

# STADT FRIEDBERG

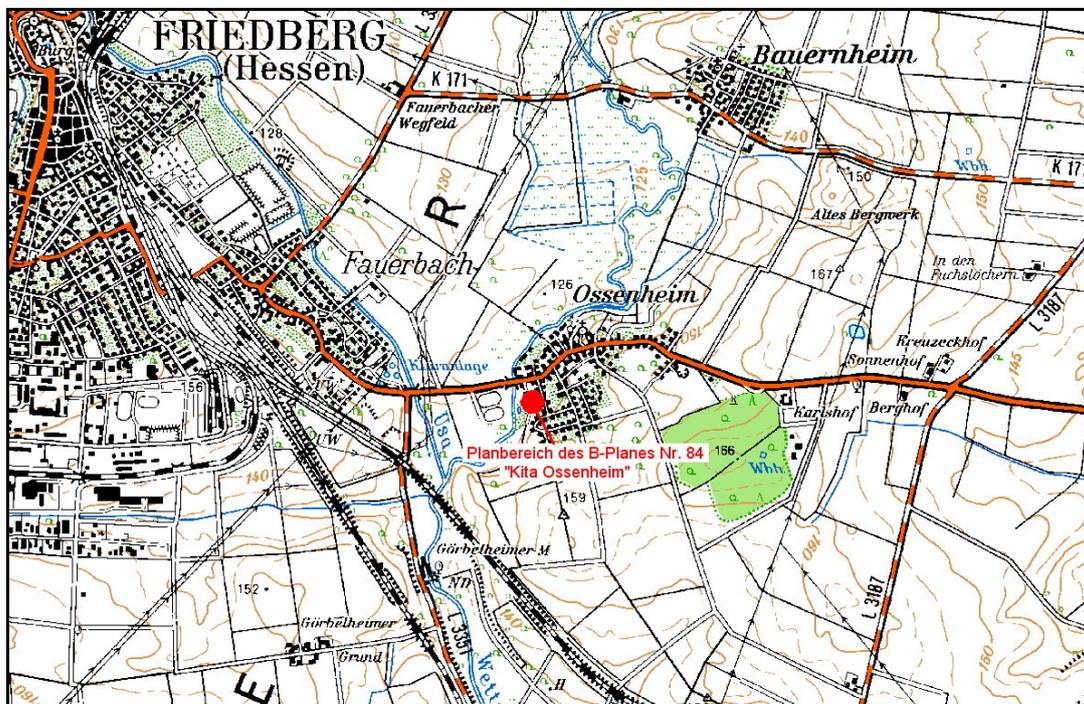
## WETTERAUKREIS

### UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 84 „KITA OSSENHEIM“ IN FRIEDBERG-OSSENHEIM

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

IM AUFTRAG DER STADT FRIEDBERG

PLANUNGSSTAND: ENTWURF 31.08.2012



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](http://www.planungsbüro-geisler.de)  
E-mail: [planungsbuero-geisler@gmx.de](mailto: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](http://www.orgaplan-mr.de)  
E-mail: [carmen.thannberger@orgaplan-mr.de](mailto:carmen.thannberger@orgaplan-mr.de)

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkung .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1       | Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach BNatSchG .....   | 4         |
| 2.2       | Umweltprüfung (UP) nach BauGB .....   | 5         |
| <b>3</b>  | <b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kita Ossenheim“ .....</b>  | <b>8</b>  |
| 4.1       | Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....   | 8         |
| 4.1.1     | Naturräumliche Lage und Relief.....   | 9         |
| 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 .....  | 11        |
| <b>5</b>  | <b>Darstellung der in übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihre Berücksichtigung .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>6</b>  | <b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen ..</b> | <b>16</b> |
| 6.1       | Schutzgut Mensch (Gesundheit und Bevölkerung) .....   | 16        |
| 6.2       | Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt .....   | 16        |
| 6.3       | Schutzgut Boden und Wasser.....   | 25        |
| 6.4       | Schutzgut Klima / Luft.....   | 27        |
| 6.5       | Schutzgut Landschaft .....  | 28        |
| 6.6       | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 28        |
| 6.7       | Besonders geschützte Bereiche .....   | 29        |
| 6.8       | Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....  | 29        |
| 6.9       | Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....   | 29        |
| 6.10      | Minimierung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz .....   | 29        |
| <b>7</b>  | <b>Zusammenfassende Darstellung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen.....</b>   | <b>30</b> |
| <b>8</b>  | <b>Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....</b>  | <b>30</b> |
| 8.1       | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens .....  | 30        |
| 8.2       | Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....  | 31        |
| <b>9</b>  | <b>Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....</b>  | <b>31</b> |
| 9.1       | Kompensationsbedarf und –maßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).....   | 31        |
| 9.2       | Artenschutzfachliche Maßnahmen (Vorgezogene CEF-Maßnahmen).....   | 34        |
| <b>10</b> | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>  | <b>35</b> |
| 10.1      | Angewandte Untersuchungsmethoden und methodisches Vorgehen .....  | 35        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 10.2      | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....  | 36        |
| <b>11</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring).....</b> | <b>36</b> |
| <b>12</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>  | <b>37</b> |

**Anlagen:**

- Karte „Bestandsaufnahme: Biotopausstattung und Realnutzung“, Stand: 07.08.2012
- Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Morell Baugrundberatungsgesellschaft mbH, Stand: 02.02.2011 - Projekt-Nr.: 11590/10)
- Artenschutzfachliche Prüfung für die Bebauungsplanung Nr. 84 „Kita Ossenheim“, Friedberg-Ossenheim, Wetteraukreis, Hessen, Stand 20.07.2012  
(Frank W. Henning, Büro für Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement, Fernwald)

## 1 Vorbemerkung

Die Stadt Friedberg plant am westlichen Ortsrand von Friedberg-Ossenheim die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) und die Möglichkeit für eine weitere Wohnbebauung im Süden des Planbereiches.

Der Neubau der 3-Gruppen-Kindertagesstätte soll südlich der Mehrzweckhalle erfolgen. Erschlossen wird die Kita über den Abschnitt des Rabenwegs westlich der Rödernstraße.

Der rd. 0,76 ha große Planbereich „Kita Ossenheim“ stellt sich überwiegend strukturreich (Wiesen, Gehölze) dar und liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet.

Innerhalb des Bereiches befinden sich ein Spielplatzgelände, Gärten und bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Rödernstraße.

Aufgrund der Planung für den Neubau der Kita muss der jetzige Spielplatz aufgegeben werden. Als Ausgleich ist im westlichen Teil des Plangebietes die Anlage eines kleineren neuen Spielplatzes vorgesehen, so dass zusätzlich der mit Bäumen bestandene Wiesenbereich unterhalb der Mehrzweckhalle mit in die Gesamtkonzeption einbezogen werden kann. Hierzu ist angedacht, diese Fläche mit einigen Sitzgelegenheiten (Bank-Tisch-Kombinationen) als Aufenthaltsbereich aufzuwerten.

Die Fläche der vorhandenen Hochzeitsbaumwiese muss im Zuge des Planvorhabens reduziert werden. Das Verpflanzen von bestehenden Bäumen ist z.T. in den südlichen Bereich der Hochzeitsbaumwiese vorgesehen.

Der im Planbereich verlaufende Erschließungsweg muss ebenfalls verlegt werden.

## 2 Gesetzliche Grundlagen

### 2.1 Naturschutzrechtliche 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 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG).

Da durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und ein Allgemeines 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 naturschutzfachlichen Eingriffsregelung beruhenden Eingriffs- bzw. Ausgleichsplanung wird somit für diese Planvorhaben oder Bereiche nicht erforderlich.

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.

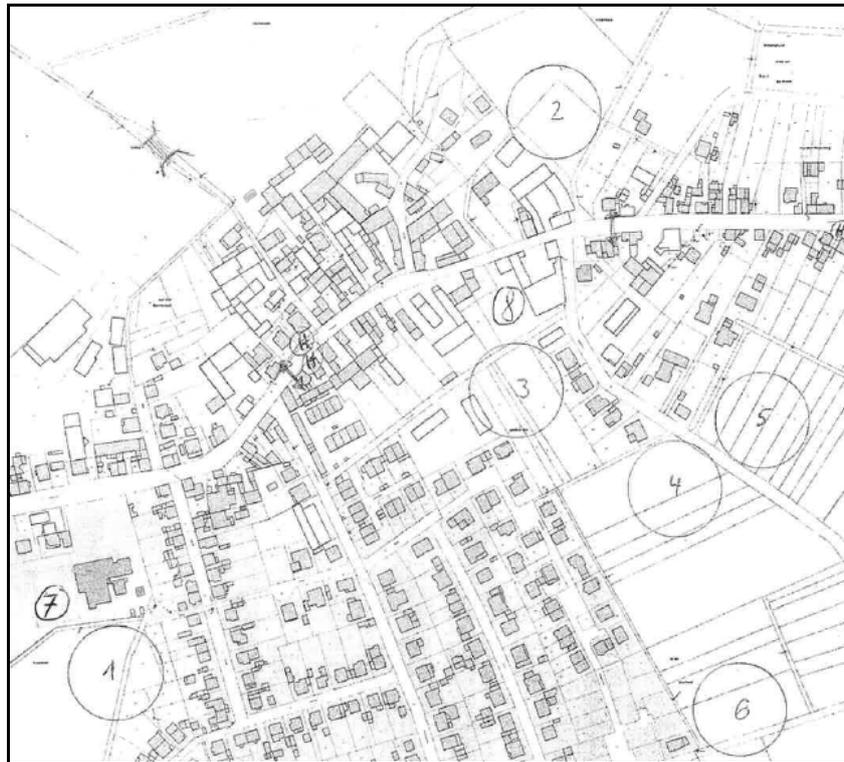
### **3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen**

Der Planbereich „Kita Ossenheim“ ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in dem Flächenanteil, wo die Bebauung vorgesehen ist, bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Friedberg hat im Rahmen der Standortfindung für die Errichtung einer Kindertagesstätte acht potentielle Flächen (siehe unten stehende Abbildung) in Ossenheim auf ihre Eignung hin untersucht.

Diese Alternativenprüfung erfolgte aufgrund folgender Kriterien:

- Lage
- Verkehrliche Anbindung
- Lage zu Freiflächen
- Grundstückseignung
- Eigentumsverhältnisse
- Technische Infrastruktur, rechtliche Bindungen
- Planungsrecht



Geprüfte Standorte für die Kita in Ossenheim (Quelle: Stadtbauamt Friedberg)

Als Ergebnis hat sich der **Standort Nr. 1** (vgl. Abb.) des hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 84 „Kita-Ossenheim“ auf dem Gelände des derzeitigen Spielplatzes südlich der Mehrzweckhalle als der am besten geeignete herausgestellt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Alternativenprüfung dargelegt:

Standort Nr. 2: Die Fläche ist nicht verfügbar.

Standort Nr. 3: Dieser Standort hatte 1. Priorität bei der Stadt Friedberg. Bis Anfang 2012 hat sich die Stadt um den Erwerb dieser Fläche bemüht. Erst nachdem ein Erwerb der Fläche durch die Stadt nicht möglich war, wurde mit der Bauleitplanung für den Standort 1 begonnen.

Standorte 4, 5 und 6 sind durch planungsrechtliche Einschränkungen nicht geeignet. Für diese Flächen müsste durch den Regionalverband eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Der Standort 5 ist zudem als Streuobstweide ausgewiesen und müsste angekauft werden.

Standort 7: Bei dieser Flächenoption ist ein Anbau an die Mehrzweckhalle auf dem derzeitigen Parkplatzgelände geprüft worden. Durch einen derartigen Anbau würde jedoch rund die Hälfte der gem. Baugenehmigung nachgewiesenen Stellplätze der Mehrzweckhalle entfallen.

Diese Stellplätze (ca. 35 Stück) müssten an anderer Stelle wiederum nachgewiesen und geschaffen werden.

Standort 8: Diese Fläche wurde durch ein Verkaufsangebot des Eigentümers in die Alternativenprüfung der Stadt aufgenommen. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der zu geringen Flächengröße des Grundstückes ist eine Realisierung des Planvorhabens nicht möglich. Somit stellte sich die Fläche aufgrund des Zuschnitts und der Größe abschließend als nicht geeignet dar.

Anderweitige Planungsalternativen sind nicht gegeben.

## **4 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kita Ossenheim“**

### **4.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

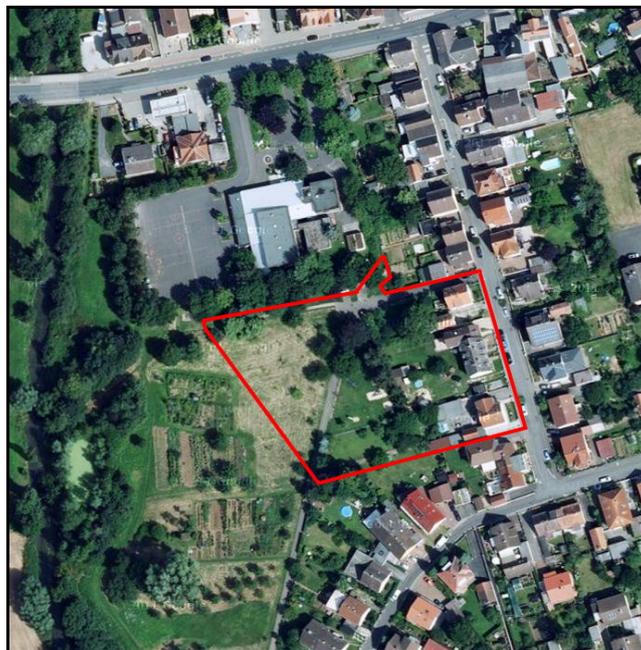
Der Planbereich „Kita Ossenheim“ liegt räumlich am westlichen Siedlungsrand von Ossenheim und umfasst hauptsächlich die Fläche des bestehenden Spielplatzes, einen von Nordost nach Südwest verlaufenden Feldweg, Kleingärten, eine Hochzeitsbaumwiese sowie die bereits bebauten Grundstücke an der Rödernstraße 13 bis 19.

Die Fläche stellt sich in dem unbebauten Teilbereich überwiegend strukturreich (Wiesen, Gehölze) dar und liegt im äußersten Westen im Überschwemmungsgebiet.

Der im Planbereich verlaufende Feldweg soll verlegt werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,76 ha und umfasst folgende Parzellen:

- Flur 1: Flurstücke 1/11-13, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 360/1 tlw., 393/2 tlw., 393/3 und
- Flur 4: Flurstücke 244/12, 244/15, 244/29, 222 tlw., 223/2 tlw., 227/1 tlw.



Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kita Ossenheim“ in Friedberg-Ossenheim  
(Quelle: Google, ohne Maßstab, genordet)



Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kita Ossenheim“ in Friedberg-Ossenheim, ohne Maßstab, genordet

#### 4.1.1 Naturräumliche Lage und Relief

Nach Klausning 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

Im Bebauungsplan Nr. 84 „Kita Ossenheim“ wird ein Allgemeines Wohngebiet, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, Verkehrsflächen, Öffentliche Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiesen“ und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)Nr.1 BauGB)

|           |   |
|-----------|---|
| WA        | = Allgemeines Wohngebiet<br>In dem Baugebiet WA sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO unzulässig:<br>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,<br>- Anlagen für Verwaltungen,<br>- Gartenbaubetriebe,<br>- Tankstellen. |
| GRZ       | = max. zulässige Grundflächenzahl   |
| GR        | = max. zulässige Grundfläche  |
| GR-Ü      | = max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19(4)Satz 1 BauNVO, angegeben in Prozent.  |
| I oder II | = max. zulässige Zahl der Vollgeschosse   |
| AH        | = max. zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs.4 S.2 HBO, angegeben in m über NN   |
| FH        | = max. zulässige Firsthöhe, angegeben in m über NN  |

### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Einrichtungen und Anlagen:  
- Kindertagesstätte

#### ▪ **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Rödernstraße und den Rabenweg.

#### ▪ **Eingrünung**

Zur Ortsrandeingrünung ist im Westen entlang des verlegten Wirtschaftsweges (beidseitig) die Anlage und Pflege einer Streuobstwiese festgesetzt.

#### ▪ **Regenwasserverwertung**

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

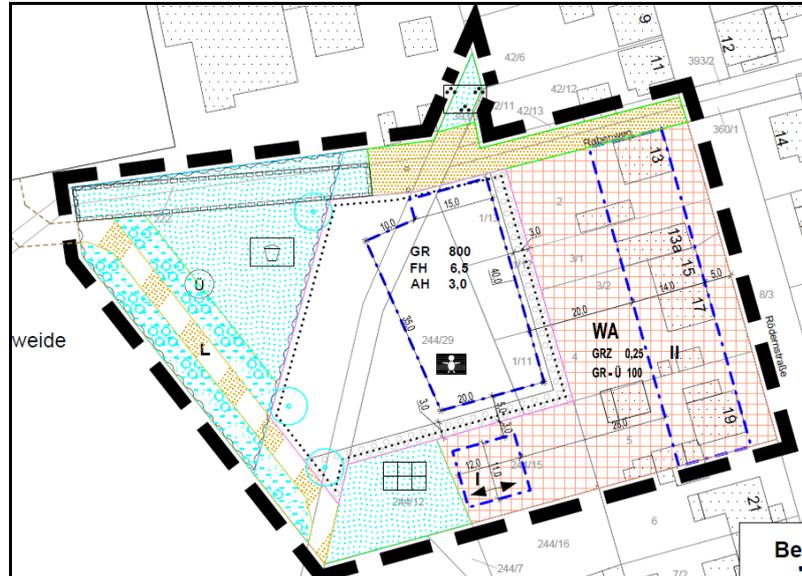
### 4.3 Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kita Ossenheim“ hat insgesamt eine Größe von ca. 0,76 ha.

Nachfolgend zeigt der städtebauliche Entwurf das vorgesehene Konzept der Stadt Friedberg zur Umsetzung der Errichtung einer Kindertagesstätte und der Planung weiterer Wohnbebauung.

Der Eingang zur Kita soll von Norden über den Rabenweg erfolgen. Die Eingangssituation wird durch eine offene Vorplatzsituation betont. Der Vorplatz dient ausschließlich zur Erschließung der Kindertagesstätte. Parkplätze für Personal etc. werden auf dem benachbarten Parkplatz der Mehrzweckhalle vorgehalten.

Die überbaubare Fläche beträgt ca. 800 qm.



Städtebaulicher Entwurf B-Plan „Kita Ossenheim“, Stand August 2012

#### 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.

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

### **Fachplanungen:**

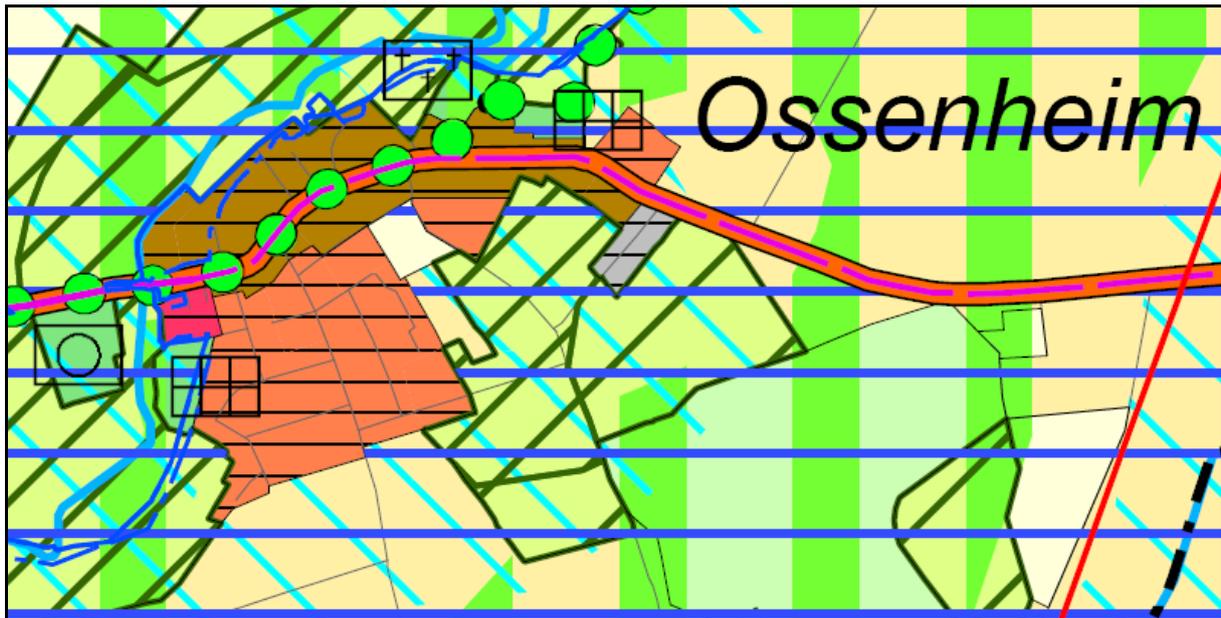
#### ➤ Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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. 84 stellt der Regionale Flächennutzungsplan 2010 folgende Nutzungen dar:

- Im Osten: Wohnbaufläche (Bestand)
- Im Westen: Grünfläche (wohnungserne Gärten)
- Im Westen: Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Im Westen: Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz



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

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen:

Folgende Aussagen werden im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 getroffen (S. 66 ff., Ziff. 4.6, Grundsätze G4.6-2 und G4.6-3):

- G4.6-2 Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.
- G4.6-3 Im Regionalplan/RegFNP – Hauptkarte – sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

### Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz:

Folgende Aussagen werden im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 getroffen (S. 103 ff., Ziff. 6, Grundsätze G6.1.5 bis G.6.1.7):

- G6.1.5 Unversiegelte Flächen sind als Voraussetzung für die natürliche Grundwasserneubildung und Filterung des Wassers im Boden möglichst zu erhalten oder durch Rückbau wiederherzustellen. Die Möglichkeit zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Boden soll weitgehend genutzt werden.
- G6.1.6 In Gebieten mit periodisch stark schwankenden und zu erwartenden flurnahen Grundwasserständen ist auf eine angepasste Bebauung zu achten. Insbesondere sind hier frühzeitig im Zuge der Erstellung von Bebauungsplänen die Grundwasserverhältnisse und die maximal zu erwartenden Grundwasserstände näher zu untersuchen und entsprechende Bemessungsgrundwasserstände festzulegen.
- G6.1.7 Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

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

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

- **Heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV) :**  
Typischer Perlgras-Buchenwald im Osten / Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald im Westen
- **Biotoptypen / Nutzungsstrukturen**  
Öffentliche und private Grünflächen (Spielplatz) im Osten / Kleingärten, Freizeitgärten, Grabeland im Westen
- **Landschaftsbild und Erholung**  
Landschaftsbildeinheit: Agrarlandschaften  
Erholungsinfrastruktur: Kleingärten im Westen
- **Klima**  
Ventilationsbahn: Talraum der Wetter; Luftleit- und Luftsammelbahn für zufließende Kaltluftmassen, aktiv bei windschwachen und windstarken Wetterlagen, hochproduktives Kaltluftentstehungsgebiet, geringer Rauigkeitswiderstand, überregionale Bedeutung;  
Regionale Frisch – und Kaltluftströmung
- **Boden**  
Grünlandnutzung – sehr hohe bis hohe Ertragsfunktion
- **Grundwasser/Oberflächengewässer:**  
äußerster westlicher Bereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Wetter

- **Entwicklung:**

keine Angaben

**Leitbild:**

Hauptlandschaftstyp: Siedlungen (äußerster Osten)

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

Hauptlandschaftstyp: Gewässer und Auen (westlicher Bereich)

1. Sicherung und Entwicklung der naturnahen Gewässerläufe einschließlich ihrer Ufergehölzsäume
  2. Renaturierung veränderter und verrohrter Gewässerabschnitte einschließlich Wiederherstellung der Durchgängigkeit für Tierarten (Umbau von Wehren und Anstürzen)
  3. Erhaltung der Stillgewässer einschließlich der ökologisch bedeutsamen Saumbereiche
  4. Schutz der Feucht- und Frischwiesen in den Bachauen
  5. Offenhaltung der Überschwemmungsbereiche der Flussauen als Retentionsraum
  6. Erhalt und Extensivierung der bestehenden Grünlandnutzung in den Auen
  7. Umwandlung von Ackerflächen im Überschwemmungsbereich in extensives Grünland
  8. Reduzierung des Nährstoffeintrags in das Grundwasser und in die Fließgewässer
  9. Schutz und Entwicklung der Sumpf- und Auwaldreste
  10. Behutsame Entwicklung der Flusslandschaften für naturverträgliche Erholungsformen
  11. Freihaltung von Kaltluftventilationsbahnen durch Vermeidung von Hindernissen
  12. Auengebiete werden zukünftig von Neubaugebieten freigehalten
- **Lebensräume und Arten (westlicher Bereich):**  
Bedeutung der Lebensräume (hier: Brachen, Gärten, Grünanlagen, Schienenwege) - mittlere bis geringe Bedeutung (wenige biotoptypische Arten, Vorhandensein diverser Strukturelemente, +/- ausgeprägter Strukturreichtum)
  - **Rechtliche Bindungen (westlicher Bereich) :**  
Überschwemmungsgebiet

**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.<br><br>Besonderes Augenmerk wird auf geschützte Bereiche gelegt: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotop, 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 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 „Kita Ossenheim“ befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Ossenheim. Im Osten des Planbereiches sind die Flurstücke entlang der Rödernstraße (Haus-Nrn. 13 bis 19) bereits mit Wohnhäusern bebaut. Im Norden grenzen die Grundstücksflächen der Mehrzweckhalle mit Parkflächen und Grünstrukturen an den Planbereich an. Im Süden befinden sich Hausgärten und im Westen die „Ossenheimer Hochzeitsbaumwiese“.

Das Plangebiet hat - bis auf den östlichen Bereich entlang der Rödernstraße – bislang keine weiteren Siedlungsfunktionen und wird überwiegend als Spielplatz genutzt. Ein Teil der Fläche wird als Hochzeitsbaumwiese genutzt.

#### Erholung

Das Plangebiet weist zwar keine Erholungsfunktionen im eigentlichen Sinne auf, aber durch die Nutzung der strukturreichen Fläche als Spielplatz dient sie jedoch durchaus der siedlungsnahen „Freizeit-Erholung“. Der Aufenthalt von Einzelpersonen, Familien und Kindern auf dieser Fläche trägt zum Erholungsempfinden in der Freizeit bei. Weiterhin dienen auch die Hausgärten der unmittelbaren Erholung im Wohnumfeld.

#### Immissionen

Gem. Stellungnahme des RP Darmstadt vom 26.06.2012, Abt. Immissionsschutz bestehen für das Planvorhaben immissionsschutzrechtlich keine Bedenken.

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.

### **6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Aktuelle Realnutzung und Biotopausstattung:**

##### Erhebungsmethode

Die Erhebung der Realnutzung und der Biotopausstattung des Untersuchungsgebietes fand im Rahmen von Geländebegehungen im April und Juni 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 am westlichen Ortsrand von Ossenheim. Es umfasst Hausgartennutzungen, einen Spielplatz sowie Teile einer jungen Obstwiese („Ossenheimer Hochzeitsbaumwiese“) und die Wohnbaugrundstücke entlang der Rödernstraße. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die parkartig strukturierte Randeingrünung der Mehrzweckhalle. Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung zeichnen sich durch einige Obst- und sonstige Laubgehölze unterschiedlichen Alters aus. Westlich davon befinden sich Kleingartennutzungen und daran anschließend die näheren Auenbereiche des Fließgewässers Wetter mit Gehölz- und Stillgewässerbiotopen.

### ***Hausgartennutzungen***

Der östliche Teil des Plangebiets schließt Hausgartennutzungen der Wohnbebauung entlang der „Rödernstraße“ ein. Die Gärten werden überwiegend als Obst- und Freizeitgärten mit Vielschnittrasen als dominierender Grundnutzung unterhalten. Neben einigen Obstbäumen unterschiedlichen Alters (meist typisches nieder- bis halbstämmiges Gartenobst) sind weitere Laub- und Nadelbäume (Ahorn, Walnuss, Fichten, Kiefern, Chinesischer Mammutbaum) sowie Ziergehölzpflanzungen vorhanden. Auf dem Gartengrundstück bei Hausnr. 13 befindet sich ein großer, den Ortsrand prägender Walnussbaum, der sich jedoch nicht im eigentlichen Eingriffsbereich befindet.



Blick in den Rabenweg von Westen und auf den Hausgartenbereich der Hausnr. 13

### ***Spielplatz***

Der über den „Rabenweg“ zugängliche Spielplatz (Flst. 244/29) wird als Vielschnittrasen gepflegt. Der Baumbestand umfasst im nördlichen Teil drei größere Laubbäume: eine Buche (*Fagus sylvatica*) und eine Japanische Blütenkirsche (*Prunus serrulata*) (jew. 50-60 cm Stammdurchmesser, 10 m Kronendurchmesser, 10/12 m Höhe) sowie eine Birke (*Betula pendula*) (40 cm Stammdurchmesser, 8 m Kronendurchmesser, 15 m Höhe). Am Südrand befinden sich zwei junge Ahornbäume (rd. 15 cm Stammdurchmesser).



Blick von Norden auf den Spielplatz



Blick von Südwesten auf den Spielplatz

### Grünland / Obstwiese

Das Plangebiet schließt im Westen einen Teil der „Ossenheimer Hochzeitsbaumwiese“ ein. Der überwiegende Teil der Obstbäume (vorwiegend Apfel) sind Neupflanzungen der letzten Jahre und zum großen Teil noch verpflanzbar. Im Randbereich zum Spielplatz stehen vier etwas ältere Kirschbäume mit bis zu 20 cm Stammdurchmesser. Die Unternutzung entspricht einer artenarmen Glatthaferwiese, welche augenscheinlich keiner regelmäßigen Pflege unterliegt (Verfilzung, randliche Versaumung mit Brennnessel). Neben dominierendem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) konnten zum Untersuchungszeitpunkt Weißes Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderale*), Zaunwicke (*Vicia sepium*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) nachgewiesen werden. Hinweise auf besondere, aus naturschutzfachlicher Sicht interessante standörtliche Bedingungen (feucht / trocken / mager) fanden sich nicht.



Blick von Süden auf den östlich liegenden Spielplatz und die Kirschbäume im Westen



Blick auf die Hochzeitsbaumwiese (von Osten)



Blick von Norden auf die Hochzeitsbaumwiese



Informationstafeln am nördlichen Rand der Hochzeitsbaumwiese

### Randeingrünung Mehrzweckhalle (größtenteils außerhalb des Planbereiches)

Die Mehrzweckhalle und der zugehörige Parkplatz sind mittels parkartig strukturierter Baumbestände eingegrünt. Häufige Arten sind Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*, *A. spec.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weiden (*Salix fragilis*, *S. matsudana`Tortuosa`*), Walnuss (*Juglans regia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Birke (*Betula pendula*). Die mehrere Jahrzehnte alten Bäume erreichen Stammdurchmesser bis ca. 60 cm. Der etwas zur Hagerkeit neigende Rasen im Unterwuchs beinhaltet u.a. die Arten Mittlerer Wegerich (*Plantago media*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderales*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) sowie einzelne Zier-Geophyten (Narzissen, Traubenhyazinthen).



Blick von Südosten auf einen Teilbereich der Mehrzweckhalle und die Gehölzstrukturen



Blick von Westen über die Klein-/Nutzgärten auf den Gehölzbereich südlich der Mehrzweckhalle

### Sonstige angrenzende Biotope und Nutzflächen außerhalb der Planfläche

Unmittelbar westlich und südlich der Hochzeitsbaumwiese befinden sich Kleingärten (Grabeland / Gemüseanbau) mit einzelnen Obstbäumen. Nach Süden folgt eine weitere junge Obstwiese.

Westlich der Gärten – außerhalb des Planbereiches - in Richtung der Wetter schließen sich vor längerer Zeit vermutlich gezielt als Biotopentwicklungsflächen angelegte Baumhecken (Arten u.a. Bruchweide, Schwarzerle, Esche, Espe, Hainbuche, Gewöhnliche Traubensche, Feldahorn, Hasel) und ein von Weiden umgebener Teich mit Röhrichtinitialen (Kalmus – *Acorus calamus*, Sumpfschwertlilie – *Iris pseudacorus*) an. Der teilweise von Ufergehölzen gesäumte Gewässerlauf der Wetter befindet sich rd. 60 m vom Plangebiet entfernt.



Südlich an das Plangebiet angrenzende Haus- und Kleingärten

### Bewertung der Biotopausstattung

#### **Flora**

Es konnten innerhalb des Plangebiets zum Untersuchungszeitpunkt keine nach den Roten Listen rückläufigen, gefährdeten oder nach der BArtSchV geschützten Gefäßpflanzenarten nachgewiesen werden. Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstruktur (Gärten / Grünanlagen, eutrophes Grünland) dominieren weit verbreitete und im Siedlungsumfeld durchweg häufige Gefäßpflanzenarten. Die floristische Bedeutung ist somit gering.

Die am Teich (nahe der Wetter), westlich und außerhalb des Plangebiets, nachgewiesene Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*) ist eine nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützte Pflanzenart. Das Vorkommen wird von der Planung nicht tangiert.

#### **Vegetation**

Das Plangebiet und sein Umfeld erhalten durch die gute Gehölzausstattung eine gewisse siedlungsökologische Bedeutung. Die im Bereich der Gärten und Grünanlagen sowie teilweise auch auf der „Hochzeitsbaumwiese“ vorhandenen Obst- und sonstigen Laubgehölze bedingen eine gute landschaftliche Einbindung der bestehenden Bebauung. Siedlungsnah standortheimische Gehölze sind als Nist- und Nahrungshabitate einer siedlungsspezifischen Fauna von hoher Bedeutung. Besonders prägende Einzelbäume und Baumgruppen (Alt- / Großbäume) mit vorrangigem Erhaltungswert sind in der Bestandskarte hervorgehoben.

Eine zukünftige Bebauung wäre landschaftlich gut eingebunden, da die angrenzenden Gehölzbestände im Umfeld der Mehrzweckhalle und entlang der Wetter eine effektive Abschirmung in Richtung der westlichen Offenlandbereiche gewährleisten. Auch nach Süden sind mit den bestehenden Obstwiesen bereits landschaftsgerechte Gehölzstrukturen vorhanden.

Die als „Hochzeitsbaumwiese“ genutzte Glatthaferwiese entspricht einem artenarmen Wiesentyp. Ein erhöhter Schutzwert ist aus ökologischer Sicht insgesamt nicht erkennbar, zumal

es sich bei dem überwiegenden Teil der vorhandenen Obstbäume um Neupflanzungen handelt.

Der im Westen, nahe der Wetter und außerhalb des Plangebiet, gelegene Teich und die umgebenden naturnahen Gehölzbestände (Auwaldentwicklungsflächen) sind als lokal bedeutsame Lebensräume mit hohem Erhaltungswert einzustufen. Sie bereichern die Strukturvielfalt der Umgebung des Plangebietes.

#### Gesetzlicher Biotopschutz

Das HAGBNatSchG stellt in § 13 in Ergänzung zu den in § 30 des BNatSchG geschützten Biotoptypen „Streuobstbestände außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ unter pauschalen gesetzlichen Schutz. Somit ließe sich potenziell ein gesetzlicher Biotopschutz für die „Hochzeitsbaumwiese“ ableiten. Ein Einstufung als geschützter Biotop wäre in diesem Fall jedoch grenzwertig, da es sich zum einen um eine Neuanlage, zum anderen um einen kleinen, in ein stark gärtnerisch geprägtes Umfeld integrierten Obstbaumbestand handelt. Die Entscheidung obliegt der zuständigen Naturschutzbehörde.

Die im Gebiet vorkommende Glatthaferwiese erreicht die Kartierschwelle für den LRT 6510 „Magere Flachlandmähwiesen“ nicht, da es sich um artenarme, obergrasreiche Brachestadien handelt.

Zur **Eingriffsminimierung** wird im Süden des Planbereiches die Anlage und Pflege einer Streuobstwiese mit regionaltypischen Sorten im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Wiesen sind in den ersten 5 Jahren 3-4 x pro Jahr zu mähen, nach 5 Jahren 2 x pro Jahr (in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf zwischen Ende Juni und September empfohlen), das Mähgut ist auf der Fläche zu trocknen und anschließend abzufahren. Es sind hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten) mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen. Diese sind in den ersten 10 Jahren einem jährlichen Erziehungschnitt zu unterziehen, danach sind weitere Erhaltungschnitte durchzuführen, ein Kontrollgang mit Festlegung der erforderlichen Schnittmaßnahmen hat mind. einmal jährlich zu geschehen. Das Obst ist abzuernten.
- In allen Baugebieten dürfen nur standortgerechte Bäume (vgl. Pflanzliste) gepflanzt werden; die auf einem Baugrundstück anzupflanzenden Sträucher sollen in überwiegender Zahl standortgerechte Arten darstellen.
- Zur Eingrünung der Kita-Fläche selbst wird eine Fläche im Osten und Süden zum Anpflanzen von Sträuchern bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je 1,5 qm festgesetzt. Nach einer 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8 bis 10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnahme von Gehölzen vorzunehmen.

#### 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. 84 „Kita Ossenheim“ mit Stand vom 20.07.2012 (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. Da zum jetzigen Zeitpunkt der zeitliche Beginn und Ablauf der Bauarbeiten noch nicht detailliert bekannt sind, sind die Minimierungsmaßnahmen so formuliert, dass sie dem tatsächlichen Bauvorgang angepasst werden können.

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, 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. Die Einrichtung von Kranstellplätzen, das Ausheben der Fundamente und die Anlage von Zufahrtswegen sollte außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Der Bau der Kita selbst kann auch während der Brutzeit der Vögel erfolgen, da diese nur eine kurzzeitige Störung mit

sich bringt, die sich aber nicht auf den Erhaltungszustand der Population der möglicherweise betroffenen Arten auswirkt.

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

- **Einbringen von künstlichen Nisthöhlen:** Im Rahmen der erforderlichen Rodungsmaßnahmen ist nicht vollständig auszuschließen, dass natürliche Baumhöhlen verloren gehen könnten. Für diesen möglichen Verlust sind künstliche Nisthöhlen (30 Stück) anzubringen. Die Distanz zum Planungsraum sollte so gewählt werden, dass die Maßnahme in einem funktionalen ökologischen Zusammenhang zum Planungsraum steht.
- **Schutz der Zauneidechse durch Neuschaffung von Ausweichhabitaten:** Es ist davon auszugehen, dass Lebensräume der Zauneidechse durch die Umsetzung des Vorhabens zerstört werden. Diese sind durch eine vorauslaufende Neuschaffung von Habitaten auszugleichen (CEF-Maßnahme).
- **Lenkung der Zauneidechsen:** Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse kann dafür sorgen, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs nicht erreichen können. Es handelt sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Umsiedlung sondern um eine gezielte Lenkung der Zauneidechsen mit Hilfe von Leiteinrichtungen. Durch die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechsen kann sichergestellt werden, dass Störungstatbestände nicht einschlägig sind (Vermeidungsmaßnahme).
- **Umsiedlung der Zauneidechsen:** Ist eine Lenkung von Zauneidechsen während der Bauphase nicht möglich, so sind die Zauneidechsen abzufangen und in die neu geschaffenen Habitate umzusiedeln. Gleichzeitig ist sicher zu stellen, dass keine Zauneidechsen aus anderen und nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eindringen können. Dies gilt umso mehr als die durch die Bautätigkeit geschaffenen Bereiche für Zauneidechsen sehr attraktiv sein können, weil thermisch begünstigte Bereiche sowie mögliche Eiablageplätze geschaffen werden können (Vermeidungsmaßnahme).

Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

- **Ersatzpflanzung:** Aufgrund der Rodungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig. Jedoch gehen zumindest Nahrungsräume auch für europäische Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand verloren. Im Rahmen der Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes sollte ein Ersatz durch die Anlage oder Neupflanzung der Lebensraumstrukturen erfolgen, die beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung der in der Kompensationsverordnung dargestellten Nutzungstypen und der mit dem Bau der Anlage einhergehenden Biotopverschlechterungen bzw. -verlusten, werden im Rahmen der notwendigen Ersatz- bzw.- Ausgleichsmaßnahmen die entsprechenden Biotope z. B. durch die Umwandlung von Nutzgärten angelegt.

### 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.

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 kann festgehalten werden, dass für keine planungsrelevante Art bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen, die der Umsetzung des Planungsvorhabens entgegenstehen.

### Biologische Vielfalt:

Der Begriff „Biologische Vielfalt“ beinhaltet die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen, die Artenvielfalt sowie die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind (vgl. Bundesamt für Naturschutz: [www.bfn.de/0304\\_cbd.html](http://www.bfn.de/0304_cbd.html)). Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) strebt den Erhalt und die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt sowie den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt an. Eine Bewertung ist im gegebenen Untersuchungsumfang derzeit nur anhand der biotopspezifischen floristischen Vielfalt, der Erfassung bestimmter Tiergruppen sowie im Rückschluss aus vegetationsstrukturellen Parametern möglich.

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

Eine Bedeutung für die biologische Vielfalt des Siedlungsrandbereichs von Ossenheim ist im Plangebiet und seiner Umgebung vorrangig durch seine reichhaltige Gehölzausstattung gegeben. Zur Gewährleistung dieser Vielfalt sollten im Zuge der Planung bestehende Gehölze möglichst integriert bzw. nicht zu erhaltende Gehölze ersetzt werden.

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 nicht von erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben auszugehen.

### 6.3 Schutzgut Boden und Wasser

Der Planbereich ist Teil der Wetterau und nach Angaben des **Hessischen Landesamtes für Bodenforschung 1989** von mächtigen Lössdecken geprägt. Es dominieren hochwertige Humus-Parabraunerden mit Tschernosem-Parabraunerden, die zu den besten Ackerböden in Hessen gehören (Hessisches Landesamt für Bodenforschung 1997). Begünstigt wurde diese Entwicklung durch die besondere Klimagunst der Region, der geringen Hangneigungen und der damit verbundenen geringen Erosionsneigung.

Die Tschernosem-Parabraunerde gehört zu den Besonderheiten der Wetterau und ist in dieser Häufigkeit und Ausprägung in Hessen ansonsten selten. Außerhalb der Wetterau bestehen weitere Vorkommen nur bei Wiesbaden sowie im Amöneburger Becken. In der Wetterau selbst ist dieser Bodentyp weit verbreitet und häufig.

In den breiten Auen der Wetter entwickelten sich vielfältige Talböden, die sich überwiegend als Auengleye darstellen.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet im Übergangsbereich dieser Bodengesellschaften befindet, da die Wetter im Westen nur ca. 40 – 60 m vom Planbereich entfernt verläuft und ein Teilbereich des Planbereiches noch im Überschwemmungsgebiet der Wetter liegt.

Besonders die Böden im potentiellen Überflutungsbereich der Wetter mit dem entsprechenden Grundwassereinfluss weisen ein hohes Entwicklungspotential auf. Bodenbereiche mit besonderer Archivfunktion, die einen Schutzanspruch auf besondere Bodentypen rechtfertigen würden, sind jedoch nicht zu verzeichnen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu der geplanten Baumaßnahme in Form einer Kindertagesstätte hat das Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Morell Baugrundberatungsgesellschaft mbH mit Datum vom 02.02.2011 (Projekt-Nr.: 11590/10) auch eine Altlastenüberprüfung (vgl. S. 5 ff) durchgeführt. Bei den durchgeführten Ramm-Sondierbohrungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Um eine detaillierte Beurteilung des Untergrunds bezüglich einer möglichen Belastung vornehmen zu können, hat das Ingenieurbüro entsprechende Bodenmischproben zusammengestellt und untersucht. Die Analyseergebnisse zeigten leichte Überschreitungen der LAGA- Z O- Werte ausschließlich im Bereich der Schwermetalle. Da das Untersuchungs Gelände keiner gewerblichen Nutzung unterliegt (und lag) und auch keine künstlichen Auffüllungen bekannt sind, ist gem. der Gutachter davon auszugehen, dass es sich hier um eine rein geogen bedingte Belastung des Untergrunds handelt. Die Details sind dem Gutachten selbst zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, in der quantitativen Zone D, Verordnung vom 24.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988 (St.Anz. 48/1984 S. 2352).

Die geltenden Verbote in der oben genannten Verordnung sind zu beachten.

Der westliche Teil des Planbereiches ist ein Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Auenböden, Ü-Gebiet).

Der westliche Teil des Plangebietes „Kita Ossenheim“ liegt zudem im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Wetter“. Die eigentliche bauliche Anlage der Kindertagesstätte wird außerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind die Anlage des Kinderspielplatzes und die Herstellung eines Weges (Verlegung) vorgesehen.

Gem. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Oberirdische Gewässer, Renaturierung - vom 26. Juni 2012 und des Wetteraukreises vom 29.06.2012 erscheint eine

Realisierung des Planungsvorhabens unter Beachtung von Bedingungen und Auflagen (z.B. keine Veränderung des Geländeniveaus innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes) grundsätzlich möglich.

Die Fachbehörde verweist darauf, dass nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Ausweisung von neuen Baugebieten innerhalb von Überschwemmungsgebieten untersagt ist. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete jedoch ausnahmsweise zulassen, wenn die unter Absatz 2 des § 78 WHG aufgeführten Punkte kumulativ erfüllt werden. Nach Aussage des Stadtbauamtes Friedberg (August 2012) ist dies gegeben.

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. Bislang liegen im westlichen Teilbereich keine Überprägungen der Böden durch Versiegelung vor. Lediglich im Osten entlang der Rödernstraße sind bereits bebaute Wohngrundstücke. Der Eingriff in Form einer Versiegelung des Bodens durch den Bau des Kita-Gebäudes betrifft nur einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereiches im Osten. Der überwiegende Teil der Fläche bleibt unversiegelt.

Die Planung bereitet durch den Bau des Kita-Gebäudes 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**.

Weitere **eingriffsminimierende Maßnahmen** hinsichtlich des Wasserhaushaltes sollten sich innerhalb des Plangebietes auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. konzentrieren und ggf. in Form der Anlage von Versickerungsmulden. Auf die gesetzlichen Regelungen nach § 37 Abs. 4 des Hessischem Wassergesetzes (HWG) sowie § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

Weiterhin sind zum Schutze des Grundwassers in Anlehnung an die Vorgaben „*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.

Weiterhin werden durch die Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen der Baum- und Strauchbestände auf den privaten Grundstücksflächen, im Bereich des Kita-Freigeländes und auf der Ausgleichsfläche (Anlage einer Streuobstwiese) der Effekt der verminderten Verdunstung und des Oberflächenabflusses minimiert.

In den nicht überbauten Grundstücksflächen ist eine Versiegelung des Bodens, soweit es sich nicht um Stellplätze, Zufahrten und erforderliche Haus- bzw. Gebäudezugänge handelt, nicht zulässig.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen.

Abschließend ist jedoch auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen durch den unvermeidbaren erhöhten Versiegelungsgrad von bisher unversiegelten Flächen von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser auszugehen.

#### 6.4 Schutzgut Klima / Luft

Dem **Umweltatlas Hessen 2004** (*Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie*) sind folgende Klimadaten und Angaben zu entnehmen:

- Mittlere Tagesmitteltemperatur (1991-2000): 9,1 bis 10,0 °C
- Mittlerer Jahresniederschlag (1991-2000): 601 bis 700 mm

Das Gebiet von Hessen gehört insgesamt zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden.

Aufgrund der potenziell wichtigen Funktion für die lufthygienische Situation der Siedlungslagen werden Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiete im Rahmen klimatologischer Betrachtung besonders berücksichtigt.

Wiesenflächen sind – wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche – von starken Temperaturschwankungen geprägt. Bei Windstille und Sonnenschein erfolgt eine starke Erwärmung dieser Flächen, vor allem in Strahlungs Nächten führen sie aber auch zur Produktion von Kaltluft.

Die Gehölzflächen im Plangebiet sind Flächen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen. Diese weisen in ihrem thermischen Verhalten relativ geringe Temperaturschwankungen auf, so dass sie einen ausgleichenden thermischen Einfluss auf die Umgebung haben. Darüber hinaus bewirkt die Bewaldung ein günstiges Bioklima durch die hohe Evapotranspiration und die luftreinigende Wirkung.

Die Klimafunktionskarte Hessen (1997) stellt den Bereich des Plangebietes als Teil einer großräumigen „Ventilationsbahn“ dar.

Definiert ist die Ventilationsbahn als Talraum der Wetter: *Luftleit- und Luftsammelbahn für zufließende Kaltluftmassen, aktiv bei windschwachen und windstarken Wetterlagen, hochproduktives Kaltluftentstehungsgebiet, geringer Rauheitswiderstand, überregionale Bedeutung.*

Regionale Frisch- und Kaltluftströmungen (Wetterauwind) verlaufen im Planbereich und Umgebung in Richtung Süden. Jedoch ist durch die Bebauung und die Gehölzbestände nördlich der Planfläche durch die Mehrzweckhalle eine ungehinderte Strömung nicht mehr umfänglich gegeben. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind in Richtung auf die Ortslage Ossenheim keine bedeutenden Kaltluftströme zu erwarten, die durch das kleinflächige Planvorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Das gemäß Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 befindliche Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen befindet sich im Westen des Geltungsbereiches. Eine Bebauung findet lediglich im Osten des Planbereiches – außerhalb des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen – statt.

Die Grundsätze (S. 66 ff., Ziff. 4.6, G4.6-2 und G4.6-3; vgl. auch Kap. 5 dieser Vorlage) werden durch die Planung beachtet.

Lokalklimatisch von Bedeutung sind allerdings die 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. Durch einen hohen Grünflächenanteil und intensive Bepflanzungsmaßnahmen können die Auswirkungen gemindert werden. **Entsprechende eingriffsmindernde Festsetzungen wurden getroffen.**

Da der Planbereich nur auf einem kleinen Teilbereich im Westen durch den Kita-Neubau und im Süden durch ein neues Wohnbaugrundstück neu versiegelt wird und die anderen Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches als Grün-/Gehölzflächen erhalten bzw. neu angelegt werden, ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die derzeitige klimatische Situation durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes auszugehen.

### 6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Ossenheim und schließt unmittelbar an bestehende Bebauung im Norden und Osten an. Im Westen verläuft die Wetter mit ausgeprägten begleitenden Gehölzstrukturen.

Harmonische, landschaftstypische Übergänge wie Obstwiesen, strukturreiche Hausgärten, Kleingärten von der bestehenden Bebauung zur freien Landschaft hin sind vorhanden und würden auch weitgehend erhalten bleiben bzw. neu angelegt werden, da der Eingriff durch bauliche Anlagen in diesem Bereich nur kleinflächig ist.

Das Planvorhaben ließe sich landschaftlich gut einbinden, da die angrenzenden Gehölzbestände im Umfeld der Mehrzweckhalle und entlang der Wetter eine effektive Abschirmung in Richtung der westlichen Offenlandbereiche gewährleisten würden. Auch nach Süden sind mit den bestehenden Obstwiesen bereits landschaftsgerechte Gehölzstrukturen vorhanden.

Um die Veränderung der Landschaftserscheinung durch die Erweiterung des Siedlungskörpers nach Westen weiter zu minimieren, werden eingriffsmindernde Maßnahmen innerhalb des Planbereiches festgesetzt.

Zur **Eingriffsminderung** trägt im Wesentlichen neben der Beschränkung der Bauhöhe vor allem eine wirksame Durch-/Eingrünung des Planbereiches bei. Hier wurden entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. 6.2).

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

### 6.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturhistorisch bedeutsame Spuren menschlicher Nutzung, sonstige Sachgüter und Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung befinden nach dem Kenntnisstand der Verfasser nicht im Plangebiet oder unmittelbarem Umfeld. Weiterhin sind keine amtlich verzeichneten Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke, Ensembles oder Bodendenkmäler etc. bekannt. Jedoch sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen.

Folgendes ist zur Sicherung von Bodendenkmälern zu beachten (Stellungnahme des Wetteraukreises, FSt. 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege vom 29.06.2012):

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden“.

### **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 hiermit 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 Ge-  
meinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die bestehende und zu  
erhaltende bestmögliche Luftqualität zu erwarten, da durch den geplanten Bau des Kita-  
Gebäudes und eines weiteren Wohngebäudes für die Luftqualität relevante Emissionen nicht  
zulässig sind.

### **6.9 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kita Ossenheim“ sind keine Ge-  
biete gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischer Vogelschutzgebiete sowie etwa-  
ige Abstandsgebiete betroffen.

### **6.10 Minimierung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch techni- schen Umweltschutz**

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

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Sonnenkollektoren zum Zwecke der Ener-  
gieeinsparung möglich.

Konkrete Festsetzungen möglicher Systeme zur Energiegewinnung sind nicht durchführbar,  
da der Investor entsprechend dem Kosten-/Nutzen-Faktor für sein Vorhaben die entspre-  
chende 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 luftfrem-  
der und belastender Stoffe in die Atmosphäre zur Wärmeenergiegewinnung sind im Plangebiet mög-

lich 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 bis hoch durch das Planvorhaben zu beurteilen. Die festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen im Plangebiet können diesen Effekt lediglich minimieren.

Insgesamt sind erheblichen 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 Zuordnung einer Ökokontomaßnahme der Stadt Friedberg erfolgt.

## 8.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Fläche weiterhin als Spielplatz, Hochzeitsbaumwiese und kleingärtnerisch genutzt werden. Diese Nutzung würde einen geringeren Versiegelungsgrad und einen vergleichsweise höheren Vegetationsanteil aufweisen. Weiterhin würden sich diese Nutzungen positiver auf das Landschaftsbild im Ortsrandbereich auswirken.

## 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. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist eine max. zulässige Grundfläche von 800 qm festgesetzt.

Die bereits bestehende Bebauung entlang der „Rödernstraße Nr. 13 bis 19“ wurde bislang nach § 34 BauGB beurteilt. Um die Freiflächen (Hausgärten der Wohnbaugrundstücke) zwischen dem Kita-Gebäude und den Wohngebäuden als sog. „Abstandsflächen“ zu sichern und keine weitere Bebauung zwischen den bestehenden Wohngebäuden und der Kita zu ermöglichen, wurde die Baugrenze entsprechend festgesetzt.

Für die Bestands-Wohnbaugrundstücke „Rödernstraße 13 bis 19“ kommt gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zur Anwendung, der besagt, 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 diese Bereiche (Flst. 2, 3/1, 3/2, 4, 5) nicht erforderlich. Dieser Bereich von rund 2.175 qm ist in der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 84 soll insbesondere die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Kita-Gebäudes, eines weiteren Wohnhauses im Süden des Planbereiches sowie die Neugestaltung des Geländes (Verlegung Wirtschaftsweg, Anlage des Spielplatzes, grünordnerische Maßnahmen) ermöglichen. Für diese Bereiche wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. Kompensationsverordnung (KV 2005) erforderlich.

Somit wird bei der Bilanz im Rahmen des Planvorhabens von einer vollständigen Ausschöpfung der durch die Festsetzungen des Bauungsplanes zugelassenen Überbauung bzw. Versiegelung des jeweiligen Gebietes ausgegangen, um die maximale Eingriffserheblichkeit ermitteln bzw. abschätzen zu können.

1. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde für das Wohngebiet eine GRZ von 0,25 festgesetzt und eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 100 % ermöglicht. Bei einer Größe von 439 qm x 0,5 (höchstzulässige GRZ) ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 219,5 qm für das Flst. 244/15.

2. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ eine max. zulässige Grundfläche von 800 qm ermöglicht.

Beidseitig entlang des verlegten Wirtschaftsweges innerhalb der Planfläche ist eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) „Streuobstwiese“ festgesetzt.

Die neuen/verlegten Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche Rabenweg / Wirtschaftsweg verlegt) nehmen eine Fläche von insgesamt 718 qm in Anspruch. Im Bestand waren es 540 qm, so dass 178 qm Verkehrsfläche im Geltungsbereich hinzukommen.

Es sind 3 einheimische und standortgerechte Einzelbäume im Straßenraum vorgesehen. Ein Teil der Gehölze bleibt erhalten.

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

Diese Kompensationsmaßnahmen können z.B. von Seiten des Planungsträgers zu einem späteren Zeitpunkt gem. dem tatsächlichen Versiegelungsanteil auf den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet werden oder alternativ als monetärer Wertausgleich nach der Kompensationsverordnung (KV 2005) ermittelt werden (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

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 |           |
| <b>BESTAND</b>               |   |        |                             |         |            |         |           |
| 06.320                       | Intensiv genutzte Frischwiese (Glatthaferwiese) | 27     | 2.268                       |         | 61.236     |         |           |
| 11.222                       | Hausgarten, strukturreich                       | 25     | 830                         |         | 20.750     |         |           |
| 11.224                       | Parkartige Grünanlagen und Intensivrasen        | 10     | 1.544                       |         | 15.440     |         |           |
| 02.500                       | Zierhecke                                       | 23     | 39                          |         | 897        |         |           |
| 10.710                       | Gebäude, Dachflächen                            | 3      | 77                          |         | 231        |         |           |
| 10.510                       | Asphalt   | 3      | 540                         |         | 1.620      |         |           |
| 10.520                       | Pflaster  | 3      | 25                          |         | 75         |         |           |
| 10.530                       | Schotter  | 6      | 71                          |         | 426        |         |           |
| 04.110                       | Obstbaum, heimisch, standortgerecht *           | 31     | 446                         |         | 13.826     |         |           |
| 04.110                       | Einzelbaum, heimisch, standortgerecht *         | 31     | 576                         |         | 17.856     |         |           |
| 04.120                       | Einzelbaum, nicht standortgerecht *             | 26     | 274                         |         | 7.124      |         |           |

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV |   | WP /qm | Fläche je Nutzungstyp in qm    |                                | Biotopwert     |                 | Differenz                              |
|------------------------------|---|--------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------|--|
| Typ.-Nr.                     | Bezeichnung   |        | vorher                         | nachher                        | vorher         | nachher         |  |
| <b>PLANUNG:</b>              |   |        |                                |                                |                |                 |  |
| 10.510                       | Asphalt (Verkehrsflächen)   | 3      |                                | 718                            |                | 2.154           |  |
| 10.710                       | Überbaubare Fläche (WA)   | 3      |                                | 219,5                          |                | 658,5           |  |
| 11.221                       | Grundstücksfreiflächen (WA)   | 14     |                                | 220,5                          |                | 3.087           |  |
| 11.222                       | Hausgarten, strukturreich   | 25     |                                | 390                            |                | 9.750           |  |
| 10.710                       | Überbaubare Fläche (Kita)   | 3      |                                | 800                            |                | 2.400           |  |
| 11.221                       | Öffentliche Grünflächen (davon entfallen 51 % der Fläche auf die Freifläche der Sondergebietsfläche-Kita) | 14     |                                | 2.192                          |                | 30.688          |  |
| 03.120                       | Streuobstwiese  | 23     |                                | 552                            |                | 12.696          |  |
| 02.500                       | Hecken-/Gebüschpflanzung **   | 25     |                                | 302                            |                | 7.550           |  |
| 04.110                       | Einzelbaum, heimisch, standortgerecht, 3 x Neupflanzung à 6 qm *  | 31     |                                | 21                             |                | 651             |  |
| 04.110                       | Obstbaum, heimisch, standortgerecht *   | 31     |                                | 89                             |                | 2.759           |  |
| 04.110                       | Einzelbaum, heimisch, standortgerecht *   | 31     |                                | 103                            |                | 3.193           |  |
| 04.120                       | Einzelbaum, nicht standortgerecht *   | 26     |                                | 22                             |                | 572             |  |
| <b>Summe</b>                 |   |        | <b>5.394</b><br>(6.690)<br>[1] | <b>5.394</b><br>(5.608)<br>[2] | <b>139.481</b> | <b>75.158,5</b> | <b>Differenz:</b><br><b>- 63.322,5</b> |

\* Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen

[1] Das Eingriffsgebiet hat eine Größe von 5.394 qm. Die 6.690 qm ergeben sich aufgrund der zusätzlich zu berücksichtigenden Fläche im Bereich der Baumkronen (übertraufte Fläche).

[2] Das Eingriffsgebiet hat eine Größe von 5.394 qm. Die 5.608 qm ergeben sich aufgrund der zusätzlich zu berücksichtigenden Fläche im Bereich der Baumkronen (übertraufte Fläche).

\*\* Aufwertung

Hecken-/Gebüschpflanzung um 2 Wertpunkte, da überwiegend heimisch und standortgerechte Bepflanzung gem. Festsetzung.

Aufgrund der vorangestellten Biotopbewertung ergibt sich für die Planung eine Biotopwertdifferenz von **rund – 63.323 Wertpunkten**, die nicht im Eingriffsgebiet ausgeglichen werden kann.

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

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von – 63.323 Wertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Friedberg

- Az: : 008.3-610-6221/05 „Kompensationsfläche Münchweide an der Görbelheimer Mühle“, Gemarkung Bruchbrücken, Flur 5, Flst. 66

verbucht und vollständig ausgeglichen.

## 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 für die Zauneidechse sowie die Anlage von Nisthilfen für Vögel, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen sind, ergeben sich aus der „Artenschutzfachliche Prüfung für die Bebauungsplanung Nr. 84 „Kita Ossenheim“ mit Stand vom 20.07.2012 (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 die Gewährleistung einer Nahrungsverfügbarkeit beim Anpflanzen von Gehölzen darauf zu achten, dass es sich um einheimische Gehölze handelt. Entsprechend dem Artvorkommen im Planungsraum sind unterschiedliche Größen zu wählen. Die Auswahl und der Bezug von Nisthilfen kann durch den Fachhandel (Bezug: [www.schwengler-natur.de](http://www.schwengler-natur.de)) erfolgen.

### Folgende Festsetzung ist im Bebauungsplan zu treffen:

#### **CEF 1 - Nisthilfen**

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität insgesamt 30 neue künstliche Nistgelegenheiten an Gebäuden oder Bäumen zu schaffen. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

#### **CEF 2 - Lesesteinhaufen**

Im Bereich der neu anzulegenden Streuobstwiese entlang des Wirtschaftsweges sind zwei (2) Lesesteinhaufen zur Erhaltung bzw. -Förderung der Habitatstrukturen der Zauneidechse und weiterer selten gewordenen Tierarten anzulegen.

Die Anlage von zwei Lesesteinhaufen soll an einem sonnigen Standort über einem vorher geschaffenen sandigen Untergrund mit einer Tiefe von ca. einem Meter erfolgen. Diese Vertiefung ist mit groben Lesesteinen aufzufüllen. Die Ränder der Lesesteinhaufen sind mit einem Sandkranz zu umgeben. Dieser kann z.B. als Eiablageplatz dienen.



Beispiel eines Lesesteinhaufens (Quelle: NABU)

## 10 Zusätzliche Angaben

### 10.1 Angewandte Untersuchungsmethoden und methodisches Vorgehen

Die Bestandsaufnahmen wurden im Rahmen der Begehungen und Kartierung des Geländes erhoben. Weiterhin wurden alle übergeordneten Fachplanungen, Grundlagen sowie die Hinweise und fachlichen Äußerungen der im Rahmen des Scoping-Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt (zugeestellt per Email am 18. Juli 2012 durch das Stadtbauamt Friedberg).

- Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main vom 26.06.2012
- Regierungspräsidium Darmstadt vom 26.06.2012
- Wetteraukreis, Friedberg vom 29.06.2012
- OVAG Netz AG, Friedberg vom 26.06.2012
- Stadtwerke Friedberg vom 21.05.2012

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 sachgerechten Durchführung der Maßnahme zur Anlage und Pflege der Streuobstwiese im Planbereich.
- Überprüfung der Einhaltung und Umsetzung der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise.

## 12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der **Aufstellung des Bebauungsplanes** Nr. 84 „Kita Ossenheim“ ist in Friedberg-Ossenheim die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die planungsrechtliche Möglichkeit zu einer weiteren Wohnbebauung vorgesehen. Innerhalb des gesamten Planbereiches befinden sich derzeit ein Spielplatzgelände, Gärten und Wohnbebauung.

Die Größe des **Geltungsbereiches** beträgt insgesamt 0,76 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand (südlich des Rabenwegs und westlich der Rödernstraße). Die bereits bestehende Bebauung entlang der Rödernstraße Nr. 13 bis 19 wurde bislang nach § 34 BauGB beurteilt. Um die Freiflächen (Hausgärten der Wohnbaugrundstücke) zwischen dem Kita-Gebäude und den Wohngebäuden als sog. „Abstandsflächen“ zu sichern und keine weitere Bebauung zwischen den bestehenden Wohngebäuden und der Kita zu ermöglichen, wurde die Baugrenze entsprechend festgesetzt.

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt die Flächen

- im Osten: Wohnbaufläche (Bestand)
- im Westen als Grünfläche (wohnungserne Gärten),
- im Westen als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und
- im Westen als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

dar.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten** sind nicht gegeben. Die Stadt Friedberg hat im Rahmen der Standortfindung acht potentielle Flächen in Ossenheim auf ihre Eignung als Kita-Standort untersucht. Als Ergebnis hat sich das hier in Rede stehende Bebauungsverfahren Nr. 84 „Kita-Ossenheim“ auf dem Gelände des derzeitigen Spielplatzes südlich der Mehrzweckhalle als der am besten geeignete herausgestellt.

Im Hinblick auf die Belange **Siedlung/Wohnen** bereitet die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und 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 durch Immissionen ist nicht gegeben.

Im Hinblick auf die **Naherholungsfunktionen** weist der Planbereich zwar keine Erholungsfunktionen im eigentlichen Sinne auf, aber durch die Nutzung der strukturreichen Fläche als Spielplatz dient sie jedoch durchaus der siedlungsnahen „Freizeit-Erholung“. Der Aufenthalt von Einzelpersonen, Familien und Kindern auf dieser Fläche trägt zum Erholungsempfinden in der Freizeit bei. Weiterhin dienen auch die Hausgärten der unmittelbaren Erholung im Wohnumfeld.

Bei der Betrachtung der **Realnutzung und Biotopausstattung** innerhalb des Plangebiets im April und Juni 2012 konnten keine nach den Roten Listen rückläufigen, gefährdeten oder nach der BArtSchV geschützten bodenständigen Gefäßpflanzenarten nachgewiesen werden. Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstruktur (Gärten / Grünanlagen, eutrophes Grünland) dominieren weit verbreitete und im Siedlungsumfeld durchweg häufige Gefäßpflanzenarten. Die floristische Bedeutung ist somit gering.

Das Plangebiet und sein Umfeld erhalten durch die gute Gehölzausstattung eine gewisse siedlungsökologische Bedeutung. Besonders prägende Einzelbäume und Baumgruppen (Alt- / Großbäume) mit vorrangigem Erhaltungswert sind in der Bestandskarte hervorgehoben. Eine zukünftige Bebauung wäre landschaftlich gut eingebunden, da die angrenzenden Gehölzbestände im Umfeld der Mehrzweckhalle und entlang der Wetter eine effektive Abschirmung in Richtung der westlichen Offenlandbereiche gewährleisten. Auch nach Süden sind mit den bestehenden Obstwiesen bereits landschaftsgerechte Gehölzstrukturen vorhanden. Die als „Hochzeitsbaumwiese“ genutzte Glatthaferwiese entspricht einem artenarmen Wiesentyp. Ein erhöhter Schutzwert ist aus ökologischer Sicht insgesamt nicht erkennbar, zumal es sich bei dem überwiegenden Teil der vorhandenen Obstbäume um Neupflanzungen handelt.

Es wurden **faunistische Erfassungen** in 2012 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, Vermeidungsmaßnahmen 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. Weiterhin werden durch die Anlage einer Streuobstwiese, Bepflanzungsmaßnahmen auf dem Kita-Gelände und dem Spielplatz sowie auf der privaten Grundstücksfläche der Effekt der verminderten Verdunstung und des Oberflächenabflusses minimiert.

Besonders die Böden im potentiellen Überflutungsbereich der Wetter mit dem entsprechenden Grundwassereinfluss weisen ein hohes Entwicklungspotential auf. Bodenbereiche mit besonderer Archivfunktion, die einen Schutzanspruch auf besondere Bodentypen rechtfertigen würden, sind jedoch nicht zu verzeichnen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu der geplanten Baumaßnahme in Form einer Kindertagesstätte hat das *Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Morell Baugrundberatungsgesellschaft mbH mit Datum vom 02.02.2011 (Projekt-Nr.: 11590/10)* auch eine Altlastenüberprüfung (vgl. S. 5 ff) durchgeführt. Bei den durchgeführten Ramm-Sondierbohrungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, in der quantitativen Zone D, Verordnung vom 24.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988 (St.Anz. 48/1984 S. 2352).

Die geltenden Verbote in der oben genannten Verordnung sind zu beachten.

Der westliche Teil des Planbereiches ist ein Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Auenböden, Ü-Gebiet) und liegt im amtlich festgestellten Über-

schwemmungsgebiet des Gewässers „Wetter“. Die eigentliche bauliche Anlage der Kindertagesstätte wird jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet. Innerhalb des Ü-Gebietes sind die Anlage des Kinderspielplatzes und die Herstellung eines Weges (Verlegung) vorgesehen.

Gem. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Oberirdische Gewässer, Renaturierung - vom 26. Juni 2012 und des Wetteraukreises vom 29.06.2012 erscheint eine Realisierung des Planungsvorhabens unter Beachtung von Bedingungen und Auflagen (z.B. keine Veränderung des Geländeniveaus innerhalb der Grenzen des Ü-Gebietes) grundsätzlich möglich.

Die Fachbehörde verweist darauf, dass nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Ausweisung von neuen Baugebieten innerhalb von Überschwemmungsgebieten untersagt ist. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete jedoch ausnahmsweise zulassen, wenn die unter Absatz 2 des § 78 WHG aufgeführten Punkte kumulativ erfüllt werden. Nach Aussage des Stadtbauamtes Friedberg (August 2012) ist dies gegeben.

Insgesamt ist jedoch auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen durch den unvermeidbaren erhöhten Versiegelungsgrad von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Klima/Luft** werden aufgrund der potenziell wichtigen Funktion für die lufthygienische Situation der Siedlungslage Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiete im Rahmen klimatologischer Betrachtung besonders berücksichtigt.

Die Klimafunktionskarte Hessen (1997) stellt den Bereich des Plangebietes als Teil einer großräumigen „Ventilationsbahn“ dar.

Definiert ist die Ventilationsbahn als Talraum der Wetter: *Luftleit- und Luftsammelbahn für zufließende Kaltluftmassen, aktiv bei windschwachen und windstarken Wetterlagen, hochproduktives Kaltluftentstehungsgebiet, geringer Rauheitswiderstand, überregionale Bedeutung.*

Regionale Frisch- und Kaltluftströmungen (Wetterauwind) verlaufen im Planbereich und Umgebung in Richtung Süden. Jedoch ist durch die Bebauung und die Gehölzbestände nördlich der Planfläche durch die Mehrzweckhalle eine ungehinderte Strömung nicht mehr umfänglich gegeben. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind in Richtung auf die Ortslage Ossenheim keine bedeutenden Kaltluftströme zu erwarten, die durch das kleinflächige Planvorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Das gemäß Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 befindliche *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* befindet sich im Westen des Geltungsbereiches. Eine Bebauung findet lediglich im Osten des Planbereiches – außerhalb des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen – statt.

Die Grundsätze (S. 66 ff., Ziff. 4.6, G4.6-2 und G4.6-3; vgl. auch Kap. 5 dieser Vorlage) werden durch die Planung beachtet.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen sowie die durch die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg geregelte Ausführung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Verlegeart stellen wirksame Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf den Anstieg der Durchschnittstemperatur durch versiegelte (asphalтиerte) 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.

Die Eingriffserheblichkeit ist insgesamt gering, da nur auf einem kleinen Teilbereich im Westen durch den Kita-Neubau und im Süden durch ein neues Wohnbaugrundstück neue Ver-

siegelungen durch den Bebauungsplan ermöglicht werden und die anderen Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches als Grün-/Gehölzflächen erhalten bzw. neu angelegt werden.

Bezüglich des **Landschaftsbildes** stellen sich das Plangebiet und seine Umgebung als strukturreicher Siedlungsrandbereich dar. Das Planvorhaben ist landschaftlich gut eingebunden, da die angrenzenden Gehölzbestände im Umfeld der Mehrzweckhalle und entlang der Wetter eine effektive Abschirmung in Richtung der westlichen Offenlandbereiche gewährleisten. Auch nach Süden sind mit den bestehenden Obstwiesen bereits landschaftsgerechte Gehölzstrukturen vorhanden.

Um die Veränderung der Landschaftserscheinung durch die Erweiterung des Siedlungskörpers nach Westen weiter zu minimieren, werden eingriffsminimierende Maßnahmen (Beschränkung der Bauhöhe, Ein-/Durchgrünungsmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches festgesetzt. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

Hinsichtlich der **Kultur- und Sachgüter** sind kulturhistorisch bedeutsame Spuren menschlicher Nutzung, sonstige Sachgüter und Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung nach dem Kenntnisstand der Verfasser nicht im Plangebiet oder unmittelbarem Umfeld vorhanden. Weiterhin sind keine amtlich verzeichneten Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke, Ensembles oder Bodendenkmäler etc. bekannt.

**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 Biototypen sowie keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

Bei **Durchführung der Planung** 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 der Stadt Friedberg erfolgt.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde die Fläche weiterhin als Spielplatz, Hochzeitsbaumwiese und kleingärtnerisch genutzt werden. Diese Nutzung würde einen geringeren Versiegelungsgrad und einen vergleichsweise höheren Vegetationsanteil aufweisen. Weiterhin würden sich diese Nutzungen positiver auf das Landschaftsbild im Ortsrandbereich auswirken.

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 kommunalen Ökokontomaßnahme erforderlich. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von – 63.323 Wertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Friedberg (Az: 008.3-610-6221/05 „Kompensationsfläche Münchweide an der Görbelheimer Mühle“, Gemarkung Bruchbrücken, Flur 5, Flst. 66) 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.