

STADT FRIEDBERG

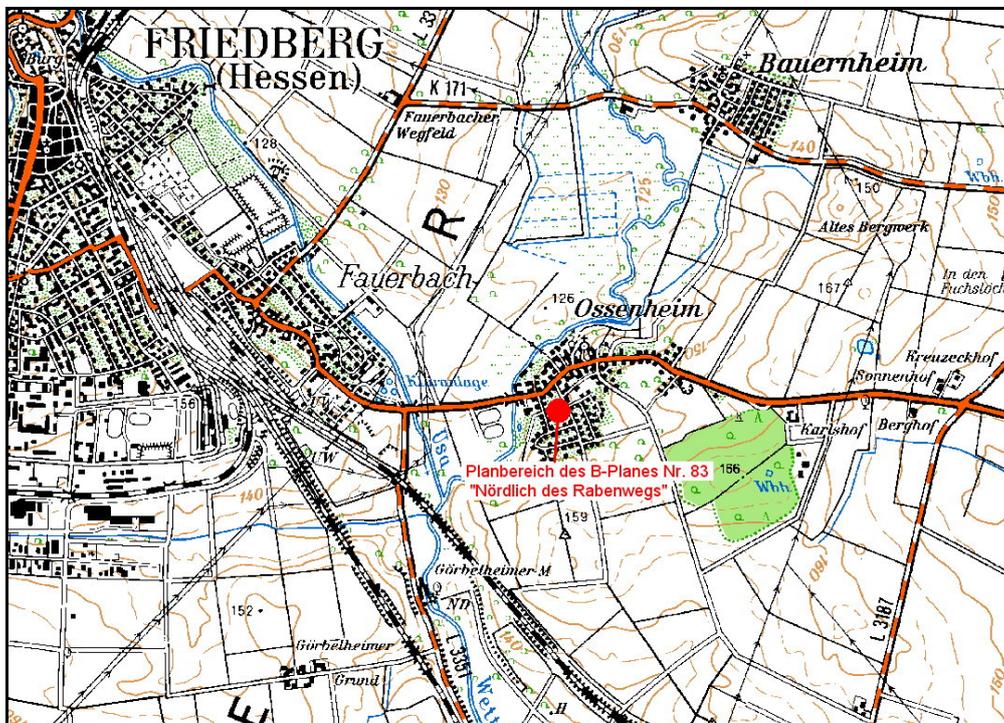
WETTERAUKREIS

UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 83 „NÖRDLICH DES RABENWEGS“ IN FRIEDBERG-OSENHEIM

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 ABS. 2 SATZ 1 BAUGB I.V.M § 3 ABS. 2 BAUGB

IM AUFTRAG DER STADT FRIEDBERG

PLANUNGSSTAND: ENTWURF 22.08.2012



ARBEITSGEMEINSCHAFT GEISLER / THANNBERGER-WITTENBERG

Planungsbüro

Geisler



Planungsbüro Thannberger-Wittenberg

Planungsbüro Geisler
Dipl.-Ing. F. Geisler
Goßfeldener Weg 6
D - 35091 Cölbe

Planungsbüro Thannberger-Wittenberg
- Umwelt & Soziales -
Dipl.-Geogr. C. Thannberger-Wittenberg
Am Schützenplatz 7
D - 35039 Marburg

Tel.: 0 64 21 - 87 02 07
Fax: 0 64 21 - 87 02 08
Mobil: 01 72 - 6 71 16 91
www.planungsbüro-geisler.de
E-mail: planungsbuero-geisler@gmx.de

Tel.: 0 64 21 - 16 81 34
Fax: 0 64 21 - 16 81 35
Mobil: 01 72 - 6 65 58 79
www.orgaplan-mr.de
E-mail: carmen.thannberger@orgaplan-mr.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkung | 4 |
| 2 | Gesetzliche Grundlagen | 4 |
| 2.1 | Natur- und artenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach BNatSchG | 4 |
| 2.2 | Umweltprüfung (UP) nach BauGB | 5 |
| 3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen | 6 |
| 4 | Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans | |
| | „Nördlich des Rabenwegs“ | 7 |
| 4.1 | Standort, Art und Umfang des Vorhabens..... | 7 |
| 4.1.1 | Naturräumliche Lage und Relief..... | 8 |
| 4.2 | Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 9 |
| 4.3 | Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens | 10 |
| 4.3.1 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 10 |
| 5 | Darstellung der in übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihre Berücksichtigung | 10 |
| 6 | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen .. | 13 |
| 6.1 | Schutzgut Mensch (Gesundheit und Bevölkerung) | 13 |
| 6.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt | 14 |
| 6.3 | Schutzgut Boden und Wasser..... | 20 |
| 6.4 | Schutzgut Klima / Luft..... | 21 |
| 6.5 | Schutzgut Landschaft | 21 |
| 6.6 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 22 |
| 6.7 | Besonders geschützte Bereiche | 22 |
| 6.8 | Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität | 22 |
| 6.9 | Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete | 23 |
| 6.10 | Minimierung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz | 23 |
| 7 | Zusammenfassende Darstellung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen | 24 |
| 8 | Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes | 24 |
| 8.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens | 24 |
| 8.2 | Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens | 24 |
| 9 | Eingriffs- und Ausgleichsplanung | 25 |
| 9.1 | Kompensationsbedarf und – maßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)..... | 25 |
| 9.2 | Artenschutzfachliche Maßnahmen (Vorgezogene CEF-Maßnahmen)..... | 27 |
| 10 | Zusätzliche Angaben | 27 |
| 10.1 | Angewandte Untersuchungsmethoden und methodisches Vorgehen | 27 |
| 10.2 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen..... | 28 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 11 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)..... | 28 |
| 12 | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 29 |

Anlagen:

- Karte „Bestandsaufnahme: Biotopausstattung und Realnutzung“, Stand 16.04.2012
- Artenschutzfachliche Prüfung für die Bebauungsplanung Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ Friedberg-Ossenheim, Wetteraukreis, Hessen (*Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement, Fernwald, Stand 18.08.2012*)

1 Vorbemerkung

Die Stadt Friedberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ in Friedberg-Ossenheim mit dem Ziel beschlossen, die Planung weiterer Wohnbebauung durch Nachverdichtung innerhalb der Ortslage umzusetzen. Die Planung folgt dem städtebaulichen Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen, indem sie die Nachverdichtung geeigneter innerörtlicher Flächen vor der Neuerschließung von Flächen für die Wohnbebauung vorsieht.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Januar 2012 durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 0,47 ha.

Anlass der Planung sind die Überlegungen des Grundstückseigentümers der Niederwöllstädter Straße 5a die bestehende landwirtschaftliche Halle abzubauen und auf dem Grundstück Wohnhäuser in Einzel- und Doppelhausbebauung zu errichten.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“ aus den 60`er Jahren ermöglicht bereits eine straßenbegleitende Bebauung, jedoch keine Bebauung des Blockinnenbereiches. Der Bebauungsplan Nr. 83 soll deshalb insbesondere auch die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung des Blockinnenbereiches ermöglichen.

2 Gesetzliche Grundlagen

2.1 Natur- und artenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach BNatSchG

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt gemäß § 14 BNatSchG dann vor, wenn Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder die mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegel derart verändert werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes eintreten können. Es ist daher bei jeder Veränderung zu prüfen, ob nach den jeweils gültigen Maßstäben der Ökologie eine Beeinträchtigung gegeben, zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen ist.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind nach § 1a Abs. 3 BauGB hierzu insbesondere auch die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtlich stellen Siedlungserweiterungen/-verdichtungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG).

Da durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden, sind die vorbereitenden Eingriffe in die abiotischen und biotischen Faktoren sowie in das Landschaftsbild zu bewerten.

Hierbei wird die rechtsgültige „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624) zugrunde gelegt. Die Verordnung ist am Tage nach der Verkündung vom 13. September 2005 in Kraft getreten.

§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der natur-schutzfachlichen Eingriffsregelung beruhenden Eingriffs- bzw. Ausgleichsplanung wird somit für diese Planvorhaben oder Bereiche nicht erforderlich.

Im Rahmen von Planungsvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch immer zu beachten, so ggf. dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und/ oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen sind, um Verbotstatbestände auszuschließen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Hinweis:

Die erforderliche Berücksichtigung und Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird, um Mehrfachausarbeitungen und Doppelungen im Rahmen der Erstellung der Planunterlagen zu vermeiden, in den Umweltbericht integriert. Eine unnötige Belastung des Verfahrens und der Verfahrensbeteiligten durch Wiederholungen wird dadurch vermieden.

Die vorliegende Unterlage wird daher als „**Umweltbericht gem. § 2 a BauGB mit integriertem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag**“ bezeichnet.

2.2 Umweltprüfung (UP) nach BauGB

Die **Umweltprüfung (UP)** in der Bauleitplanung hat ihre rechtlichen Grundlagen in der sog. Plan-UP-Richtlinie der EU (UP-RL), die bis zum 20.07.2004 vom nationalen Gesetzgeber umzusetzen war. Durch die Novellierung des BauGB 2004 ist dieses fristgemäß geschehen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine **Umweltprüfung** für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a durchzuführen. Sie ist somit obligatorischer Teil in der Bauleitplanung.

Nach Europarecht ist die „Ermittlung“ des Prüfungsumfangs – in einem sog. „**Scoping-Verfahren**“ – festzulegen. Es ist daher Pflichtprogramm für jedes Bauleitplan-Verfahren und beruht auf Art. 5 Abs. 4 der UP-RL, der eine „Konsultierung“ der potentiell betroffenen Behörden fordert. Nach § 4 Abs. 1 sind die Behörden und sonstigen TÖB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nicht nur entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, sondern auch zur **Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der UP** nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Das BauGB sieht zwar für die UP keinen ausdrücklichen Besprechungstermin vor, ein solcher kann aber angezeigt sein, wenn verschiedene potenziell betroffene Umweltbelange mit z.B. schwierigen Ermittlungen abzuarbeiten sein werden.

Somit werden die **maßgeblichen Behörden und TÖB aktiv** (schriftlich oder im Rahmen eines Besprechungstermins) und **im Vorfeld** bei der Festlegung des Umfangs der Umweltprüfung **beteiligt**, so dass hierdurch ein angemessener Detaillierungsgrad der Prüfung für die Planung bestimmt werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Äußerungen und der sonst vorliegenden Erkenntnisse legt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB für den jeweilig konkreten Bauleitplan den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der relevanten Umweltbelange fest.

Die Umweltprüfung dient somit als **integratives Trägerverfahren** nach § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle für die Bauleitplanung relevanten Umweltbelange abgearbeitet werden.

Gemäß den Vorgaben aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB sowie § 1 a BauGB sind die folgenden umweltrelevanten Belange im Umweltbericht abzuhandeln („**Checkliste**“):

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. Erhaltungsziele und Schutzzweck Europäischer Schutzgebiete (z.B. FFH-, Vogelschutzgebiete),
- c. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- d. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame u. effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wassers-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind,
- i. Wechselwirkungen zwischen den Belangen a., c. und d.

§ 1 a BauGB:

- Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB (einschließlich Vorrang von Flächenrecycling, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung),
- Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB,
- Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1 a Abs. 4 BauGB.

Der Umweltbericht ist **unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf**.

Er bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung, der im Laufe des Verfahrens auch fortgeschrieben wird, etwa auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Der Planbereich „Nördlich des Rabenwegs“ ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Erfordernis dieser Planung liegt darin begründet, dass der Grundstückseigentümer eine Nachverdichtung der Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhausbauung innerhalb der Ortslage anstrebt.

Anderweitige Planungsalternativen sind somit nicht gegeben.

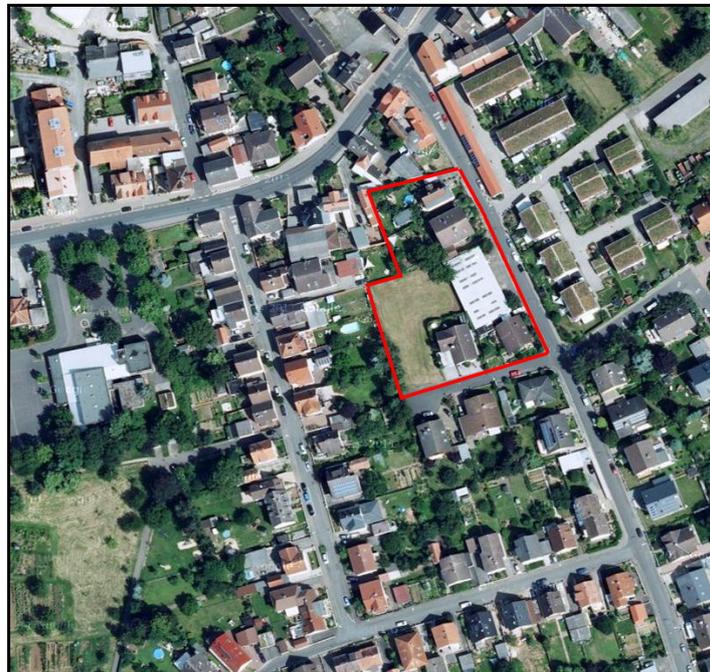
4 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans „Nördlich des Rabenwegs“

4.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage von Ossenheim an der „Niederwöllstädter Straße“ und umfasst Bebauung mit Hausgartennutzungen und eine Wiesenfläche.

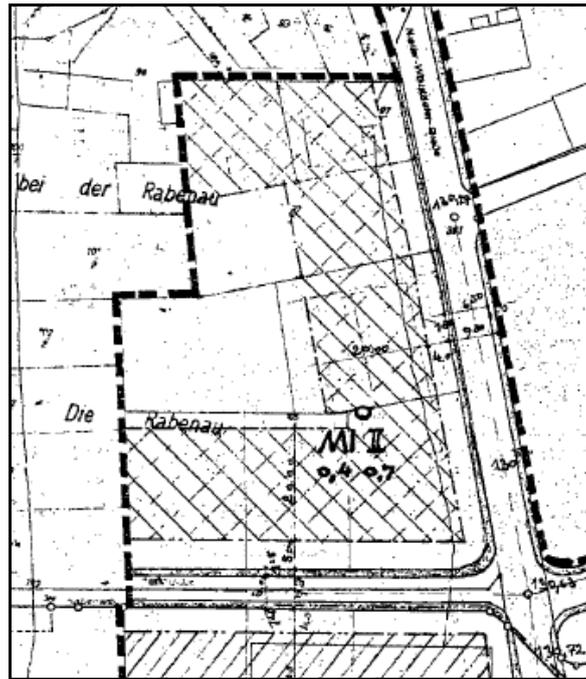
Das Gebiet beinhaltet folgende Flurstücke und umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha:

- Flurstücke 97/1, 97/2, 105/1, 105/2, 105/3 und 105/4.

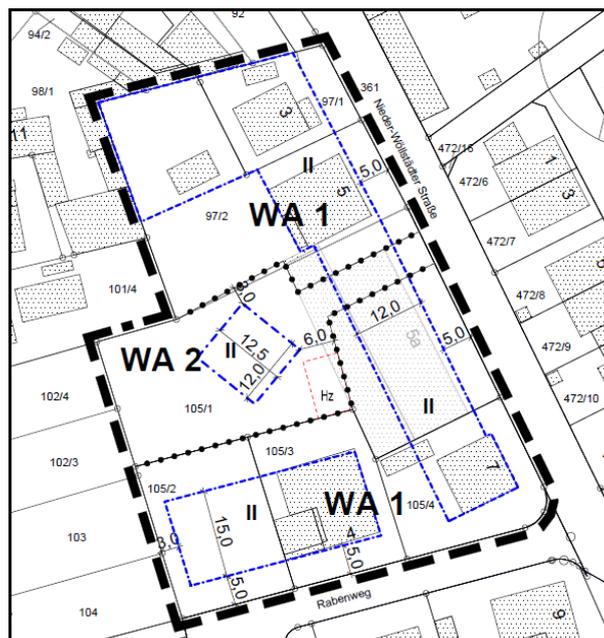


Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ in Friedberg-Ossenheim (Quelle: Google, ohne Maßstab, genordet)

Der o.g. Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes „Nördlich des Rabenwegs“ wird weitgehend durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“ überdeckt. Dieser Bebauungsplan ermöglicht bereits eine straßenbegleitende Bebauung. Lediglich das Flurstück 105/1 (Blockinnenbereich kann nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. „Nieder-Wöllstädter-Straße“ nicht bebaut werden (Quelle: Stadtbauamt Friedberg).



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“, ohne Maßstab, genordet



Städtebaulicher Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ (Stand: Juli 2012), ohne Maßstab, genordet (Quelle: Stadtbauamt Friedberg)

4.1.1 Naturräumliche Lage und Relief

Nach **Klausing 1988** gehört das Untersuchungsgebiet der naturräumlichen Haupteinheit Wetterau (234) an, die dem Rhein-Main-Tiefland (23) zugehörig ist. Das Plangebiet selbst liegt in der Friedberger Wetterau (234.30) direkt an der Grenze zum Münzenberger Rücken (234.1).

Die Lösslandschaft der Friedberger Wetterau weist durchschnittliche Höhen von 130 — 190 m ü.NN auf, ist nahezu waldfrei und gehört zu den ertragsreichsten Ackerlandschaften Hessens. Sie wird von der Wetter, der Usa und ihren Nebenbächen durchflossen, wodurch die Wetterau in einzelne, ebene bis leicht wellige Lössriedel und Talsenken gegliedert wird.

4.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Die damaligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 und die zulässige Überschreitung der GRZ) wurden in der aktuellen Planung „Nördlich des Rabenwegs“ (WA 1) nicht überschritten. Weiterhin wurden die damalig festgesetzten Baugrenzen/Baulinien in der aktuellen Planung nicht überschritten.

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)Nr.1 BauGB), Bauweise (§ 9(1)Nr.2 BauGB)

- WA** = Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
Gemäß § 1 (6) Bau NVO sind die gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise:

| Baugebiet | Maß der Nutzung | | | | Bauweise |
|-----------|-----------------|------------------|------|------|----------|
| | Z | AH/FH | GRZ | GR-Ü | |
| WA 1 | II | FH - max. 10,5 m | 0,4 | 50 | o |
| WA 2 | II | AH - max. 5,5 m | 0,25 | 80 | o |

Erklärung zur Tabelle:

- Z = Zahl der Vollgeschosse
z.B. II = max. Zahl der Vollgeschosse
AH = max. zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs.4 S.2 HBO
FH = max. zulässige Firsthöhe bezogen auf die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte
GRZ = Grundflächenzahl
GR-Ü = zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19(4) Satz 1 BauNVO, angegeben in Prozent.
o = offene Bauweise

▪ Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Nieder-Wöllstädter-Straße und den Rabenweg.

▪ Regenwasserverwertung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen aufzufangen und soll auf dem Grundstück verwertet werden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

4.3 Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt 4.703 qm. Die Flächen, auf denen Eingriffe vorbereitet werden, die nicht gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nehmen ca. 870 qm (0,087 qm) ein. Die übrigen Flächen sind entweder durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“ mit den damaligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 und die zulässige Überschreitung der GRZ), die in der aktuellen Planung „Nördlich des Rabenwegs“ nicht überschritten werden, gefasst oder aber die Grundstücksfreiflächen bleiben in Ihrem Bestand als Hausgärten erhalten. Eine Bebauung ist aufgrund der festgesetzten Baugrenzen in diesen Bereichen nicht möglich.

4.3.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung folgt dem städtebaulichen Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen, indem sie die Nachverdichtung geeigneter innerörtlicher Flächen vor der Neuerschließung von Flächen für eine Wohnbebauung vorsieht.

5 Darstellung der in übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihre Berücksichtigung

Fachplanungen:

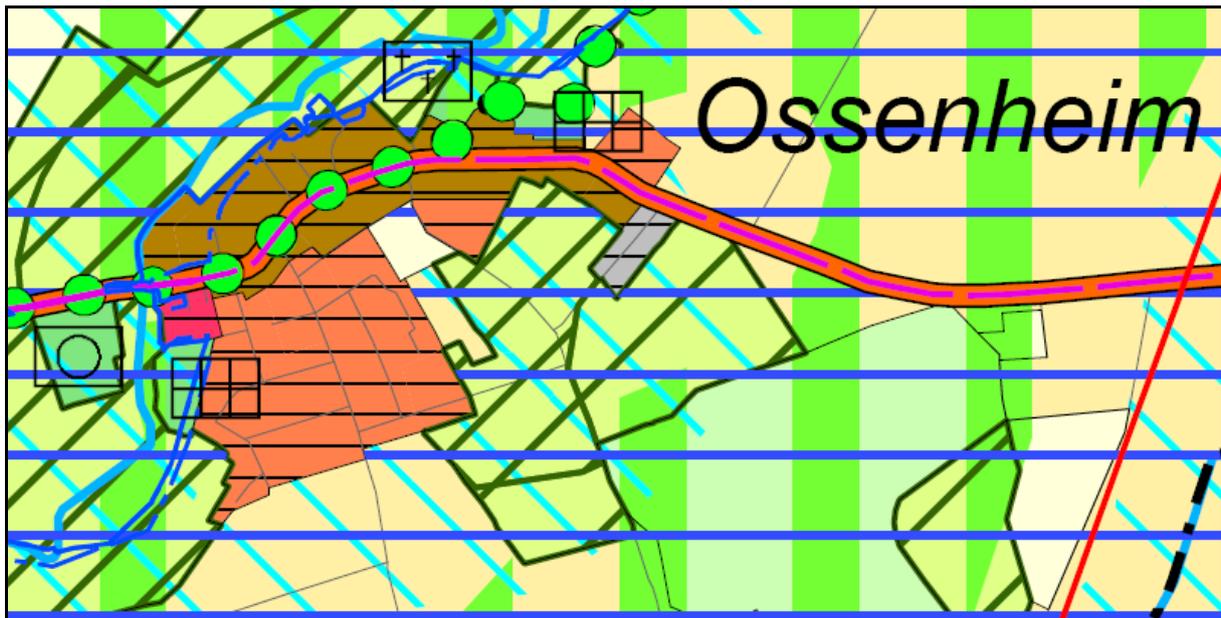
- Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit der Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 im Hessischen Staatsanzeiger ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in Kraft getreten.

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 stellt der Regionale Flächennutzungsplan 2010 folgende Nutzungen dar:

- Wohnbaufläche (Bestand)



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, ohne Maßstab, genordet

- Landschaftsplanerisches Gutachten für den Bereich der Kreisstadt Friedberg (2001) im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Für den Bereich des Plangebietes „Nördlich des Rabenwegs“ trifft das Landschaftsplanerische Gutachten 2001 u.a. folgende Aussagen (*detaillierte Aussagen sind dem Planwerk bei Bedarf selbst zu entnehmen*):

- **Heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV) :**
Perlgras-Buchenwald
- **Biotoptypen / Nutzungsstrukturen**
Siedlungsflächen
- **Klima**
Siedlungen als thermische und dynamische Hindernisse im Bereich der Ventilationsbahn
- **Boden**
Siedlungsraum

Leitbild:

Hauptlandschaftstyp: Siedlungen

1. Sicherung von Altbaumbeständen im Siedlungsbereich als Vernetzungselemente und Trittsteinbiotope sowie als ortsbildprägende Elemente
2. Sicherung strukturreicher Gärten mit Obstbaumbeständen und des Grabelandes im Siedlungsrandbereich als Vernetzungselemente von Siedlung und Landschaft und zur Erhaltung des traditionellen Ortsbildes
3. Erhaltung von „Bauergärten“ als wichtiges Element des Dorfraumes
4. Anlage von siedlungsnahen Grünstrukturen (Streuobstbestände, Gärten) als „be-grünte Siedlungsränder“

5. Verbindung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen zu einem Grünflächensystem und Verknüpfung mit den siedlungsnahen Erholungsräumen
6. Durchgrünung der Neubaugebiete durch Schaffung zusammenhängender Grünstrukturen
7. Vermeidung von Hindernisbildung in Kaltluftabflussbahnen durch Auflagen bezüglich Gebäudehöhe und Gebäudeausrichtung bei Neubauten

Fachgesetze:

Bei der Beurteilung des Planvorhabens sind die wesentlichen in Fachgesetzen und (Fach-)planungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Vorgaben zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob aus diesen Restriktionen oder Entwicklungsziele für die zu prüfende Fläche abzuleiten sind.

Nachfolgend sind die zu berücksichtigenden Vorgaben für die Planung dargelegt.

| Schutzgüter | Planungsrelevante Vorgaben (Fachgesetze) |
|--|--|
| Mensch (Gesundheit und Bevölkerung) | Im Vordergrund steht der Schutz der Bevölkerung vor Immissionen (u.a. Lärm, Luftverunreinigungen, Strahlen, Altlasten). Das Fachgesetz (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) verpflichtet zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten, um schädliche Umwelteinwirkungen auf die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu vermeiden. Besonderes Augenmerk wird auf den Lärmschutz gelegt. Zu berücksichtigen sind die Vorgaben der TA Lärm und die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Umgebung zu schützen. Weiterhin ist die Berücksichtigung dieses Schutzgutes im Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), dem Hessischen Forstgesetz (HFG) und entsprechenden Paragraphen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegeben. Hervorzuheben ist u.a. die Eingriffsregel, der Artenschutz, Natura 2000 sowie die Bodenschutzklausel. Besonderes Augenmerk wird auf geschützte Bereiche gelegt: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope, Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale etc.. Diese sind gemäß den Vorgaben u.a. des BNatSchG, des HAGBNatSchG, der FFH-Richtlinie, der EU-Vogelschutzrichtlinie zu schützen; weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften sowie die Anhänge der FFH-RL, der Vogelschutzrichtlinie und des BNatSchG zu beachten. |
| Geologie, Boden und Wasser | Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Baugesetzbuches (u.a. Bodenschutzklausel) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die Hessische Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen, die der Wiederherstellung naturnaher Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Auen dienen, ist in Bezug auf die potenzielle Inanspruchnahme jeglicher Art von Oberflächengewässern zu beachten. |
| Klima / Luft | Auch hier greift für das Schutzgut Klima/Luft das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), um eine bestmögliche Luftqualität zu erhalten. Weiterhin sind die Vorgaben der TA Luft zu beachten |

| Schutzgüter | Planungsrelevante Vorgaben (Fachgesetze) |
|--------------------------------|--|
| | und auch das Baugesetzbuch, das Hessische Naturschutzgesetz und das Bundesnaturschutzgesetz enthalten Vorgaben zum Schutz dieses Schutzgutes. |
| Landschaft / Erholung | Eindeutig festgeschrieben ist der Schutz der Landschaft mit ihrer Bedeutung als Erlebnis und -Erholungsraum im BNatSchG. Auch im Baugesetzbuch sind entsprechende Vorgaben getroffen worden. |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Hier ist insbesondere das Denkmalschutzgesetz für den Schutz von Bau- und Bodendenkmälern zu berücksichtigen. |

Übersicht der planungsrelevanten Vorgaben (Fachgesetze) nach Schutzgütern

6 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

6.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit und Bevölkerung)

Für den Menschen (Gesundheit und Bevölkerung) sind im Rahmen der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung.

Siedlung/Wohnen

Das Plangebiet ist derzeit bebaut (Halle, Wohnbebauung und Hausgärten) und befindet sich inmitten der Ortslage von Friedberg-Ossenheim. Der Blockinnenbereich stellt sich als Wiesenfläche dar, der teilweise als Spielfläche genutzt wird. Das Planumfeld dient dem Wohnen.

Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch Immissionen nicht gegeben.

Erholung

Das Plangebiet, mit Ausnahme der Haus- und Freizeitgärten, weist keine Erholungsfunktionen für die ansässige Wohnbevölkerung auf.

Insgesamt sind nach obigen Ausführungen zu Immissionen und Erholung nach derzeitigem Sachstand keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen für die Belange Siedlung/Wohnen zu erwarten. Es ist von einer geringen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Abschließend wird folgender Hinweis zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung aus dem Scoping-Verfahren des *Regierungspräsidiums Darmstadt „Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen“ vom 10.02.2012* für die Umsetzung des Bauleitplanes gegeben: Die Auswertung von Kriegsluftbildern hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmittel auf solchen Flächen muss

grundsätzlich ausgegangen werden. Es ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Die Vorgehensweise ist u.a. in den Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen näher aufgeführt. Gem. den Angaben der Stadt Friedberg wurde auf den Flurstücken 105/1 und 105/2 bereits eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Aktuelle Realnutzung und Biotopausstattung:

Erhebungsmethode

Die Erhebung der Realnutzung und der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets fand im Rahmen einer Geländebegehung am 16. April 2012 statt. Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Vegetationsflächen erfolgt anhand der Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Artenausstattung. Die Nomenklatur der Pflanzennamen richtet sich nach Buttler und Hand (in: HMULV 2008), die der vegetationskundlichen Einheiten nach Rennwald (2000).

Biotopausstattung und Nutzung

Übersicht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Ossenheim. Es umfasst Bebauung mit Hausgartennutzungen und eine Wiesenfläche.

Grünland

Die über den „Rabenweg“ zugängliche Wiesenfläche nimmt die beiden Flst. 105/1 und 105/2 ein. Die Fläche wird vermutlich regelmäßig gemäht. Ob tatsächlich noch eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet oder eher eine extensive rasenartige Pflege erfolgt, war zum Untersuchungszeitpunkt nicht zu klären. Die Wiese wird häufig betreten und als Stellfläche für Spielgeräte benutzt. Der Artenbestand umfasst ein für intensive Wirtschaftsgrünländer übliches Spektrum. Sehr häufig kommen bspw. der Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderale*), Weidelgras (*Lolium perenne*) und Weißklee (*Trifolium repens*) vor allem in stärker trittbelasteten Bereichen vor. Vereinzelt treten Zierstauden (Gartenflüchtlinge oder angepflanzte Exemplare) hinzu. Zeigerarten für besondere Standortverhältnisse (feucht / trocken / mager) fanden sich nicht.

In Randbereichen sind saumartige nitrophile Ruderalfluren, z.B. mit Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brennessel (*Urtica dioica*) entwickelt. Am Westrand des Flst. 105/2 stehen zwei alte Apfelbäume (Halbstämme, Stammdurchmesser 30 bzw. 40 cm) sowie eine Birke (*Betula pendula*) (rd. 25 cm Stammdurchmesser). In der Nordostecke des Flst. 105/1 befindet sich eine Japanische Blütenkirsche (*Prunus serrulata*, 30 cm Stammdurchmesser).



Blick von Süden aus dem Rabenweg auf die Fläche des Flst. 105/2 im Vordergrund und Flst. 105/1 im Hintergrund



Blick aus Südosten über das Flst. 105/1



Blick von Norden auf den Rabenweg



Blick von Westen auf die Rückseite der Halle

Artenliste Wiese und Randsäume:

Behaartes Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), Breitblättrige Platterbse (*Lathyrus latifolius*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Efeu (*Hedera helix*), Efeublättriger Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*), Garten-Tulpe (*Tulipa gesneriana*), Gelbe Narzisse (*Narcissus pseudonarcissus*), Gewöhnliche Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Klebkraut (*Galium aparine*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Knäuel-Hornkraut (*Cerastium glomeratum*), Huflattich (*Tussilago farfara*), Kleine Klette (*Arctium minus*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Märzen-Veilchen (*Viola odorata*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Pfeilkresse (*Lepidium draba*), Rainkohl (*Lapsana communis*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Süßer Tragant (*Astragalus glycyphyllos*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Traubenhyazinthe (*Muscari spec.*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderale*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Winterling (*Eranthis hyemalis*), Zaunwicke (*Vicia sepium*).

Hausgartennutzungen

Das Plangebiet beinhaltet mehrere Wohnhäuser mit Nebengebäuden sowie eine landwirtschaftliche Halle. Die umgebenden Hausgärten sind als für den Wohnsiedlungsbereich typi-

sche Zier- und Freizeitgärten gestaltet. Die nördlichen Gartenparzellen beinhalten Laubbäume (Obst- und Ziergehölze) und Großsträucher. Prägendes Gartenelement ist ein alter Walnussbaum auf Flst. 97/2. Straßenseitig vor der Halle befinden sich ein Ahornbaum und eine Linde mittleren Baumalters.

Das Umfeld des Plangebiets wird von örtlichen Straßen (Rabenweg, Nieder-Wöllstädter Straße) und Wohn- und Mischbebauung mit unterschiedlichen Grünflächenanteilen bestimmt.



Blick auf das Flst. 97/2 im Norden



Blick auf das nördliche Grundstück des Geltungsbereiches an der Nieder-Wöllstädter-Straße 3



Blick von der Nieder-Wöllstädter-Straße auf die Halle der Hausnr. 5 a

Bewertung der Biotopausstattung

Flora

Es konnten innerhalb des Plangebiets zum Untersuchungszeitpunkt keine nach den Roten Listen rückläufigen, gefährdeten oder nach der BArtSchV geschützten bodenständigen Gefäßpflanzenarten nachgewiesen werden. Potenziell einem besonderem Schutz unterliegende Gartenpflanzen (*Muscari*, *Narcissus*) sind innerhalb des Siedlungsbereichs ohne Relevanz. Das vorgefundene Artenspektrum repräsentiert allgemein häufige Grünland-, Ruderal- und Gartenpflanzen.

Vegetation

Die im Plangebiet vorhandene Wiese entspricht einem artenarmem, deutlich durch siedlungsspezifische Garten- und Freizeitnutzung überprägten Wiesentyp. Ein erhöhter Schutzwert ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erkennbar.

Die innerhalb der Gärten und der Wiese vorgefundenen Gehölzbestände sind von allgemeiner ökologischer Bedeutung, etwa als Nist- und Nahrungshabitate einer siedlungsspezifischen Fauna. Zudem tragen Gehölze und hohe Grünflächenanteile zur Minimierung negativer siedlungsklimatischer Effekte bei. Zum Erhalt der beschriebenen Funktionen sollten im Zuge der Erschließung bestehende Gehölze möglichst integriert bzw. nicht zu erhaltende Gehölze ersetzt werden. Lokal besonders prägende Gehölze (Walnuss Flst. 97/2, Ahorn und Linde an der Nieder-Wöllstädter Straße) sind in der Bestandskarte hervorgehoben.

Gesetzlicher Biotopschutz

Das Plangebiet beinhaltet keine nach § 30 BNatSchG und §13 HAGBNatSchG geschützten Biotoptypen.

Die im Gebiet vorkommende Wiese erfüllt nicht die Kriterien für eine Zuordnung zum Lebensraumtyp (LRT) 6510 „Magere Flachlandmähwiesen“ nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

Zur **Eingriffsminimierung** sollten nur standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

Fauna:

Es wurden im Jahr 2012 faunistische Erfassungen zum Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Vogelarten sowie Reptilien durchgeführt. Aufgrund des Fehlens dauerhafter Gewässer innerhalb des Planungsraumes ist nicht mit einer Fortpflanzungsstätte für Amphibien zu rechnen. Der Planungsraum zählt nicht zum bekannten Verbreitungsgebiet des Feldhamsters, weshalb eine gezielte Untersuchung dieser Art nicht erforderlich ist.

Diese Erfassungen stellen sicher, dass die artenschutzfachlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Berücksichtigung finden.

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorschriften des § 44 ff. BNatSchG.

Die „Artenschutzfachliche Prüfung für die Bebauungsplanung Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ mit Stand vom 18.08.2012 (Frank W. Henning, Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement, Fernwald) ist diesem Entwurf des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag als Anlage beigefügt und ist Bestandteil dieser Umweltprüfung. Die detaillierten Ausführungen sind der Prüfung selbst zu entnehmen.

Die abschließende Bewertung ergibt, dass für keine planungsrelevante Art bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen, die der Umsetzung des Planungsvorhabens entgegenstehen.

Aufgrund der nachgewiesenen Tierarten innerhalb des Planungsraumes ist es erforderlich, Minimierungsmaßnahmen für das geplante Vorhaben umzusetzen, so dass die Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann.

Folgende Vorkehrungen zur **Vermeidung** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zur allgemeinen Bauausführung:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen des Straßenbaus bzw. Waldwegbaus ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, sollten dafür nicht verwendet werden.
- Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz bzw. es werden neue Wege für die Zufahrt geschaffen, die auch später genutzt werden.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Darüber hinaus sind die auf Baustellen geltenden Sicherheitsbestimmungen und Auflagen zu beachten.

- **Bauzeitregelung: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung, Abriss der Scheune Rodung und vorbereitende Maßnahmen:** Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich – grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 15. August sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt. Sind keine Rodungen erforderlich, entfällt diese Vermeidungsmaßnahme. Da die Scheune einen Brutplatz für europäische Vogelarten darstellt sind Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen (s. o.).

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden folgende Maßnahmen (CEF) getroffen (vgl. Kap. 9.2.- Konkrete Festsetzung im Bebauungsplan):

- **Einbringen von künstlichen Nisthöhlen:** Da durch den Abriss des Gebäudes Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten verloren gehen werden (Hausrotschwanz, Haussperling), sind zum Ausgleich dafür entsprechende künstliche Fortpflanzungsstätten anzubringen. Die Distanz der eingebrachten künstlichen Nisthöhlen zum Planungsraum sollte so gewählt werden, dass die Maßnahme in einem funktionalen ökologischen Zusammenhang zum Planungsraum steht.

Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

- **Für die Zauneidechse** werden keine Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für erforderlich gehalten. Aufgrund der Nutzung des Eingriffsbereiches als intensiv genutztes Grünland ist diese Fläche als Lebensraum für diese Art nur sehr bedingt geeignet. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die mit einem möglichen Einwandern der Zauneidechse in den Planungsraum einhergehen könnten, sind natürliche Vorgänge der Dispersion und Ausbreitung dieser Art und führen nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Sonstige Maßnahmen

- **Schutz der Gehölzbestände während der Bauausführung:** Zum Schutz vor Beschädigungen sind gefährdete Bäume mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindesten 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Auf Abschnitten mit zusammenhängendem verdichtetem Baumbestand ist anstelle einer Einzelstammsicherung ein stabiler Bauzaun aufzustellen. Die genauen Festlegungen des Gehölzschutzes sind in Absprache mit den zuständigen Behörden zu treffen. Sollten alle Bäume innerhalb des Eingriffsbereiches entnommen werden, so kann diese Maßnahme entfallen.

Weiterhin sollte folgende Maßnahme bei der Umsetzung des Planvorhabens berücksichtigt werden:

- Um die Passierbarkeit der Grundstücke für bodenbewohnende Tiere zu gewährleisten, sollten Zäune grundsätzlich ohne Mauersockel und mit einem Mindestabstand zum Boden von mind. 15 cm errichtet werden. Es empfiehlt sich eine Verwendung von senkrecht gegliederten Holzzäunen oder die ersatzweise Pflanzung von Laubstrauchhecken.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für keine planungsrelevante Art bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen, die der Umsetzung des Planungsvorhabens entgegenstehen.

Biologische Vielfalt:

Mit dem Begriff „*Biologische Vielfalt*“ verbinden sich drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- Die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen.
- Die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind.
- Die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt, welches auch Biodiversitätskonvention genannt wird, verfolgt drei Ziele:

- Den Erhalt der biologischen Vielfalt.
- Die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt.
- Den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Eine Bewertung ist im gegebenen Untersuchungsumfang nur anhand der biotopspezifischen floristischen Vielfalt, der Erfassung bestimmter Tiergruppen sowie im Rückschluss aus vegetationsstrukturellen Parametern möglich.

Angelehnt an die naturschutzfachliche Bewertung (s.o.) können folgende Aussagen zur Bedeutung der vorgefundenen Lebensräume für die Biologische Vielfalt getroffen werden:

Die vorgefundenen Biotope (Wiese, Gärten) besitzen als Freiflächen innerhalb Ossenheims eine allgemeine Bedeutung für die siedlungsspezifische biologische Vielfalt. Eine spezifische, erhöhte, über sonstige Grünflächen des bebauten Umfelds hinausgehende Bedeutung ist nicht zu konstatieren.

Um die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt des Plangebietes zu minimieren sowie zur Lebensraumverbesserung sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb der Planfläche vorgesehen.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben auszugehen.

6.3 Schutzgut Boden und Wasser

Der Planbereich liegt inmitten des Siedlungskörpers. Die Böden des Plangebietes sind durch bodenverändernde Maßnahmen wie u.a. Versiegelungen, in ihrer natürlichen Erscheinung überprägt.

Bodenbereiche mit besonderer Archivfunktion, die einen Schutzanspruch auf besondere Bodentypen rechtfertigen würden, sind nicht zu verzeichnen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Im Rahmen des Bodenschutzes sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Überprägung der Böden des Plangebietes und der Umgebung ist teilweise durch die Bebauung und Erschließung vorbelastet.

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim in der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen (Verordnung vom 24. Oktober 1984 StAnz. 48/84 S. 2352). Die Verordnung ist im Zuge der Ausweisung des Baugebietes zu beachten.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen gem. § 2 Abs. 3-6 BBodSchG sind im Geltungsbereich des Plangebietes „Nördlich des Rabenwegs“ laut Stellungnahme des *Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.02.2012* nicht bekannt. Die Aussage stützt sich auf dem zum Überprüfungsstermin 17.01.2012 verfügbaren Kenntnisstand (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge).

Die Planung bereitet Versiegelungen vor, die die Retentions- und Filterfunktionen des Bodens beeinträchtigen und einen höheren Oberflächenabfluss und geringere Verdunstungswerte bewirken. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg (2003) sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke zu befestigen. Durch die Umsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen bestimmter Grundstücksteile und der möglichen Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen werden **Eingriffe in Wasserhaushalt und Boden minimiert**.

Gem. Stellungnahme des *Regierungspräsidiums Darmstadt „Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt“ vom 16.02.2012* werden Hinweise zur Wasserversorgung, zur Schonung der Grundwasservorkommen und zu Altlasten /Grundwasserschadensfälle gegeben, die nachfolgend im Zuge von eingriffsminimierenden Maßnahmen und Hinweisen Berücksichtigung u.a. in den Festsetzungen zum Bebauungsplan finden.

Weitere **eingriffsminimierende Maßnahmen** hinsichtlich des Wasserhaushaltes sollten sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. konzentrieren und

ggf. in Form der Anlage von Versicherungsmulden. Auf die gesetzlichen Regelungen nach § 37 Abs. 4 Hessischem Wassergesetz (HWG) sowie § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

Weiterhin sind zum Schutze des Grundwassers in Anlehnung an die Vorgaben im Staatsanzeiger Nr. 25/1997 S. 1803 „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie Regelungen für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften“ zu berücksichtigen und umzusetzen. Die entsprechenden Nachweise und Prüfungen (z.B. Regenwasserbewirtschaftung, Nutzung von Wassersparkonzepten etc.) sind gemäß dieser Vorschrift noch vor Bebauung angemessen abzarbeiten und dem Regierungspräsidium vorzulegen.

Durch die Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen wird der Effekt der verminderten Verdunstung und des Oberflächenabflusses minimiert.

Insgesamt ist jedoch auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen durch den unvermeidbaren erhöhten Versiegelungsgrad einer bisher unversiegelten Fläche von einer mittleren Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser auszugehen. Die entsprechenden Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt zu den Atlanten sind zum Schutz der Bevölkerung zu berücksichtigen.

6.4 Schutzgut Klima / Luft

Lokalklimatisch von Bedeutung sind flächigige Asphaltflächen und Gebäude, die sich extrem aufheizen. Die Temperatur nimmt durch die schnellere Verdunstung des Niederschlages und die Wärmespeicherung der Asphaltflächen und der Gebäude zu. Die Planfläche und Umgebung befinden sich durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen insgesamt bereits in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung (Bioklima).

Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten dieses bereits bestehenden Siedlungskörpers sind die kleinklimatischen Auswirkungen durch die Planung selbst eher gering. Sie konzentrieren sich auf das Plangebiet selbst und lassen keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation für das Plangebiet selbst noch für das Umfeld, erkennen.

Durch einen hohen Grünflächenanteil und intensive Bepflanzungsmaßnahmen können die Auswirkungen durch Versiegelungen in Teilbereichen des Plangebietes gemindert werden. Entsprechende Festsetzungen zur **Eingriffsminimierung** wurden getroffen.

Da der Planbereich nur eine geringe Flächenausdehnung hat und im Siedlungsbereich liegt ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes auszugehen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich inmitten von Wohnbebauung und ist vollständig anthropogen überprägt. Durch die Wohnbebauung und die Halle ist eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild (sofern innerhalb des Siedlungsbereiches von einem „Landschaftsbild“ gesprochen werden kann) gegeben.

Die Hausgärten stellen eine Strukturbereicherung innerhalb der Siedlungslage dar.

In Verbindung mit dem vorhandenen Erscheinungsbild des Ortcharakters sind die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Nachverdichtung innerörtlichen Flächen durch Wohnbebauung mit Hausgärten, die dem bestehenden Umfeld entsprechen, als gering zu bewerten.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

Zur **Eingriffsminimierung** trägt im Wesentlichen neben der Beschränkung der Bauhöhen bzw. eine dem Bestand angepasste Bebauung vor allem eine wirksame Durchgrünung des Planbereiches bei.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

6.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gem. Stellungnahme *des Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.02.2012 und des Wetteraukreises vom 15.02.2012* wird auf das Vorhandensein einer Villa rustica (römischen Fundstelle) im Plangebiet hingewiesen.

Es werden vom Landesamt folgende rechtliche Hinweise und Auflagen für das Plangebiet „Nördlich des Rabenwegs“ gegeben, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

1. Wenn Erdarbeiten, Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises Dr. Jörg Lindenthal unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine kostenfreie Baubeobachtung seitens des Kreisarchäologen des Wetteraukreises stattfinden wird.

6.7 Besonders geschützte Bereiche

Naturschutzrechtlich festgesetzte Flächen (LSG, NSG, FFH, VS) sowie etwaige Abstandsbe-
reiche sind nicht betroffen.

Das Plangebiet beinhaltet keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biototypen sowie keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

Es wird hierzu auf den Hinweis in Kap. 6.2 *Fauna* verwiesen.

6.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen, dass die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die bestehende und zu erhaltende bestmögliche Luftqualität zu erwarten, da durch die geplante Wohnbebauung für die Luftqualität relevante Emissionen nicht zulässig sind.

6.9 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ in Ossenheim sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischer Vogelschutzgebiete sowie etwaige Abstandsbereiche betroffen.

6.10 Minimierung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz

Nutzung von erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Sonnenkollektoren zum Zwecke der Energieeinsparung möglich.

Konkrete Festsetzungen möglicher Systeme zur Energiegewinnung sind nicht durchführbar, da der Investor entsprechend dem Kosten-/Nutzen-Faktor für sein Vorhaben die entsprechende betriebswirtschaftliche Entscheidung zu treffen hat.

Auch die „passive Sonnenenergiegewinnung“ durch Fenster mit positiver Energiebilanz, die Anbringung von Solarheizsystemen für die Raumheizung und/oder Warmwasserbereitung sowie die Anbringung von Photovoltaikanlagen für die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom sind möglich. Auch Systeme zur Verminderung der Einleitung luftfremder und belastender Stoffe in die Atmosphäre zur Wärmeabfuhr sind im Plangebiet möglich und wünschenswert.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Entwässerung soll über den Anschluss an das Ortskanalnetz erfolgen. Hierzu wird ggf. eine Detailplanung nötig sein.

Die gesetzlichen Regelungen nach § 37 Hess. Wassergesetz zur Niederschlagswasserverwertung ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Weitergehende Regulierungen zu einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern unterliegen anderen gesetzlichen Vorgaben und Normierungen. Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht hierfür keine Ermächtigungsgrundlage für weitergehende Festsetzungen.

7 Zusammenfassende Darstellung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen

Nach Vorgaben des BauGB sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu betrachten. Diese beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Hier sind auch die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und Wirkzusammenhängen zu berücksichtigen.

Durch das Planvorhaben führt der erhöhte Versiegelungsgrad der Böden im Vergleich zum jetzigen Bestand zu weiteren Verlusten der Funktionen des Bodens, wie u.a. die Speicherung von Niederschlagswasser, die wiederum zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und Einschränkung der Versickerungsmöglichkeit führt. Die Wechselwirkungen des Schutzgutes Boden und Wasser untereinander sind als mittel durch das Planvorhaben zu beurteilen. Die festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen im Plangebiet können diesen Effekt lediglich minimieren.

Insgesamt sind erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten.

8 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen sind unter Zugrundlegung aller Sachkenntnisse und der Hinweise/Anregungen und Bedenken von Seiten der Träger öffentlicher Belange aus dem Scoping-Verfahren in Kap. 6 beschrieben und bewertet.

Aufgrund der kurz- bzw. mittelfristigen Umsetzung des Bebauungsplanes sind insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser erhöhte negative Wirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter durch das Planvorhaben sind als gering bis mittel einzustufen.

Nach jetzigem Sachstand sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, wenn die eingriffsminimierenden Maßnahmen umgesetzt, die Hinweise und Vorgaben aus der Trägerschaft beachtet und für nicht ausgleichbare Eingriffe die Kompensation über die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme erfolgt.

8.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde die Fläche weiterhin als Wiesen- und Gartenfläche genutzt. Ggf. würde die Halle in ihrem Bestand verbleiben.

Die Nutzung als Wiesen- und Gartenfläche würde einen geringeren Versiegelungsgrad und einen vergleichsweise höheren Vegetationsanteil aufweisen. Jedoch würde der Bereich, der derzeit mit einer Halle bebaut ist im Vergleich zur Planung einen etwas höheren Versiegelungsanteil aufweisen.

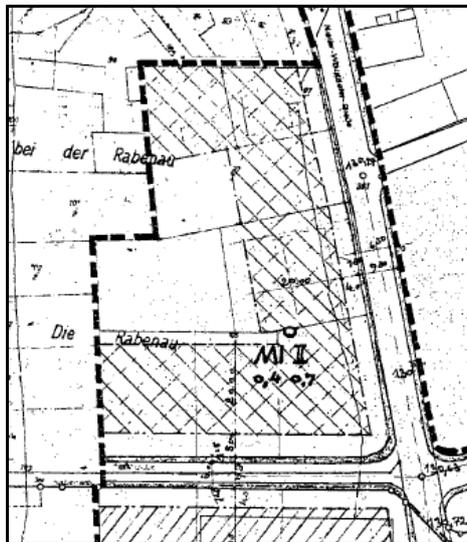
9 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

9.1 Kompensationsbedarf und –maßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Als Grundlage für die Ermittlung des Eingriffes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den erforderlichen Kompensationsbedarf wird in der nachfolgenden Tabelle eine Flächenbilanz für den derzeitigen Bestand des Plangebietes und die Planung ermittelt.

Das Ausmaß der Eingriffe bestimmt sich im Plangebiet für die Wohngebiete über den Grad der zukünftigen Versiegelung. Dieser wird über die Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt, die den maximal überbaubaren Flächenanteil des jeweiligen Baugrundstücks angibt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“ aus den 60`er Jahren ermöglicht bereits eine straßenbegleitende Bebauung (überwiegend bereits umgesetzt), jedoch keine Bebauung des Blockinnenbereiches (vgl. Abbildung).



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“, ohne Maßstab, genordet

Die damaligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 und die zulässige Überschreitung der GRZ) wurden in der aktuellen Planung „Nördlich des Rabenwegs“ nicht überschritten. Weiterhin wurden die damalig festgesetzten Baugrenzen/Baulinien in der aktuellen Planung nicht überschritten.

In diesen Bereichen kommt gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zur Anwendung, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung beruhenden Eingriffs- bzw. Ausgleichsplanung wird somit für den Bereich (WA 1) nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 83 soll deshalb insbesondere auch die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung des Blockinnenbereiches ermöglichen. Für diesen Bereich (WA 2, Fl.st. 105/1) ist für die Eingriffe ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

Bei der Bilanz im Rahmen des Planvorhabens wird von einer GRZ von 0,25 ausgegangen. Eine Überschreitung der GRZ von 80 % wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg (2003) sind Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen (sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

1. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde für das Wohngebiet (WA 2) eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Bei einer Größe von rund 870 qm x 0,25 ergibt sich eine mögliche Vollversiegelung von 217,50 qm. 174,00 qm können maximal mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine weiteren Möglichkeiten für einen Ausgleich der Eingriffe gegeben, so dass im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung der Ausgleich über Ökokontomaßnahmen erbracht werden muss.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen (2005) vorgenommen und stellt sich wie folgt dar:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Eingriff)

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV | | WP /qm | Fläche je Nutzungstyp in qm | | Biotopwert | | Differenz |
|------------------------------|--|--------|-----------------------------|------------|---------------|--------------|--------------------------------|
| Typ.-Nr. | Bezeichnung | | vorher | nachher | vorher | nachher | |
| BESTAND | | | | | | | |
| 06.910 | Grünland, intensiv genutzt | 21 | 870 | | 18.270 | | |
| 04.120 | Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht * | 26 | 25 | | 650 | | |
| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV | | WP /qm | Fläche je Nutzungstyp in qm | | Biotopwert | | Differenz |
| Typ.-Nr. | Bezeichnung | | vorher | nachher | vorher | nachher | |
| PLANUNG: | | | | | | | |
| 10.710 | Überbaubare Fläche | 3 | | 218 | | 645 | |
| 10.540 | Befestigte und begrünte Flächen (Rasengittersteine etc.) | 7 | | 174 | | 1.218 | |
| 11.221 | Grundstücksfreiflächen | 14 | | 478 | | 6.692 | |
| Summe | | | 870 (895) [1] | 870 | 18.920 | 8.555 | Differenz: - 10.365 |

* Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen

[1] Das Plangebiet hat eine Größe von 870 qm. Die 895 qm ergeben sich aufgrund der zusätzlich zu berücksichtigenden Fläche im Bereich der Baumkronen (übertraufte Fläche).

Aufgrund der vorangestellten Biotopbewertung ergibt sich für die Planung eine Biotopwertdifferenz von – **10.365 Wertpunkten**, die nicht im Eingriffsgebiet ausgeglichen werden kann.

Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits wird die Zuordnung zu einer Ökokontomaßnahme erforderlich.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von – 10.365 Wertpunkten wird über das Ökokonto der OVAG, Ökokontomaßnahme "Hof Graß" verbucht und vollständig ausgeglichen.

Nach Angabe des Stadtbauamtes Friedberg (21.08.2012) wird hierzu der Grundstückseigentümer mit der OVAG einen privatrechtlichen Vertrag schließen.

Dieser Vertrag muss dann vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgelegt werden.

9.2 Artenschutzfachliche Maßnahmen

(Vorgezogene CEF-Maßnahmen)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten vorzeitig in einen Zustand zu versetzen, welcher die Populationen einen Eingriff schadlos verkraften lässt.

Diese vorgegebenen Maßnahmen zur Anlage von Nisthilfen für Vögel, die im Rahmen des Bauantragverfahrens zu berücksichtigen sind, ergeben sich aus der „Artenschutzfachlichen Prüfung für die Bebauungsplanung Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ mit Stand vom 18.08.2012 (Frank W. Henning, Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement, Fernwald; vgl. auch Kap. 6.2. dieses Umweltberichtes)

Allgemeine Erläuterung:

Nisthilfen können sowohl an Gebäuden als auch an Gehölzen angebracht werden. Sollten Gehölze angepflanzt werden, ist für die Gewährleistung einer Nahrungsverfügbarkeit beim Anpflanzen von Gehölzen darauf zu achten, dass es sich um einheimische Gehölze handelt. Der Bezug von Nisthilfen kann durch den Fachhandel (Bezug: www.schwengler-natur.de) erfolgen.

Folgende Festsetzung ist im Bebauungsplan zu treffen:

CEF 1 - Nisthilfen

Im Plangebiet sind speziell für den Haussperling und den Hausrotschwanz zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität insgesamt 5 neue künstliche Nistgelegenheiten an Gebäuden oder Bäumen zu schaffen. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Angewandte Untersuchungsmethoden und methodisches Vorgehen

Die Bestandsaufnahme wurde im Rahmen einer Begehung und Kartierung des Geländes erhoben. Weiterhin wurden alle übergeordneten Fachplanungen, Grundlagen sowie die Hin-

weise und fachlichen Äußerungen der im Rahmen des Scoping-Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt (zuge stellt per Email am 12.06.2012 durch das Stadtbauamt Friedberg).

- ZOV-Verkehr, Friedberg vom 17.01.2012
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Frankfurt vom 30.01.2012
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden vom 06.02.2012
- Amt für Bodenmanagement, Büdingen vom 14.02.2012
- Regierungspräsidium Darmstadt vom 16.02.2012
- Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main vom 15.02.2012
- Wetteraukreis, Friedberg vom 15.02.2012
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 10.02.2012
- Botanische Vereinigung f. Naturschutz in Hessen e.V., Friedberg vom 11.01.2012
- Ortsbeauftragte für Vogelschutz vom 01.02.2012

Die Analyse und die Bewertung der Schutzgüter wurden verbal argumentativ durchgeführt. Dabei wurde eine fachliche Abschätzung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander vorgenommen. Die Beurteilung erfolgt nach der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter – geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist besonders bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser die Möglichkeit der Ausgleichbarkeit von Eingriffen ein wichtiger Indikator. Der Erheblichkeit nicht ausgleichbarer oder zumindest zu minimierender Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch werden einschlägige Regelwerke und allgemeingültige Annahmen und Bewertungen zu Grunde gelegt.

Die relevanten Umweltfolgen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden soweit bekannt überprüft, so dass ausreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Planvorhabens vorliegen.

10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Grundlagen haben sich bis jetzt nicht ergeben.

11 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)

Allgemeiner Hinweis:

Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden sollen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die gesetzliche Regelung den Gemeinden einen weiten Umsetzungsspielraum lässt. Es gibt keine gesetzlichen Vorgaben, die den Zeitpunkt und den Umfang des Monitorings festlegt.

Gegenstand des Monitorings ist, vorrangig die erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Die Informationspflicht der Behörden ist hier besonders für kleinere Städte und Gemeinden von entscheidender Bedeutung. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Diese Informationspflicht der Behörden dient zur Entlastung der Gemeinden und dient auch zur Eingrenzung des Umfangs der von den Gemeinden selbst durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen. Somit konzentriert die Gemeinde ihre eigenen Überwachungsmaßnahmen auf Bereiche, für die keine Erkenntnisse und Hinweise seitens der Fachbehörden erwartet werden können.

Die Zuständigkeit der Gemeinde beschränkt sich in der Regel auf die Beobachtung der Umsetzung des Bebauungsplanes. So lange wie die Gemeinde keine Hinweise hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht von Seiten der Kommune kein Handlungsbedarf für spezifische weiterführende Überwachungsmaßnahmen. Ein Aspekt des Monitorings sollte aber auch die Überwachung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sein.

Insgesamt sollte sich die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen.

Folgende Maßnahmen können aufgeführt werden:

- Überprüfung der Einhaltung und Umsetzung der artenschutzfachlichen Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen.

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der **Aufstellung des Bebauungsplanes** Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ ist die Planung weiterer Wohnbebauung durch Nachverdichtung innerhalb der Ortslage vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage von Ossenheim an der „Niederwöllstädter Straße“ und umfasst Bebauung mit Hausgartennutzungen und eine Wiesenfläche. Der **Geltungsbereich** umfasst insgesamt eine Fläche von rund 0,47 ha.

Anlass der Planung sind die Überlegungen des Grundstückseigentümers der Niederwöllstädter Straße 5a die bestehende landwirtschaftliche Halle abzubauen und auf dem Grundstück Wohnhäuser in Einzel- und Doppelhausbebauung zu errichten.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“ aus den 60`er Jahren ermöglicht bereits eine straßenbegleitende Bebauung, jedoch keine Bebauung des Blockinnenbereiches. Der Bebauungsplan Nr. 83 soll deshalb insbesondere auch die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung des Blockinnenbereiches ermöglichen. Die damaligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 und die zulässige Überschreitung der GRZ) wurden in der aktuellen Planung „Nördlich des Rabenwegs“ nicht überschritten.

Weiterhin wurden die damalig festgesetzten Baugrenzen/Baulinien in der aktuellen Planung nicht überschritten.

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt die Flächen als *Wohnbaufläche, Bestand* dar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Das Erfordernis dieser Planung liegt darin begründet, dass der Grundstückseigentümer eine Nachverdichtung der Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhausbebauung innerhalb der Ortslage anstrebt.

Im Hinblick auf die Belange **Siedlung/Wohnen** bereitet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblichen Emissionen vor, die die Wohnqualität der bestehenden und geplanten Wohnbereiche beeinträchtigt. Die zeitlich begrenzte Belastung während der Bauphase ist jedoch gegeben. Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch Immissionen ist nicht gegeben.

Im Hinblick auf die **Naherholungsfunktionen** weist der Planbereich, mit Ausnahme der Haus- und Freizeitgärten, keine direkten Erholungsfunktionen für die ansässige Wohnbevölkerung auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. Einschränkung der Naherholungsfunktionen für die ansässige Wohnbevölkerung ist somit nicht gegeben.

Bei der Betrachtung der **Realnutzung und Biotopausstattung** konnten innerhalb des Plangebietes zum Untersuchungszeitpunkt keine nach den Roten Listen rückläufigen, gefährdeten oder nach der BArtSchV geschützten bodenständigen Gefäßpflanzenarten nachgewiesen werden. Potenziell einem besonderem Schutz unterliegende Gartenpflanzen (Muscari, Narzissus) sind innerhalb des Siedlungsbereichs ohne Relevanz.

Das vorgefundene Artenspektrum repräsentiert allgemein häufige Grünland-, Ruderal- und Gartenpflanzen.

Die im Plangebiet vorhandene Wiese entspricht einem artenarmem, deutlich durch siedlungsspezifische Garten- und Freizeitnutzung überprägten Wiesentyp. Ein erhöhter Schutzwert ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erkennbar.

Die innerhalb der Gärten und der Wiese vorgefundenen Gehölzbestände sind von allgemeiner ökologischer Bedeutung, etwa als Nist- und Nahrungshabitate einer siedlungsspezifischen Fauna. Zudem tragen Gehölze und hohe Grünflächenanteile zur Minimierung negativer siedlungsklimatischer Effekte bei. Zum Erhalt der beschriebenen Funktionen sollten im Zuge der Erschließung bestehende Gehölze möglichst integriert bzw. nicht zu erhaltende Gehölze ersetzt werden. Lokal besonders prägende Gehölze (Walnuss Flst. 97/2, Ahorn und Linde an der Nieder-Wöllstädter Straße) sind in der Bestandskarte hervorgehoben.

Das Plangebiet beinhaltet keine nach §30 BNatSchG und §13 HAGBNatSchG geschützten Biotoptypen.

Die im Gebiet vorkommende Wiese erfüllt nicht die Kriterien für eine Zuordnung zum Lebensraumtyp (LRT) 6510 „Magere Flachlandmähwiesen“ nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

Es wurden **faunistische Erfassungen** zur Artengruppe der Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien durchgeführt. Diese Erfassungen stellen sicher, dass die artenschutzfachlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Berücksichtigung finden. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorschriften des § 44 ff. BNatSchG.

Die abschließende Bewertung ergibt, dass für keine planungsrelevante Art bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.2/9.2) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen, die der Umsetzung des Planungsvorhabens entgegenstehen.

Aufgrund der nachgewiesenen Tierarten innerhalb des Planungsraumes ist es erforderlich, Minimierungsmaßnahmen für das geplante Vorhaben umzusetzen, so dass die Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Belange **Boden und Wasser** ergibt sich, dass Versiegelungen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen werden, die die Retentions- und Filterfunktionen des Bodens beeinträchtigen und einen höheren Oberflächenabfluss und geringere Verdunstungswerte bewirken. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg (2003) sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Durch die Umsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen bestimmter Grundstücksteile und der möglichen Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen werden die Eingriffe in Wasserhaushalt und Boden minimiert. Weitere eingriffsminimierende Maßnahmen hinsichtlich des Wasserhaushaltes sollen sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. konzentrieren und ggf. durch die Anlage von Versickerungsmulden.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim in der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen (Verordnung vom 24. Oktober 1984 StAnz. 48/84 S. 2352). Die Verordnung ist im Zuge der Ausweisung des Baugebietes zu beachten.

Im Rahmen der Bebauung kommt es zu Veränderungen des **Kleinklimas**. Da sich der Planbereich jedoch inmitten der Siedlungslage befindet, sind die kleinklimatischen Auswirkungen durch die Planung selbst eher gering. Sie konzentrieren sich auf das Plangebiet selbst und lassen keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation für das Plangebiet selbst noch für das Umfeld, erkennen. Anzumerken ist, dass sich die Planfläche und Umgebung insgesamt bereits in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung (Bioklima) befindet.

Die durch die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg geregelte Ausführung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Verlegeart stellt eine wirksame Minimierungsmaßnahme im Hinblick auf den Anstieg der Durchschnittstemperatur durch versiegelte (asphaltierte) Flächen im Planungsraum dar. Die Eingriffserheblichkeit ist auch aufgrund der geringen Plangebietsgröße als eher gering anzunehmen und wirkt sich nicht wesentlich auf das Lokalklima aus.

Bezüglich des **Landschaftsbildes** stellt sich das Plangebiet inmitten von Wohnbebauung als vollständig anthropogen überprägt dar.

Durch die Wohnbebauung und die Halle ist eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild (sofern innerhalb des Siedlungsbereiches von einem „Landschaftsbild“ gesprochen werden kann) gegeben.

Die Hausgärten stellen eine Strukturbereicherung innerhalb der Siedlungslage dar.

In Verbindung mit dem vorhandenen Erscheinungsbild des Ortcharakters sind die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Nachverdichtung innerörtlichen Flächen durch Wohnbebauung mit Hausgärten, die dem bestehenden Umfeld entsprechen, als gering zu bewerten.

Hinsichtlich der **Kultur- und Sachgüter** ist die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.02.2012 und des Wetteraukreises vom 15.02.2012 wesentlich. Es wird auf das Vorhandensein einer Villa rustica (römischen Fundstelle) im Plangebiet hingewiesen. Es werden vom Landesamt folgende rechtliche Hinweise und Auflagen für das Plangebiet „Nördlich des Rabenwegs“ gegeben, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

1. Wenn Erdarbeiten, Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises Dr. Jörg Lindenthal unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Boden-denkmälern zu rechnen ist und eine kostenfreie Baubeobachtung seitens des Kreisarchäologen des Wetteraukreises stattfinden wird.

Besonders geschützte Bereiche wie naturschutzrechtlich festgesetzte Flächen (LSG, NSG, FFH, VS) sowie etwaige Abstandsbereiche sind nicht betroffen.

Das Plangebiet beinhaltet keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptypen sowie keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

Bei **Durchführung der Planung** sind insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser erhöhte sowie auf die anderen Schutzgüter geringe bis mittlere negative Wirkungen zu erwarten.

Nach jetzigem Sachstand sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, wenn die eingriffsminimierenden Maßnahmen umgesetzt, die Hinweise und Vorgaben aus der Trägerschaft beachtet und für nicht ausgleichbare Eingriffe die Kompensation über die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme erfolgt.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde die Fläche weiterhin als Wiesen- und Gartenfläche genutzt. Ggf. würde die Halle in ihrem Bestand verbleiben.

Die Nutzung als Wiesen- und Gartenfläche würde einen geringeren Versiegelungsgrad und einen vergleichsweise höheren Vegetationsanteil aufweisen. Jedoch würde der Bereich, der derzeit mit einer Halle bebaut ist im Vergleich zur Planung einen etwas höheren Versiegelungsanteil aufweisen.

Die **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** für die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen (2005) vorgenommen. Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zuordnung zu einer Ökokontomaßnahme erforderlich. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von – 10.365 Wertpunkten wird über das Ökokonto der OVAG, Ökokontomaßnahme "Hof Graß" verbucht und vollständig ausgeglichen.

Im Rahmen des **Monitorings** von unvorhersehbaren, erheblichen Umweltauswirkungen ist die Stadt Friedberg u.a. auf die Informationen und die Kenntnisse der Fachbehörden angewiesen. In der Regel besteht von Seiten der Stadt keine Notwendigkeit für weitergehende Überwachungsmaßnahmen, wenn keine Anhaltspunkte oder Hinweise vorliegen, dass die Umweltauswirkungen von denen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes prognostizierten

nachteiligen Umweltauswirkungen abweicht. Auf besonders zu berücksichtigende und zu überwachende Bereiche wurde in dem Kap. 11 (Monitoring) hingewiesen.