eine Zugänglichkeit u. a. für Kleinsäuger, wie Igel, da sie eine Barriere im Ausbreitungsvermögen dieser Tiere darstellen.

Die nördlichsten beiden Flurstücke (Flurstück Nr. 2/6 und 2/7) werden als häufig gemähte Wiese (Frischwiese mit reduziertem Artenspektrum 06.320) genutzt. Pflanzensozioologisch handelt sich um eine Wiesenstorchschnabel-Glatthaferwiese auf frischen bis feuchten, nährstoffreichen Standort. Durch eine ertragsorientierte Bewirtschaftung als Mähweide ist sie z.T. degradiert, sie hat somit für die heimische Flora und Fauna bestenfalls nur eine mittlere Bedeutung.

Markante Obstbäume (04.110) werden im Bestandsplan gesondert dargestellt, da sie ökologisch wertvolle Strukturelemente innerhalb der oben genannten Gartenflächen darstellen (vgl. Bestandsplan). Bei den ansonsten im Gebiet vorkommenden Bäumen handelt es sich überwiegend um halb- oder niedrigstämmige Obstbäume. Daneben sind vereinzelt Ziersträucher am Rand der Gartenparzellen und zwei Gebüsche im Bereich des Flurstücks 3/1 anzutreffen. Hervorzuheben sind die größeren Bäume und Sträucher, sie dienen als Überwinterungsquartier für Kleinsäuger (z. B. Garten- und Siebenschläfer) oder als potenzielle Nist- und Brutplätze für verschiedene Vogelarten. Die Obstbaumblüte bildet außerdem eine wichtige Frühjahrstracht für Honig- und Wildbienen, Hummeln, Wespen und Hornissen.

Bei dem Flurstück 3/1 handelt es sich um eine Gartenbrache (09.120). Die ehemals von einem Gebäude überstandene Fläche wird von Gräsern aber auch nitrophilen Arten wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und vereinzelt Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und Holunder (*Sambucus nigra*) geprägt. Im westlichen und mittleren Bereich wurden in den zurückliegenden Jahren Aufschüttungen vorgenommen, auf diesen Aufschüttungen zeigen sich bereits Ruderalpflanzen. Insgesamt kommt ihnen eine mittlere Wertigkeit zu.

Auf den Flurstücken 13/1 und 17 befinden sich große Scheunen und auf dem Flurstück 14/1 Wohnhäuser. Verteilt in den Gärten stehen vereinzelt kleinere Schuppen und Gerätehütten. In Verbindung mit den Gebäuden kommen Hofflächen (10.520) vor, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Nur kleinere Restflächen werden gärtnerisch genutzt, sie bieten nur geringwertigen Lebensraum für Flora und Fauna.

Die überbauten und versiegelten Flächen sind mit einer Ausnahme nur von geringem faunistischen Wert. In einem an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Nebengebäude auf dem Flurstück 2/16 konnte ein Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen nachgewiesen werden.

3.2 Fauna

Fledermäuse

Im Rahmen zielgerichteter Kartierungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren konnte ein Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen an der Rückseite eines Nebengebäudes auf dem Flurstück 2/16 außerhalb des Geltungsbereichs festgestellt werden (vgl. BG NATUR 2010). Die Tiere fliegen über das Flurstück 3/1 aus. Mit Hilfe von Horchboxen konnten 8 bis 9 Muttertiere registriert werden, da nicht alle fliegenden Tiere Ortungsrufe in Richtung der Horchboxen abgeben, ist davon auszugehen, dass die Kolonie mehr erwachsene Tiere als die Registrierten umfasst. Hinzuzurechnen sind zudem in etwa die gleiche Anzahl an Jungtieren, die während der Kartierungen (Anfang Juli 2010) noch nicht flügge waren. Neben dem Nachweis dieses Wochenstubenquartiers konnten mit Hilfe von Detektorkontrollen Nachweise von insgesamt drei Fledermausarten erbracht werden. Neben der bereits erwähnten Zwergfledermaus, wurden zudem auch Rufe der Fransenfledermaus und des Braunen oder Grauen Langohrs erfasst. Es ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für diese drei Fledermausarten einen Teillebensraum in Form eines Jagdareals bietet. Die Jagdareale der genannten drei Arten sind in der Regel deutlich größer als das hier betrachtete Gebiet. Im konkreten Fall bieten die umliegenden Flächen des Ockstädter Kirschenbergs sehr gute Voraussetzungen als Jagdareal. Insgesamt konnten im Planungsgebiet während der abendlichen Aufzeichnungen nur eher sporadische Rufe aufgezeichnet werden, was darauf hindeutet, dass das Planungsgebiet die Funktion eines Zwischenjagdgebietes zwischen der Ortslage und dem naturnahen Umfeld einnimmt.

Vögel

Im Rahmen einer zielgerichteten avifaunistischen Kartierung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren konnten weitgehend nur ungefährdete, weit verbreitete und anpassungsfähige Arten nachgewiesen werden, wie dies auch aufgrund der vorhandenen Nutzungsintensität zu erwarten war. Als kommune Arten wurden die Amsel, der Grünfink, der Hausrotschwanz, der Kleiber und die Kohlmeise nachgewiesen. Sie besiedeln als Kulturfolger verschiedenste Biotoptypen, zu denen u.a. wie im vorliegenden Fall Gärten zählen. Gleiches trifft auch auf den Haussperling zu, allerdings weist er im Gegensatz zu den anderen Arten in den letzten Jahren deutliche Bestandseinbrüche auf, so dass er mittlerweile in der bundesweiten und der hessischen Roten Liste in der Vorwarnstufe geführt wird. Bei den bisher genannten Arten ist davon auszugehen, dass sie als Brutvögel im Gebiet vorkommen. Kartiert wurden zudem Elster, Rabenkrähe, Star und Wacholderdrossel, die ebenfalls weitverbreitet und ungefährdet sind. Sie suchen das Planungsgebiet zur Nahrungssuche oder Rast auf und haben ihre Brutreviere in den umliegenden Streuobstwiesen. In der unmittelbaren Umgebung konnten zudem Dorngrasmücke, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Sumpfrohrsänger und Grünspecht festgestellt werden (vgl. GÖFA GMBH 2010). Die Dorngrasmücke besiedelt vorzugsweise Gebüsche und Hecken und der Sumpfrohrsänger, wie der Name schon besagt vorwiegend Röhricht. Bei beiden Arten kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet keinen geeigneten Lebensraum bietet. Die anderen genannten Arten der Umgebung suchen das Planungsgebiet gelegentlich zur Nahrungssuche auf, der eigentliche Lebensraum liegt aber in den umliegenden Flächen des Ockstädter Kirschenbergs.

Reptilien

Im Rahmen von zwei zielgerichteten Begehungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsverfahren konnten keine Reptilien nachgewiesen werden (vgl. GÖFA GMBH 2010). Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist auch nicht mit einem größeren Vorkommen zu rechnen. Nur in einzelnen Gärten kommen kleinere Stein- oder Reisighaufen vor, größere Rückzugsräume oder Vernetzungsstrukturen, die für Reptilien eine Bedeutung haben könnten, fehlen jedoch völlig. Dennoch kommen laut den Aussagen einiger Anwohner in den Gärten Eidechsen vor. Vermutlich handelt es sich hierbei um Zauneidechsen, die ihren eigentlichen Lebensraum in den umliegenden Flächen des Ockstädter Kirschenbergs haben. Die hier vorhandene mosaikartige Anordnung meist extensiv genutzter Offenland- und Halboffenlandflächen bieten gute Lebensbedingungen für die Zauneidechse. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Gärten des Planungsgebietes von einzelnen Jungtieren oder Adulten als Nahrungshabitat oder Sonnenplatz gelegentlich genutzt werden. Die Eiablageplätze und Überwinterungslöcher befinden sich mit großer Wahrscheinlichkeit in den umliegenden Streuobstwiesen.

Tagfalter

Im Rahmen von zwei zielgerichteten Begehungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsverfahren konnten keine Tagfalter nachgewiesen werden (vgl. GÖFA GMBH 2010). Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist auch nicht mit einem Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Schmetterlingsarten zu rechnen. Möglich ist ein Vorkommen eher häufiger Arten, wie Kleiner Kohl-Weißling, Tagpfauenauge, Kleiner Fuchs, Schachbrett, Kleines Wiesenvögelchen, Großes Ochsenauge, Hauhechel-Bläuling, Zitronenfalter und Distelfalter. Allen diesen Arten ist gemein, dass sie eine große ökologische Valenz aufweisen und weit verbreitet sind.

3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Basierend auf den zuvor genannten faunistischen Kartierungen kommt eine gemäß § 44 BNatSchG vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung zu folgendem Ergebnis (vgl. NaturProfil 2011):

Im Wirkraum des Vorhabens wurden 15 geschützte Vogelarten kartiert und als relevant eingeschätzt, 12 von diesen 15 Arten weisen einen günstigen und drei einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand auf. Für letztere wurde eine detaillierte artbezogene Einzelprüfung und für die anderen Vogelarten eine vereinfachte Prüfung durchgeführt. Außerdem wurde eine Wochenstube der Zwergfledermaus, die eine besonders und streng geschützte Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie darstellt, knapp außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen. Das Planungsgebiet hat zudem eine gewisse Bedeutung für Zauneidechsen als Nahrungshabitat und Sonnenplatz. Diese Reptilienart ist ebenfalls gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders und streng geschützt.

Eine Verletzung oder Tötung von nachweislich oder potenziell vorkommenden besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ausgeschlossen oder kann bezogen auf die Zwergfledermaus durch eine CEF-Maßnahme und bezogen auf die vorkommenden Vogelarten durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.

Baubedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich bzw. verschlechtern nicht den Erhaltungszustand der lokalen Population. Dazu trägt eine Baufeldräumung außerhalb der Brutphase bei. Betriebsbedingte Störungen gehen nicht wesentlich über den aktuellen Zustand hinaus.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kommt für sechs im Gebiet vorkommende Brutvogelarten in Be-

tracht. Die ökologische Funktion der potenziell vom Eingriff betroffenen Lebensstätten bleibt angesichts der umgebenden Habitatstrukturen im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Dabei handelt es sich in fünf Fällen um allgemein häufige Arten, die einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen und für die aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit der Verbotstatbestand ausgeschlossen werden konnte. Auch für die beiden vorkommenden Vogelarten, die einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand aufweisen, konnte in einer Einzelprüfung der Nachweis erbracht werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt werden.

Für zwei weitere Vogelarten (Girlitz und Wacholderdrossel), die nur im näheren oder weiteren Umfeld des Planungsgebiets brüten und einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand aufweisen, wurde eine artbezogene Einzelprüfung durchgeführt. Auch bei diesen beiden Arten werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt. Die Prüfung der Betroffenheit kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der dadurch ermöglichten Erweiterung der wohnbaulichen Nutzungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

3.4 Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild von Ockstadt und Umgebung ist bestimmt von der weiten Ebene der Wetterau und vom Taunus. Die Wetterau erstreckt sich als weitgehend ebene Talauflage in östliche Richtung. In westlicher Richtung steigt der Vortaunus langsam hügelig an und geht in die steileren Hänge des Hochtaunus über, dessen Kamm das Landschaftsbild in dieser Richtung großräumig begrenzt und abschließt.

Kleinräumig betrachtet bildet das Untersuchungsgebiet mit seiner typischen, ortsrandnahen Ausprägung mit Gärten und Obstwiesen einen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und dem Ockstädter Kirschenberg. Es trägt so zur Gestaltung des Ortsrandes und dessen landschaftsgerechten Einbindung bei.

Aufgrund der unmittelbaren Ortsnähe wird der Planungsraum mit seinen umgebenden Feldwegen intensiv für die wohnungsnahe Erholung sowie die Feierabenderholung genutzt. Generell gilt, dass für diese Erholungsform die Räume in der unmittelbaren Umgebung der Bebauung bis zu einer Entfernung von ca. 500 m von großer Bedeutung sind.

4 ÜBERGEORDNETE ZIELE

4.1 Landesplanung

Im ehemaligen Regionalplan Südhessen war die Fläche des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung als „Siedlungsfläche – Zuwachs“ dargestellt. Der Regionalplan ist gemäß Ballungsraumgesetz nunmehr als Regionaler Flächennutzungsplan, der sowohl die regionalplanerischen Festlegungen als auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beinhaltet, am 17.10.2011 rechtswirksam geworden. In diesem Planwerk ist dieser Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg, der allerdings mit Eintritt der Rechtskraft des regionalen Flächennutzungsplanes (17.10.2011) aufgehoben ist, war die Fläche des Geltungsbereiches bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

4.3 Landschaftsplanung

Im landschaftsplanerischen Gutachten von 2001 wurde die geplante Siedlungserweiterung bereits berücksichtigt.

4.4 Schutzzonen

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Nauheim in der quantitativen Zone D (Verordnung vom 24.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988). Die geltenden Verbote in der genannten Verordnung sind zu beachten.

5 STÄDTEBAULICHE ZIELE

5.1 Städtebauliche Konzeption

Der Wunsch verschiedener Eigentümer welche die vorhandenen, derzeit als Kleingärten genutzten Flächen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauland zu nutzen und dadurch den Bedarf an Bauplätzen im Sinne der Eigenentwicklung in Ockstadt zu decken, bildete die Grundlage für die Entscheidung zur Entwicklung dieses neuen Baugebietes.

Der nördliche und der westliche Rand des neuen Baugebietes werden den künftigen Ortsrand bilden. Westlich des Geltungsbereiches verläuft der bestehende Feldweg „Hollerfeldchenstraße“. Es ist eine Fußwegeverbindung im nördlichen Bereich des neuen Baugebietes an diesen bestehenden Feldweg vorgesehen.

Entlang des nördlichen und westlichen Ortsrandes wird durch entsprechende Festsetzungen eine Ortsrandeingrünung im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehen.

5.2 Wohnbebauung

Das Baugebiet wird bestimmt von Wohnbebauung in offener Bauweise.

Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Der Maßstab der Bebauung orientiert sich an der Umgebung, dementsprechend sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Auf einer Brutto Wohnbaulandfläche von ca. 0,9 ha werden ca. 25 Wohneinheiten (bei einer Realisierung von 1,5 WE je Einzelhaus) entstehen, das bedeutet einen Dichtewert von 28 WE/ha, sodass der für die ländlichen Gebiete angestrebte untere Dichtewert von 25 WE/ha voraussichtlich erreicht/überschritten wird.

5.3 Grünflächen

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der Dichteanforderung und der direkten Anbindung an die freie Landschaft durch das umgebende Feldwegenetz ist die Einplanung von öffentlichen Grünflächen nicht vorgesehen. Die angrenzenden bestehenden Streuobstbereiche haben ohnehin eine hohe Bedeutung für die Naherholung.

5.4 Verkehrskonzept

Die Größe des Gebietes im Endausbau mit voraussichtlich ca. 25 Wohneinheiten lässt es zu, dass die Erschließungsstraße als 5,50/6,00m breite Mischfläche ausgebaut wird, die den 2-Richtungsverkehr zulässt. Auf dieser Fläche wird der Fußgänger-, Rad- und Autoverkehr stattfinden. Darüber hinaus ist auch die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

5.5 Entwässerungskonzept

Aufgrund der Vorgabe durch das Wasserhaushaltsgesetzes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. In der Berechnung des aktuellen Generalentwässerungsplans (GEP) sowie SMUSI (Schmutzfrachtsimulation) ist die geplante Fläche enthalten, die vorhandene Kanalisation reicht für die Entwässerung des Plangebietes aus. Die Kläranlage ist für den Anfall an Schmutzwasser ausgelegt.

6 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPLANUNG

6.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen - Bauflächen und die dazugehörigen Freiflächen

- Bezogen auf die Wohngebäude werden max. 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig sein, damit ein möglichst fließender Übergang zwischen der freien Landschaft und der Ortslage entstehen kann.
- Flachdächer oder flach geneigten Dächer (bis 28° Neigung) der Gebäude, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 10 cm) zu versehen.
- Das von den nicht begrünten Dächern abfließende Niederschlagswasser muss in einer Zisterne gesammelt werden. Die Zisterne könnte im Kellergeschoss oder im Bereich der Gärten untergebracht werden; das hier gesammelte Wasser soll gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes auf dem jeweiligen Grundstück z.B. als Brauchwasser im Garten oder auch innerhalb des Gebäudes Verwendung finden. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisterne ist von 20 Litern pro Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche auszugehen. Soweit die Dächer begrünt sind, kann das Fassungsvermögen der Zisterne auf 10 Liter pro Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche reduziert werden.
- Die unversiegelten Freiflächen sollen als Hausgärten angelegt werden. Wenn die nicht überbaubare Grundstücksfläche 200 m² übersteigt, ist ein standortgerechter klein- oder großkroniger Laubbaum (vgl. Pflanzliste 2) oder ein hochstämmiger Obstbaum in den Hausgarten zu pflanzen (vgl. Pflanzliste 4).
- Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Zwischen Unterkante Zaun und Bodenoberfläche soll ein Mindestabstand von 10 cm verbleiben.
- Alle privaten Wege- und Zufahrtsflächen sowie die PKW-Stellplätze auf den Privatgrundstücken müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke ausgestattet werden.

6.2 Maßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen

- Die Stellplatzflächen im Straßenraum sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen und gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB mit mindestens 4 großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste 2 zu überstellen. Als Unterpflanzung sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- Der öffentliche Fußweg ist mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. durchlässigem

Pflaster oder wassergebundener Decke) zu versehen.

- Bei der Beleuchtung dürfen nur Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED-Lampen eingesetzt werden, die Nachtinsekten und in der Folge Fledermäuse gegenüber anderen Leuchtquellen nur vermindert anlocken. Dadurch wird ein mögliches Tötungsrisiko durch den Straßenverkehr vermieden.

6.3 Maßnahmen für Flächen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1a) und § 9(1) 20, 25a und 25)

Innerhalb des Geltungsbereichs

- Auf Höhe des Nebengebäudes des Anwesens Kapellenstraße 16 (außerhalb Geltungsbereich), in dem Zwergfledermäuse ein Sommerquartier haben, ist im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkplätze entlang der Planstraße auf der festgesetzten Maßnahmenfläche eine dichte Pflanzung von Sträuchern und einem Baum vorzunehmen. Pro 2 Quadratmeter ist mindestens ein Strauch der Pflanzliste 5 zu pflanzen.
- Zusätzlich zu dem zuvor genannten Baum sind im Bereich der Stellplatzfläche mindestens 3 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen eine Grundfläche von mindestens 4 m² umfassen und sind mit Sträuchern der Pflanzliste 2 "Unterpflanzung" zu bepflanzen.
- Entlang der Hollerfeldchenstraße ist zur Eingrünung des Baugebietes die Pflanzung einer Hecke aus heimischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste 3) in einer Mindestbreite von 1,0 m auf den Parzellen 19, 20, 21, 2/13, 2/15, 2/8, 2/7 und 2/6 vorzunehmen.
- Entlang der Planstraße ist auf Höhe des Flurstücks 4/1 ein Saum aus Bodendeckern herzustellen.
- Die unversiegelten privaten Flächen sind als Hausgärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Soweit eine Baumpflanzung vorgenommen wird, sind standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste 2) oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden (vgl. Pflanzliste 4). Bei Strauchpflanzungen sind überwiegend standortgerechte Pflanzen (vgl. Pflanzliste 3) zu verwenden.

Im Bereich der externen stadteigenen Ausgleichsfläche

(Für diese Fläche wurde kein 2. Geltungsbereich festgesetzt. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Vertrag zwischen dem Kreisausschuss des Wetteraukreises und der Stadt Friedberg gesondert abzuschließen).

- Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB sind 10 Fledermauskästen (5 Flach- und 5 Raumkästen jeweils aus Holzbeton) und 4 Vogelkästen in 2 Gruppen an die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume zu hängen. Die Vogelkästen sollen einen eventuellen Vogelbesatz in den Fledermauskästen verhindern. Die Kästen sind im Winter aufzuhängen, um den Fledermäusen Ausweichquartiere für die Wochenstuben zu bieten. Die bisher genutzten Spalten an der Rückseite des Nebengebäudes auf dem Flurstück 2/16 sind zeitgleich zu verschließen. Die Maßnahmen sind in dem Winterhalbjahr vor Beginn der Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes durchzuführen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB sind für die Zauneidechse biotopverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Hierzu soll ein Trockenholzhaufen und ein Steinhaufen aus Natursteinen (Körnung von ca. 45 mm bis ca. 500 mm) jeweils in einem Umfang von 1 m³ an sonnenexponierter Stelle in unmittelbarer Benachbarung

zueinander hergestellt werden. Die beiden Haufen sollen die Möglichkeit zum Sonnen und in Verbindung mit den Hohlräumen zum Verstecken bieten.

6.4 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

6.4.1 Rechtliche Grundlagen zum Ökokonto und zur Eingriffsbilanzierung

Die rechtlichen Grundlagen für die Verwendung des Ökokontos bilden die §§ 15 und 16 BNatSchG sowie der § 10 HAGBNatSchG Absatz 1 und 5. Hiernach können vorlaufende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ein Ökokonto ein- und ausgebucht werden. Über in Anspruch genommene Maßnahmen bzw. Ökopunkte unterrichtet bei Bebauungsplänen der Träger der Bauleitplanung, d.h. die Stadt Friedberg, die das Ökokonto führende Naturschutzbehörde, d.h. die Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Die Bilanzierung erfolgt gemäß den rechtlichen Vorgaben der Kompensationsverordnung, insbesondere den detaillierten Vorschriften der Anlagen 2 und 3 dieser Verordnung für die Berechnung von Ökopunkten.

6.4.2 Inwertsetzung der Biotoptypen im Planungsgebiet

Ausgehend von den Vorschriften der Kompensationsverordnung ergeben sich folgende Einschätzungen:

Baugebiete WA1 bis WA4

Die Grundstücksflächen gliedern sich in überbaubare und nicht überbaubare Bereiche. Die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Garagen, Stellplätze, Terrassen und Zuwegung werden dem Nutzungstyp „10.715 - Dachfläche, nicht begrünt mit Regenwassernutzung“ zugeordnet. Bei der Ermittlung der versiegelten Fläche in den Baugebieten wurde jeweils die Grundflächenzahl, die der Bebauungsplan festsetzt (0,3 bzw. 0,4 GRZ) unter Berücksichtigung der jeweiligen Baufenstergröße zu Grunde gelegt. Zusätzlich wurden die Versiegelungen in Ansatz gebracht, die gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans durch Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und ihre Zufahrten entstehen können.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Grünflächen anzulegen sind, werden als struktur- und artenarmer Hausgarten (11.221) eingestuft.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße als Planstraße im Bebauungsplan dargestellt, wird als sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (10.510/10.520) eingestuft. Der begleitende Wiesensaum entlang des Flurstücks 4/1 sowie die Bepflanzung vor den Fledermausquartieren wird als innerstädtisches Straßenbegleitgrün (11.221) bewertet. Der Fußweg und die Stellplätze werden als wasserdurchlässige Flächenbefestigung (10.530) in die Berechnung einbezogen. Die Erschließungsstraßen sowie die Stellplatzflächen werden mit Laubbäumen begrünt. Die Bäume gehen unter dem Biotoptyp „04.110 - Einzelbäume, heimisch, standortgerecht“ mit einer übertrafften Fläche von 3 m² mit 31 Wertungspunkten in die Bilanzierung ein. Die Unterpflanzung wird als Biotoptyp „11.221 – strukturarme Grünanlage, innerstädtisches Straßenbegleitgrün“ mit 14 Punkten gewertet.

6.4.3 Bilanzierungsergebnis

Anhand der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der KV-Tabelle

(vgl. Anhang) lässt sich feststellen, dass ein Ausgleich innerhalb des Gebietes nicht erbracht werden kann, das verbleibende Defizit in Höhe von 119.399 Punkten wird durch Verrechnung mit der entsprechenden Punktezahl des Ökokontos der Stadt Friedberg kompensiert.

7 BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS

- Festsetzung gem. §9(1)Nr.1+2BauGB: Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Zeichnerische Festsetzung eines Wohngebiets (WA) – letzteres gegliedert nach dem Maß der Nutzung und der Bauweise. Eine ergänzende textliche Festsetzung sorgt dafür, dass die Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO unzulässig sind.

Es sind zudem neben den - in einer Tabelle - differenzierten Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Bauweise zeichnerisch die Baugrenzen festgesetzt, die die durch Gebäude überbaubaren Flächen eingrenzen, mit der Ergänzung, dass auch die außerhalb der Baugrenzen an die Gebäude angebauten Garagen und Carports unterkellert werden können.

Begründung:

Die für das Wohngebiet geplante schmale Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich) mit dem nur geringen Flächenangebot für den ruhenden Verkehr, ermöglicht in diesem Teil des Plangebiets keine Ansiedlung publikums- und verkehrsintensiver Nutzungen (Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungstätten, aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke).

Das Maß der Nutzung wird teilweise etwas niedriger festgesetzt als in der BauNVO im Regelfall vorgesehen, weil hier am Rand der dörflichen Ortslage besondere Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild zu stellen sind. Die Grundflächenzahlen sind auf die überbaubaren Flächen für die Wohngebäude ausgelegt; für die notwendigen Stellplatz und Garagenflächen wird eine Überschreitung dieser GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen

Die Festsetzung zur Möglichkeit der Unterkellerung von Garagen und Carports eröffnet insbesondere den Häusern mit kleiner Grundfläche einen größeren Nutzungsspielraum ohne die Umwelt zusätzlich zu belasten.

- Festsetzung gem. §9(1)Nr.4BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Eine textliche Festsetzung begrenzt den Umfang der zulässigen Nebenanlagen auf dem Grundstück, mit dem Zusatz, dass derartige Anlagen im Vorgartenbereich bezüglich der Höhe beschränkt werden.

In der Planzeichnung sind die Flächen festgelegt, auf denen auch außerhalb der Baugrenzen Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden dürfen. Um einen erforderlichen Stauraum vor Garagen zu erhalten dürfen Garagen nicht direkt an der Straße errichtet werden, es ist nur eine Garage (Doppel oder Einzelgarage) je Grundstück zulässig. Für einzelne Grundstücke ist festgesetzt, dass nur Stellplätze und/oder Carports errichtet werden dürfen.

Begründung:

Mit der flächenmäßigen Begrenzung der Nebenanlagen soll verhindert werden, dass durch großvolumige Kleingartenhütten in den meist recht kleinen Gärten (z.T. Doppelhaushälften) übermäßig versiegelt wird, die bepflanzbare Fläche verringert wird, zusätzliche Verschattung entsteht, die Nutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen eingeschränkt wird und die Blickbeziehungen unterbrochen werden - die Qualität der im rückwärtigen Bereich als größerer Zusammenhang geplanten Gartenzone würde erheblich eingeschränkt,

Die zusätzliche Beschränkung im Vorgartenbereich dient der Verkehrssicherheit, indem der Blickkontakt zwischen den das jeweilige Grundstück verlassenden Personen und den das Grundstück in dichtem Abstand passierenden – insbesondere motorisierten – Verkehrsteilnehmern frühzeitig hergestellt wird. Diese Anforderung ist Folge der Planung der Straße als Mischfläche; aus diesem Grunde müssen auch die Garagen ausreichend (5m-Stauraum) hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. Bei den Grundstücken, auf denen aus Platzgründen die Einhaltung eines Stauraumes von 5 m vor einer Garage nicht möglich ist, sind nur Stellplätze oder Carports zulässig. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen ist nur eine Garage je Grundstück zulässig.

- **Festsetzung gem. §9(1)Nr.11BauGB: Öffentliche Verkehrsflächen**

Zeichnerisch wird eine Straßenverkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie zu den benachbarten Nutzungen; für einen kleineren Teil dieser Flächen wird eine besondere Zweckbestimmung festgelegt, nämlich als Fuß- und Radweg. Entlang des Feldweges „Hollerfeldchenstraße“ und des nördlich angrenzenden Feldweges sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Begründung:

Die Dimensionierung der Straßen erfolgte nach den entsprechenden straßenbautechnischen Richtlinien: Es ist ein Ausbau zu einer i.d.R. 5,50m bis 6m breite Mischfläche - ohne Trennung der Verkehrsarten – vorgesehen. Dieses Erschließungsprinzip hat sich bei den kleineren Baugebieten in den letzten Jahrzehnten sehr bewährt.

Parkstände können aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche nur innerhalb des Verbindungsstückes zwischen der Kapellenstraße und der Planstraße realisiert werden; in diesem Bereich sind entsprechende Flächen zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung eines Fuß- und Radweges soll deutlich machen, dass für den Kfz-Verkehr keine Fahrbeziehung zu dem im Westen vorbeiführenden Feldweg vorgesehen ist und nur eine Fuß- und Radfahrverbindung an das bestehende Feldwegenetz bestehen soll. Das wird auch durch die festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ unterstrichen.

- **Festsetzung gem. §9(1)Nr.13BauGB: Führung der Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationsleitungen) sind nur innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen und nur unterirdisch zu verlegen.

Begründung:

Eine oberirdische Verlegung der Versorgungsleitungen (Strom und Telekommunikationsanlagen) ist nicht zulässig. Die unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist seit mehreren Jahrzehnten aus verschiedenen Gründen als Standard anzusehen:

- Das Ortsbild wird nicht durch Masten und Leitungsgewirr verschandelt;
- für die Gestaltung des Straßenraumes gibt es keine Einschränkungen, sowohl bezüglich des Luftraumes (z. B. kein Konflikt zwischen Freileitungen und dem Anpflanzen von Bäumen) als auch bezüglich des Straßenbereichs (kein Konflikt zwischen den Masten und durchlaufenden Nutzungselementen des Straßenraumes, wie z. B. Radweg, Gehweg und Fahrbahn);
- es entstehen keine Gefahrenquellen im Straßenraum durch aufgestellte Masten.

8 AUFNAHME AUF LANDESRECHT BERUHENDER REGELUNGEN

- **Einheitliche Ausführung**

Für die Doppelhäuser werden Vorschriften zur Dachneigung, Außenwandhöhe, Firsthöhe und Baukörperversatz aufgenommen.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild bei Gebäuden erreicht werden, die sich aus zwei Einzelvorhaben zusammensetzen. Die getroffenen Festlegungen lassen Freiheit bei der Größe des Objektes, indem die Anpassung sich vorwiegend auf die straßenseitige Front bezieht, gartenseitig aber Versprünge zulässig sind.

- **Äußere Gestaltung**

Holzblockhäuser werden ausgeschlossen.

Begründung:

Diese rustikale Bauweise ist nicht landschaftstypisch, diese stark profilierte und dabei horizontal betonte Fassadengliederung führt zu einer erheblichen optischen Dominanz im öffentlichen Straßenraum und damit zu einer massiven Störung des Ortsbildes.

- **Sockelhöhen**

Die Höhe der Sockelhöhen wird begrenzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Sockelhöhe soll dafür sorgen, dass

- die Gebäude nicht durch eine zu hohe Fensterfront abweisend wirken,
- zwischen den Gebäuden keine großen Höhenunterschiede entstehen und
- keine massiven Anböschungen (z.B. für Terrassen) realisiert werden.

- **Dachform, -neigung und -deckung**

In den Wohngebieten sind nur Satteldächer – oder Krüppelwalmdächer - mit einer Dachneigung von 35°- 45° zulässig. Soll eine Dachbegrünung verwirklicht werden ist eine davon abweichende Dachform bis zu 28° zulässig.

Nur bei II-geschossigen Gebäuden können auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 25° errichtet werden (sogenannte „Toscana-Häuser“). Diese Festsetzung gilt nicht für niedrigere, an das Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Bauteile: Diese sollen ein Pultdach erhalten, mit einer geringeren Neigung der Dachfläche.

Begründung:

Das Satteldach ist die klassische Dachform in Mitteldeutschland. Die Dachform soll dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die Siedlungsstruktur von Ockstadt einfügt, welches überwiegend von Gebäuden mit Satteldach geprägt wird. Das Satteldach ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses unterhalb der Grenze zum Vollgeschoss.

Außerdem ist das Satteldach durch die relativ einfache Konstruktion und die geringe Schadensanfälligkeit kostengünstig herzustellen und zu erhalten.

Bei der Errichtung von 2-geschossigen Einzelhäusern können auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°– 25° (sogenannte „Toscana-Häuser“) errichtet werden, weil die Nachfrage für diese Dachform in letzter Zeit sehr gestiegen ist. Diese Gebäudeform fügt sich mit seinem Bauvolumen in die Spanne zwischen den zulässigen 1- und 2-geschossigen Satteldachhäusern ein, ein nur eingeschossiges Walmdachhaus mit geringer Dachneigung würde dagegen erhebliche gestalterische Spannungen hervorrufen

Durch die klaren Vorgaben sind Abweichungen innerhalb von Doppelhäusern ausgeschlossen.

Die Festsetzung gilt nicht zwingend für niedrigere an das Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Bauteile, da diese in der Regel nicht prägend für das Baugebiet sind. Hier sind individuelle Lösungen möglich.

Die rote Dachfarbe ist im mitteldeutschen Raum, insbesondere im Übergangsbereich von der Siedlung zur freien Landschaft als landschaftstypisch einzuordnen. Die Farbe der Dächer ist

für die Außenwahrnehmung eines Gebäudes bzw. eines gesamten Baugebietes von hoher Bedeutung. Da mittlerweile viele Dächer mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden die sich farblich auf roten Dächern weniger einfügen, wurden auch graue Farbtöne für die Dacheindeckung als zulässig festgesetzt.

Dachgauben

Für Dachgauben werden Maximalgrößen in Abhängigkeit von der Größe der Dachfläche festgelegt.

Begründung:

Die hier getroffenen Festsetzungen lassen eine ausreichende Belichtung im Dachgeschoss zu, es wird aber verhindert, dass durch zu große Eingriffe in die Dachfläche das Ortsbild erheblich gestört wird.

- Abgrabungen

Für die Abgrabungen an den Sockeln der Häuser sind Festsetzungen zur maximalen Abgrabungsbreite und -fläche in Abhängigkeit von der Frontlänge des Hauses getroffen.

Begründung:

Die hier getroffenen Festsetzungen lassen eine Belichtung von einzelnen Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss zu, es wird aber verhindert, dass durch eine optische Verlängerung des Baukörpers in die Tiefe dieser Baukörper in seiner Wirkung ein größeres Volumen erhält und sich damit nicht mehr in die Umgebung einfügt.

- Einfriedigungen

Es werden Festsetzungen zu der maximal zulässigen Höhe von Einfriedigungen in den Bebauungsplan aufgenommen, zudem werden blickdichte Materialien ausgeschlossen. Bei Zäunen ist ein Mindestabstand zum Boden zu wahren. An das Haus angebaute Sichtschutzwände auf der Grundstücksgrenze werden ebenfalls begrenzt.

Begründung:

Zu hohe bzw. blickdichte Einfriedigungen können einen bedrohlichen, abweisenden oder erdrückenden Eindruck erzeugen. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass im Plangebiet nur Einfriedigungen erstellt werden, die sich nicht negativ auf die städtebauliche Qualität und Charakteristik des Baugebiets auswirken. Dies gilt verstärkt für die baulich massiven Sichtschutzwände (bei Doppel- und Reihenhäusern), die deshalb in ihrer Länge beschränkt werden.

Durch den Ausschluss von Sockelkonstruktionen (Abstand zum Boden von mindestens 10 cm) wird gewährleistet, dass Kleintiere ungehindert passieren können.

Die weitergehende Beschränkung im Vorgartenbereich dient der Verkehrssicherheit, indem der Blickkontakt zwischen den das jeweilige Grundstück verlassenden Personen und den das Grundstück in dichtem Abstand passierenden – insbesondere motorisierten – Verkehrsteilnehmern frühzeitig hergestellt wird.

- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Es wird eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben (bei Sträuchern nur ein überwiegender Anteil), Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung der standortgerechten Bepflanzung dient zum Einen der Stärkung des in dörflichen Umgebung vorhandenen Lebensraumes mit der dort heimischen Fauna und Flora,

zum Anderen der Einheitlichkeit des Ortsbildes, da auch Gehölze maßgeblich das Ortsbild beeinflussen.

- Rationeller Umgang mit Wasser

Es wird eine Festsetzung zur Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird dem Hessischen Wassergesetz entsprochen. Das fordert, dass Wasser sparsam verwendet wird, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten wird und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden wird.

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Kosten der Planung

Folgende Kosten werden für den Bau der Straße entstehen:

- | | | |
|---|---|-----------|
| - | Straßenbau einschl. Beleuchtung und Straßenentwässerung | 300.000 € |
|---|---|-----------|

Diese Kosten werden durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

9.2 Sicherung der Bauleitplanung

Um Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches vorzubeugen, die eine geordnete Entwicklung des Gebietes erschweren oder verhindern könnten, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung zur Veränderungssperre beschlossen.

9.3 Bodenordnung

Die Grundstücke im Baugebiet befinden sich im Eigentum verschiedener privater Eigentümer. Es ist eine Bodenordnung erforderlich, der Umlegungsbeschluss wird zu gegebener Zeit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gefasst.

10 ANLAGE

1. Umweltbericht, Naturprofil Friedberg

2. Entwurf externe Ausgleichsfläche, Bestandsplan, Naturprofil Friedberg

**UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 65 „HOLLERFELDCHEN“
FRIEDBERG/HESSEN, STADTTEIL OCKSTADT**

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Friedberg

- Stadtbauamt -
Große Klostersgasse 6

61169 Friedberg

Auftragnehmer:



Planung und Beratung
Dipl.-Ing. R. Wiesmann
Kaiserstraße 177
61169 Friedberg/Hessen
Tel: 06031/2011
Fax: 06031/7642
E-Mail: info@naturprofil.de

August 2011

Bearbeitung:

Projektleitung: R. Wiesmann (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: C. Rosenstein (Dipl.-Ing.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Inhalte des Bebauungsplan	1
3	Rechtliche Restriktionen und übergeordnete Planungen.....	2
4	Bestandsanalyse	2
5	Auswirkungsanalyse	4
	5.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen	4
	5.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	7
	5.1.2 Wechselwirkungen, Kumulation	7
	5.2 Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen	8
	5.3 Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser	8
	5.4 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung	9
6	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäss §1a BauGB.....	9
7	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	10
8	Hinweise zum Monitoring.....	10
9	Zusammenfassung.....	11
10	Gesetze	12

Tabellen

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich	2
Tabelle 3: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter.....	2
Tabelle 4: Auswirkungsanalyse Planungsfall.....	5

1 EINLEITUNG

Gemäß §2 (4) BauGB ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung für die Umweltbelange (nach §1 (6) 7 u. §1a BauGB) durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind in einem Umweltbericht darzustellen (vgl. § 2a BauGB), der zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes wird. Die Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichts werden aus den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB abgeleitet.

Im Juni 2010 erhielt das Büro NaturProfil/Dipl.-Ing. R. Wiesmann den Auftrag, für den Bebauungsplan Nr. 65 „Hollerfeldchen“ in Friedberg/Hessen, Stadtteil Ockstadt einen Umweltbericht zu erarbeiten.

2 INHALTE DES BEBAUUNGSPLAN

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens

Vorhaben	• Bebauungsplan Nr. 65 „Hollerfeldchen“, Stadt Friedberg/Hessen, Stadtteil Ockstadt
Wesentliche Festsetzungen	• Allgemeines Wohngebiet, überwiegend GRZ 0,4 • Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Umfang	• Geltungsbereich des Bebauungsplans 0,88 ha • hiervon Straßenverkehrsflächen und Wegeflächen ca. 0,14 ha
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	• Reduzierung der Bauhöhe auf 2 Vollgeschosse • Verwendung von durchlässigen Flächenbefestigungen bei Stellplätzen • Auffangen des Niederschlagwassers, das auf den Dachflächen auftrifft, in Zisternen und Wiederverwendung auf den jeweiligen Grundstücken • Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden • Pflanzung von vier Bäumen entlang der Zufahrtstraße • Heckenpflanzung entlang der Hollerfeldchenstraße
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	• Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die Zwergfledermaus auf einer externen stadt eigenen Fläche (Aufhängung von Fledermauskästen) • Durchführung von biotopverbessernden Maßnahmen für die Zauneidechse ebenfalls auf der externen stadt eigenen Fläche (Herstellung eines Trockenholz- und eines Natursteinhaufens) • Weitergehende Kompensation des Eingriffs durch Verrechnung von Ökopunkten

3 RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Schutzgebiete in Form von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten sind im Bereich des Planungsgebietes oder dessen Umfeldes nicht vorhanden. Es sind auch keine Natura-2000 Schutzgebiete (FFH- oder VSG-Gebiete) von der Planung betroffen. Das nächstgelegene FFH Gebiet "Übungsplatz bei Ockstadt" (5618-303) liegt mindestens 1 Kilometer und das nächstgelegene VSG "Wetterau" (5519-401) mindestens 13 Km entfernt. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist sowohl bezogen auf das nächstgelegene FFH-, als auch VSG-Gebiet auf Grund der räumlichen Distanz ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV sowie in der quantitativen Schutzzone D des Bad Nauheimer Heilquellschutzgebietes, aber vollständig außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich

Regionaler Flächennutzungsplan (2010)	Wohnbauflächen Bestand (teilweise) und Planung (überwiegend)
Landschaftsplanerisches Gutachten zum Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (2001)	Siedlungserweiterungsfläche

4 BESTANDSANALYSE

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter gemäß §1 (6) 7 BauGB aufgeführt und hinsichtlich ihrer Bestandssituation bewertet. Dabei wird in wesentlichen Aspekten auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zurückgegriffen.

Tabelle 3: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Bestandsbewertung
Mensch	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> - Freiraum mit Erholungsfunktion in unmittelbarer Siedlungsnähe mit überwiegender Nutzung als Nutz- und Obstgarten - angrenzendes Wohngebiet, das in den Geltungsbereich hineinreicht - eher geringe Empfindlichkeit aufgrund der unmittelbar angrenzenden und zum Teil im Geltungsbereich vorhandenen Wohnnutzung
	<u>Vorbelastung:</u> an zwei Seiten grenzen Wohn- bzw. Mischbauflächen an
Boden	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> - Böden mit überwiegend geringem Versiegelungsgrad, hoher Produktionsfunktion und sehr gutem Filtervermögen - Die Empfindlichkeit jedes natürlichen Bodens ist gegenüber Versiegelung hoch
	<u>Vorbelastung:</u> Zum Teil sind bereits im Gebiet Wohngebäude und Nebengebäude mit versiegelten Hofflächen vorhanden

Schutzgut	Bestandsbewertung
Wasser	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> • Grundwasserferner Standort mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit • geringe Grundwasserergiebigkeit aufgrund der tiefgründigen Lößböden • Heilquellenschutzgebiet (qualitative Schutzzone IV sowie quantitative Schutzzone D Heilquellenschutz-VO vom 26.11.1984)
	<u>Vorbelastung:</u> • Innerhalb des Gebietes teilweise durch Versiegelung und Wohnbaunutzung
Klima, Luft	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> • Kaltluftentstehung im Bereich der Gartenflächen und der Wiese mit lokaler Bedeutung für die angrenzende Bebauung • Hohe Empfindlichkeit der klimawirksamen Bereiche gegenüber der Versiegelung
	<u>Vorbelastung:</u> • die angrenzende bebaute Ortslage von Ockstadt weist eine hohe Wärmebelastung auf
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> • überwiegend Biotopstrukturen mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum (geringe Bedeutung: Wohnbaunutzung mit Nebengebäuden, geringe bis mittlere Bedeutung: Garten- und Obstgartenbereiche) • entsprechend der faunistischen Kartierung und der Biotopkartierung eingeschränktes floristisches und faunistisches Artenspektrum in Siedlungsnähe mit überwiegend häufigen und störungstoleranten Arten • besondere Bedeutung ergibt sich für das Gebiet durch das Vorhandensein einer Wochenstube der Zwergfledermaus in einem an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Nebengebäude. Diese Wochenstube weist eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung, insbesondere in Form der geplanten Zufahrtstraße auf.
	<u>Vorbelastung:</u> • zweiseitig angrenzende Wohnbebauung und z.T. Mischbebauung mit entsprechender Nutzungsintensität • teilweise intensiv genutzte Gartenflächen die wenig Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere bieten
Landschaftsbild	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> • gärtnerisch geprägte Übergangsfläche zwischen dem bebauten Ortskern und den umliegenden Streuobstflächen • Obstbäume und Gehölze als markante und gliedernde Strukturen • Es ist gegenüber der Versiegelung und Bebauung eine hohe Empfindlichkeit gegeben.
	<u>Vorbelastung:</u> • Siedlungsbedingte Beeinflussung des Erscheinungsbildes durch zweiseitig umgebende Bebauung
Kultur- und Sachgüter	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> • Gartennutzung im unmittelbaren Siedlungsumfeld mit eher starker Nutzungsintensität • geringe Bedeutung und Empfindlichkeit, besonders schutzwürdige Kultur- und Sachgüter kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.
	<u>Vorbelastung:</u> • z.T. hohe Nutzungsintensität

5 AUSWIRKUNGSANALYSE

5.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt und ihre Erheblichkeit festgestellt. Die Wirkungsanalyse enthält eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Den jeweiligen Auswirkungen werden tabellarisch die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Eingriffe in das jeweilige Schutzgut gegenübergestellt. Diese Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Umweltauswirkungen leisten.

Werden trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert, ist zu prüfen, ob die erwarteten Defizite im Rahmen des Bebauungsplanes durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können (siehe auch Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan).

Neben den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene, Pflanzen/Tiere/Lebensräume und Landschaftsbild werden mögliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Kultur- und Sachgüter bewertet. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden sowohl Lärm- und Schadstoff-Immissionen als auch Einschränkungen der Erholungsnutzung geprüft. Außerdem werden Aussagen zum Umgang mit Abfall und Abwasser, Energie und sparsamen Umgang mit Boden getroffen.

Tabelle 4: Auswirkungsanalyse Planungsfall

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
Mensch	• Flächenmäßiger Verlust von Freiräumen mit Erholungsfunktion im unmittelbaren Wohnumfeld. • Zunahme von Störeinflüssen auf die angrenzenden Wohngebiete • höheres Verkehrsaufkommen insbesondere in der Kapellenstraße durch Ziel- und Quellverkehr mit höheren Emissionen insbesondere in Form von Straßenlärm.	• ausschließliche Festsetzung von allgemeinen Wohnbauflächen, störende Gewerbebetriebe sind somit ausgeschlossen • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes zur gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes.	unerheblich unerheblich unerheblich im weiteren Umfeld
Boden	• Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes durch Bebauung, Versiegelung oder Befestigung von ca. 5.000 m² Fläche.	• Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden • Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Wegeflächen und Stellplätze (z. B. Fußwege, PKW-Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücken).	erheblich
Wasser	• Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bebauung, Versiegelung oder Befestigung von ca. 5.000 m² Fläche.	• Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Wegeflächen und Stellplätze (z. B. Fußwege, PKW-Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücken). • Rückhalt, Speicherung, Nutzung und/oder Versickerung von Oberflächenwasser. • Ableitung von Schmutzwasser zur Kläranlage	unerheblich
Klima, Luft	• Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit Ausgleichswirkung und lokaler Bedeutung durch Bebauung, Versiegelung oder Befestigung von ca. 5.000 m² Fläche.	• Ein- und Durchgrünung des Gebietes zur Reduzierung von Überwärmungseffekten. • Beschränkung der Grundflächenzahl auf maximal 0,4	unerheblich
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	• Verlust von Biotopstrukturen mit überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung durch Bebauung, Versiegelung oder Befestigung von ca. 5.000 m² Fläche. • Beeinträchtigung einer Zwergfledermaus-Wochenstube	• Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes. • Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zwergfledermäuse	erheblich

Landschaftsbild	• Umwandlung einer gärtnerisch geprägten Übergangsfläche zwischen dem bebauten Ortskern und den umliegenden Streuobstflächen	• Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes • Reduzierung der Baumasse (maximal GRZ von 0,4 und max. 2 Vollgeschosse) • Festsetzungen zur gestalterischen Einbindung des Wohngebietes in das städtebauliche Umfeld (Dacheindeckung landchaftstypisch in roter Farbe oder Dachbegrünung, Einfriedung nur als lebende Hecke mit eingestelltem Maschendraht- oder Stabgitterzaun oder als Holzstaketenzaun)	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	• Verlust von gärtnerisch geprägten Übergangsflächen zwischen dem bebauten Ortskern und den umliegenden Streuobstflächen	• Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes	unerheblich

5.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Wie aus der Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet bereits Vorbelastungen, die in erster Linie aus der bestehenden Wohn- und Mischgebietsnutzung und aus den gärtnerischen Nutzungen der überwiegenden Flächenanteilen herrühren. In der nachfolgenden Tabelle wird zusammengestellt, welche Vorbelastungen fortauern und welche Auswirkungen nicht zum Tragen kommen, wenn auf die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die Erweiterung der Wohnnutzung verzichtet würde.

Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Nullvariante

Schutzgut	Auswirkungsprognose im Vergleich zum Planungsfall
Mensch	• Erhalt der gärtnerisch genutzten Flächen mit Erholungsfunktion überwiegend für die jeweiligen Nutzer
Boden	• Vorbelastung des Bodenhaushalts durch Siedlungstätigkeit auf den bestehenden Wohn- und Mischgebietsflächen • höherer Anteil unversiegelter bzw. nicht befestigter Flächen (+5.000 m² überwiegend gärtnerisch genutzter Flächen)
Wasser	• Vorbelastung des Wasserhaushalts durch Siedlungstätigkeit auf den bestehenden Wohn- und Mischgebietsflächen • höherer Anteil versickerungsfähiger Flächen (+5.000 m²)
Klima, Luft	• geringfügig eingeschränkte lokalklimatische Ausgleichswirkung durch Siedlungstätigkeit im Bereich der bestehenden Wohn- und Mischgebietsflächen • Kaltluftabfluss mit eingeschränkter Ausgleichswirkung durch bestehende Baukörper • höherer Anteil unversiegelter Flächen, die der Frischluftentstehung dienen (ca. +5.000 m² gärtnerisch genutzte Fläche)
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	• Beeinträchtigung der südlich und östlich angrenzenden Lebensräume durch siedlungs- und verkehrsbedingte Störeffekte • Höherer Anteil an Biotopstrukturen (+5.000 m²) mit geringer bis mittlerer Bedeutung (gärtnerisch genutzte Bereiche) und teilweise mittlerer bis hoher Bedeutung (größere Obstbäume)
Landschaftsbild	• Höherer Anteil an gärtnerisch genutzten Flächen, die eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild haben.
Kultur- und Sachgüter	-

5.1.2 Wechselwirkungen, Kumulation

Zwischen den einzelnen Landschaftsfunktionen und Schutzgütern bestehen naturgemäß Wechsel- und Austauschbeziehungen. Diese Wechselwirkungen wurden in der vorstehenden Auswirkungsanalyse berücksichtigt, in dem die jeweiligen Beeinträchtigungen ggf. bei

mehreren Schutzgütern behandelt werden. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

5.2 Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Wie aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich ist, können verschiedene Umweltauswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden, da der Ausgangszustand bereits vorbelastet ist oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Hierzu zählen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Als erhebliche Umweltauswirkungen trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind allerdings die Eingriffe in den Boden sowie gegenüber Tieren, Pflanzen und Lebensräumen zu benennen. Um diese negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die auf einer in der Nähe liegenden stadteigenen Fläche umgesetzt werden können. Eine weitergehende Kompensation insbesondere der Versiegelung erfolgt über die Verrechnung mit Punkten des Ökokontos der Stadt Friedberg.

Im Bereich der stadteigenen in der Nähe liegenden Fläche legt der Bebauungsplan vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung einer Zwergfledermaus-Wochenstube und biotopverbessernde Maßnahmen für Zauneidechsen fest. Durch die Aufhängung von Fledermauskästen wird die Beeinträchtigung der Zwergfledermaus-Wochenstube ausgeglichen. Durch die Anlage eines Totholz- und eines Natursteinhaufens werden Sonnenplätze und Rückzugsmöglichkeiten für Zauneidechsen geschaffen, die den Wegfall von Biotopstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensieren.

Unter Berücksichtigung dieser vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben auch für die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Lebensräume keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.3 Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser

• Emissionen

Zusätzliche Emissionen sind durch ein höheres Verkehrsaufkommen im Bereich der Kapellenstraße zu erwarten, dies resultiert aus der Erweiterung von Wohnbauflächen und dem hiermit in Verbindung stehenden Ziel- und Quellverkehr. Allerdings werden alle Ausnahmen, die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig wären, als unzulässig seitens des Bebauungsplans festgesetzt. Somit werden u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die eine deutlich verkehrsintensivere Nutzung darstellen.

Die Zunahme von Emissionen durch Heizbrennstoffe wird aufgrund der relativ geringfügigen städtebaulichen Erweiterung und der einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben,

die insbesondere durch die Bundesimmissionsschutz-Verordnungen normiert sind, als unerheblich eingestuft.

- **Abfall**

Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen sind zusätzlich anfallende Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung im Bereich der Stadt Friedberg erfolgt getrennt nach Biomüll, Restmüll, Wert- und Schadstoffen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

- **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

- **Abwasser**

Mit Erweiterung der Wohnbauflächen erhöht sich der Trinkwasserbedarf, der Oberflächenabfluss und die Menge des anfallenden Abwassers. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Durch die Wiederverwendung von Regenwasser können Grundwasserentnahmen reduziert werden. Durch Rückhalt, Nutzung und/oder Versickerung von Dachflächenwasser reduziert sich außerdem der abzuleitende Oberflächenabfluss. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden der vorhandenen Kanalisation und der ausreichend dimensionierten Kläranlage der Stadt Friedberg zugeführt. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind hinsichtlich des Umgangs mit Abwasser sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

5.4 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur Einsparung von Energie sind den jeweiligen Bauherren überlassen. Der Bebauungsplan lässt diesbezüglich alle Möglichkeiten (z.B. Nutzung von Photovoltaik und Solarenergie oder Niedrigenergiebauweisen) offen, sofern sie mit der Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes und den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sind.

6 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Der Bebauungsplan sieht eine Siedlungserweiterung in einer teilweise bereits bebauten Ortsrandlage vor. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von überwiegend 0,4 wird die Obergrenze gemäß §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschöpft. Der Bebauungsplan geht auf diese Weise konform mit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der im §1a BauGB verankert ist.

- **Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vermeidung, Minimierung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2).

- **Natura 2000-Gebiete**

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (vgl. Kapitel 3).

7 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGS-MÖGLICHKEITEN

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine relativ geringfügige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche von Ockstadt in unmittelbarer Ortsrandlage. Eine gleichermaßen gute Anbindung an die bestehenden baulichen Strukturen bei gleichzeitig gegebener Möglichkeit der Anknüpfung an das bestehende Straßennetz ist an anderer Stelle nicht gegeben. Zudem handelt es sich um die einzige Fläche innerhalb der Gemarkung, für die der Flächennutzungsplan eine Siedlungserweiterungsmöglichkeit darstellt.

8 HINWEISE ZUM MONITORING

Im Rahmen eines Monitorings ist die Umsetzung der Planung zu überwachen. Dabei ist zu prüfen, ob sich die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Voraussetzungen ändern und aus den Änderungen erhebliche Umweltauswirkungen resultieren. Außerdem ist die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen zu überwachen.

Die Überwachung der Planung auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauantrag) und der Realisierung wird durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. die beteiligten Fachbehörden gewährleistet.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Aspekte soll zudem in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises eine Kontrolle der Fledermauskästen durch einen Fachkundigen vorgenommen werden.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplanes Nr. 65 "Hollerfeldchen" verfolgt die Erweiterung von Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Ockstadt, die Größe des Geltungsbereichs liegt bei 0,88 ha.

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, aber innerhalb der Schutzzone D und IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Es befinden sich keine nach § 13 HAGBNatSchG oder § 30 BNatSchG geschützten Lebensräume innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der Prüfung wurden zunächst erhebliche Umweltauswirkungen nur für die Schutzgüter Boden (durch die Versiegelung) und Tiere (durch die erhebliche Beeinträchtigung einer Zwergfledermaus-Wochenstube außerhalb des Geltungsbereiches) festgestellt.

Im Geltungsbereich sieht die Planung in erster Linie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vor. Auf einem in der Nähe liegenden stadteigenen Grundstück sind zudem vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen für die Zwergfledermaus (Aufhängung von Fledermauskästen) und biotopverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse vorgesehen. Die weitere Kompensation des Eingriffs findet durch Verrechnung mit Punkten aus dem Ökokonto der Stadt Friedberg statt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann bezogen auf die Schutzgüter die Beeinträchtigung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle abgesenkt werden.

Mit der baulichen Ausnutzung teilweise bebauter Flächen in unmittelbarer Ortsrandlage überwiegt mit der nach § 17 BauNVO größtmöglichen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) wird das Vorhaben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht und trägt dazu bei, eine Flächeninanspruchnahme im weiteren Außenbereich zu vermeiden.

Eine andere gleichermaßen gut geeignete und gleich große Fläche steht innerhalb der Ortslage oder am Ortsrand von Ockstadt nicht zur Verfügung. Es handelt sich um die einzige Fläche, für die der Flächennutzungsplan eine Siedlungserweiterungsmöglichkeit vorsieht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

11.08.2011

NATURPROFIL
Planung und Beratung
Dipl.-Ing. R. Wiesmann
Kaiserstr. 177
61169 Friedberg
Tel. 06031-3011, Fax 06031-7642

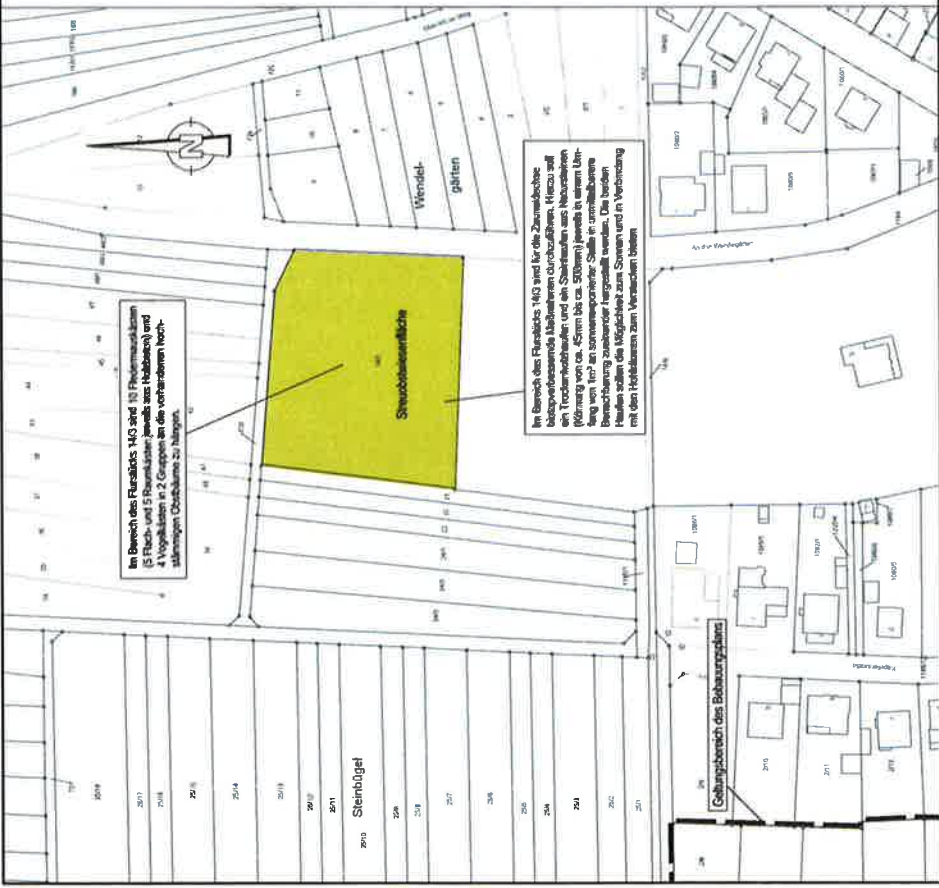
10 GESETZE:

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010



ÜBERSICHT

Magistrat der Stadt Friedberg	
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 65 "Hollerfeldchen" in Friedberg - Ochstadt	
Externe Ausgleichsfläche	
Vorbereitet:	Dr.-Ing. C. Reumann
gezeichnet:	A. Jägle
geprüft:	Dr.-Ing. R. Wernemann
Freigegeben:	Stadt Friedberg
Datum: 11.09.2011	
Blatt Nr.: 1	
Dr.-Ing. R. Wernemann Friedberg Tel. 03931-1422 Fax 03931-1422 www.friedbergprofil.de	





LEGENDE Bestandstypen

- 02.100 Gebüsch, laublos, ohne Ständer
- 04.110 mehrst. Einzelbaum, heimisch, Obstbaum
- 05.320 Freizeitanlage, reibungslos, Kirschenbaum
- 08.120 Ruhestätte
- 10.520/11.221 Heilighen, oben, versetzt, gleichmäßig gefüllte Bereiche
- 11.211/03.110 Obstbaum, Freizeitanlage mit Obstbaum
- 11.211/11.225 Freizeitanlage mit oben, Baum
- 11.212 Nadelbaum
- 10.710 Deckfläche
- 10.715 Schuppen, Gärten
- 10.716 Nadelbaum mit Wäldchen, Wäldchen der Freizeitanlage
- 10.717 Collagebereich des Bestattungsbereichs

ÜBERSICHT



Magistrat der Stadt Friedberg

Landwirtschaftsplanischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 66
"Hollerfeldchen"

In Friedberg - Ockstadt

Bestandstypen	Bestandstypen
Bestandstyp: Dipl.-Ing. C. Rosenbach	Maßstab: 1 : 500
Gezeichnet: A. Juchacz	Datum: 11.08.2011
Geprüft: Dipl.-Ing. R. Wiemann	Blatt Nr.: 1
Planungsstelle: Stadt Friedberg	

baty
Profil

Dipl.-Ing. R. Wiemann
Friedberg
www.baty-profil.de