

**Bebauungsplan Nr. 83  
„Nördlich des Rabenwegs“  
in Friedberg – Ossenheim**

**B E G R Ü N D U N G**



# INHALT

## TEIL A BEGRÜNDUNG

Seiten 3 - 18

### 1 PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Notwendigkeit des Verfahrens
- 1.3 Bisheriges Verfahren

### 2 STANDORTBEDINGUNGEN

- 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches
- 2.2 Bisherige Nutzung
- 2.3 Benachbarte Nutzungen
- 2.4 Äußere Erschließung
- 2.5 Boden

### 3 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

- 3.1 Biotoptypen
- 3.2 Fauna
- 3.3 Landschaft
- 3.4 Boden und Wasser
- 3.5 Klima und Luft
- 3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

### 4 ÜBERGEORDNETE ZIELE

- 4.1 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan
- 4.2 Landschaftsplanung
- 4.3 Schutzzonen

### 5 STÄDTEBAULICHE ZIELE

- 5.1 Städtebauliche Konzeption

### 6 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG

- 6.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
- 6.2 Kompensationsbedarf und -maßnahmen

### 7 BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS

- 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 7.2 Festsetzungen auf Landesrecht beruhender Regelungen

### 8 KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG

### 9 RECHTSGRUNDLAGEN/ GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE

**Anlage 4) Teil B - Umweltbericht** (gem. § 2a BauGB mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag)

**Anlage 5) Artenschutzrechtliche Prüfung**

**Anlage 6) Bestandsaufnahme Grünordnungsplan**

**Anlage 7) Pflanzliste**

## **Teil A - BEGRÜNDUNG**

---

### **1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT**

#### **1.1 Planungsanlass**

Anlass der Planung sind Überlegungen des Grundstückseigentümers der Nieder-Wöllstädter-Straße 5a die bestehende landwirtschaftliche Halle abzurechen und auf dem Grundstück Wohnhäuser zu errichten. Ebenfalls vorgesehen ist eine Bebauung der hinter der Halle befindlichen Grundstücke, die sich ebenfalls im Eigentum des Grundstückseigentümers befinden.

#### **1.2 Notwendigkeit des Verfahrens**

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes wird bereits weitgehend durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“ überdeckt, der in den 60er Jahren von der damals noch selbständigen Gemeinde Ossenheim aufgestellt wurde. Dieser Bebauungsplan ermöglicht bereits eine straßenbegleitende Bebauung, jedoch keine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches hinter der bestehenden Halle.

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ soll deshalb neben der Bebauung entlang der Straße, auch die planungsrechtliche Grundlage für eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks Nieder-Wöllstädter Straße 5a schaffen.

#### **1.3 Bisheriges Verfahren**

Bereits im Jahr 2000 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“ im Bereich nördlich des Rabenwegs gefasst (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.09.2000). Die Planung wurde seitens des Grundstückseigentümers jedoch nicht weiterverfolgt, sodass das Verfahren seitdem ruht.

Da der jetzige Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Nördlich des Rabenwegs“ die Grundstücke der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“ beinhaltet und überplant, ersetzt der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ dieses Änderungsverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 83 „Nördlich des Rabenwegs“ vom Dezember 2011 beinhaltet im Sinne einer Nachverdichtung, auch die Möglichkeit einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche Rödernstraße 6 bis 12. Das Interesse an einer weiteren Bebauung der Grundstücke wurde mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geklärt; da hier kein Interesse an einer weiteren Bebauung der Grundstücke besteht, wurden diese aus dem anfänglichen Geltungsbereich wieder herausgenommen.

### **2. STANDORTBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

##### **Lage, Abgrenzung, Größe**

Die zu bebauenden Grundstücke liegen innerhalb der Ortslage von Friedberg-Ossenheim. Die Grundstücke sind zum Teil bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Der Gesamtgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.700 m<sup>2</sup>. Davon sind 3.320 m<sup>2</sup> unbebaut (nach Abbruch der landwirtschaftlichen Halle). Alle Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke begrenzt durch die Nieder-Wöllstädter Straße im Osten und den Rabenweg im Süden: Flurstücke 97/1, 97/2, 105/1, 105/2, 105/3, 105/4.

### **Topografie:**

Das Gelände ist leicht geneigt, der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 2 m zwischen dem Kreuzungspunkt Nieder-Wöllstädter-Straße (ca. 130,2 m üNN) und der nordwestlichen Grundstücksecke des Flurstücks 105/1 (ca. 128,3 m üNN). Der Höhenunterschied zwischen der nordöstlichen Grundstücksecke des Flurstücks 97/1 (ca. 129,15 m üNN) und dem Wendehammer des Rabenwegs (ca. 128,75 m üNN) liegt bei nur ca. 0,4 m.

## **2.2 Bisherige Nutzung**

Die Parzellen 105/1 und 105/2 waren Bestandteil einer zusammenhängenden landwirtschaftlichen Betriebsfläche der Familie Preußner beidseits der Nieder-Wöllstädter-Straße in Friedberg-Ossenheim. Das ehemalige Betriebsgelände östlich der Nieder-Wöllstädter-Straße wurde bereits im Jahr 1999 mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut (Bebauungsplan Nr. 61 „Hinter'm Ort“).

Auf der Parzelle 105/1 befindet sich eine Halle, deren ursprünglicher Teil ca. 1930 errichtet wurde, ein Anbau folgte 1960. Die Halle wurde früher als Schweinestall genutzt und brannte 1974 ab. Seit dem Wiederaufbau diente diese als Lagerraum, Getreidespeicher und Maschinenlager. Der Boden der Halle ist nur teilweise versiegelt.

Vor der Halle befand sich eine Güllegrube, die heute als Regenwasserspeicher dient.

Das Gelände hinter der Halle und der Bereich der Parzelle 105/2 ist Wiesen- und Weideland.

Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Wohnhäusern bebaut, die Freiflächen werden als private Hausgärten genutzt.

## **2.3 Benachbarte Nutzungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich der bebauten Ortslage. Jenseits der östlich angrenzenden Nieder-Wöllstädter-Straße sowie des südlich angrenzenden Rabenwegs befindet sich Wohnbebauung. Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die vorhandene Bebauung und im Westen an bestehende Hausgärten an.

Nutzungsunverträglichkeiten sind nicht bekannt.

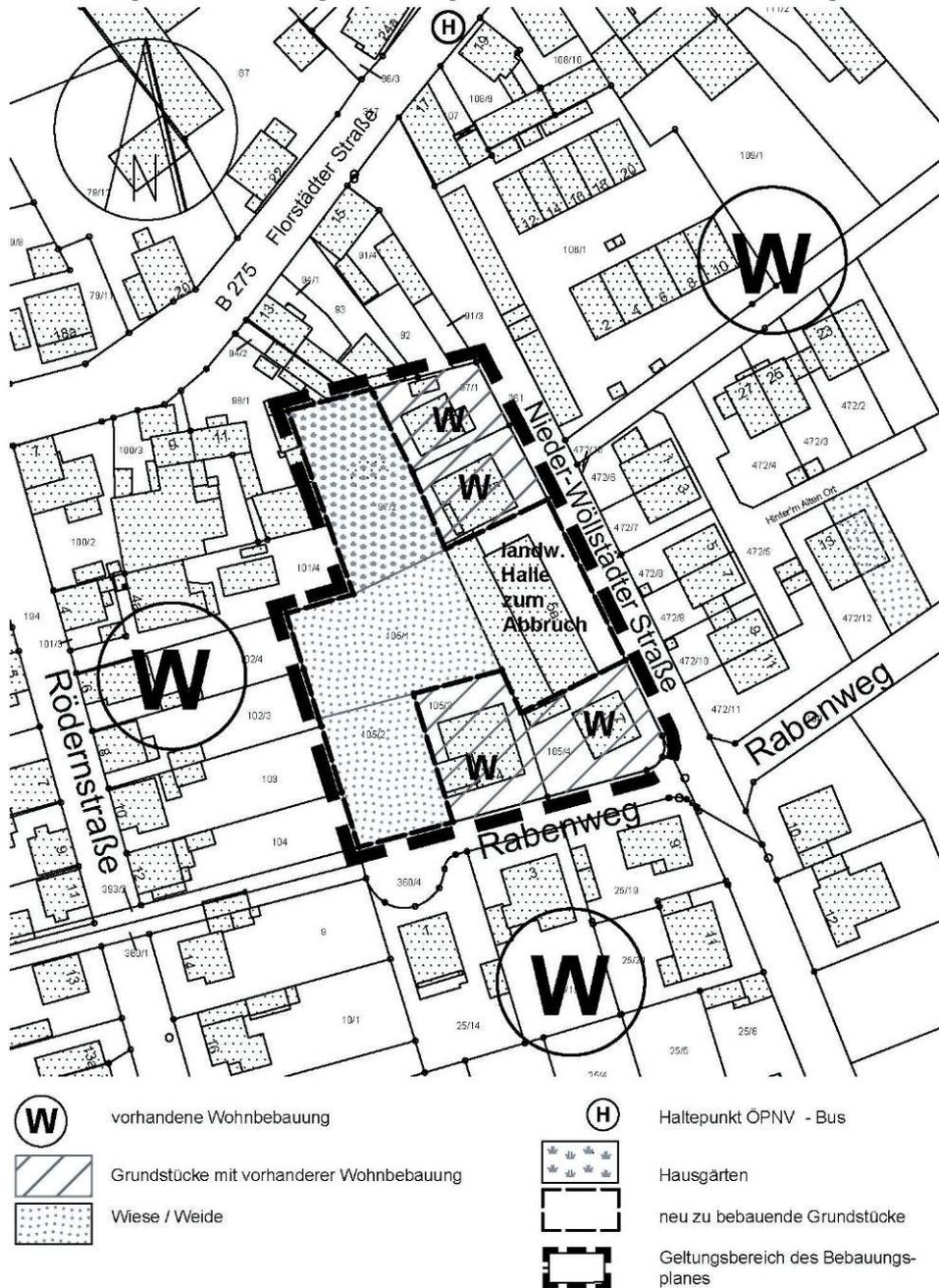
## **2.4 Äußere Erschließung**

Das Baugebiet wird direkt über die Nieder-Wöllstädter-Straße, die östlich an das Plangebiet angrenzt sowie den südlich gelegenen Rabenweg erschlossen. Die Nieder-Wöllstädter-Straße grenzt ca. 50 m nördlich des Geltungsbereiches an die Bundesstraße B 275 (Florstädter Straße). Die Nieder-Wöllstädter-Straße und der Rabenweg sind als verkehrsberuhigter Bereich (Tempo-30-Zone) ausgewiesen.

An der Florstädter Straße befindet sich eine Bushaltestelle der Linie FB-01 und FB-04 in ca. 150 m Entfernung, eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist damit gegeben.

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung von der stark befahrenen Florstädter Straße im Norden abgeschirmt, sodass es hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen gibt.

Abbildung 1: Nutzung des Plangebietes / Benachbarte Nutzung



## 2.5 Boden

**Bodenuntersuchungen** erfolgten im Jahre 1994 für das gesamte damalige Betriebsgelände „Preußner“ durch die Technische Überwachung Hessen GmbH. Betrachtet wurden hier auch die Grundstücke 105/1 und 105/2. Im Folgenden die wesentlichen Aussagen zu den Flurstücken 105/1 und 105/2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

*Auf der Parzelle 105/1 wurde im Bereich der ehemaligen ca. 2,5 bis 3,0 m tiefen Güllegrube eine Rammkernsondierung (RKS 7) niedergebracht.*

*Nach Entfernung der Verbundsteinversiegelung zeigte sich bis ca. 0,3 m unter Geländeoberfläche eine sandige Auffüllung mit hohem Anteil (> 40%) an Abbruchschutt. Auf diese Auffül-*

lung folgen bis 4,7 m unter Geländeroberkante sandige, graubraune Lehme. In diesen Lehmen ist bis ca. 2,0 m unter Geländeoberkante Kohle (< 2%) nachweisbar. Von 4,7 bis 4,8 m unter Geländeoberkante stehen braune bis grünbraune, lehmige Tone an, die von grauschwarzem Basalt unterlagert werden und ggf. dessen Verwitterungsbildungen darstellen.

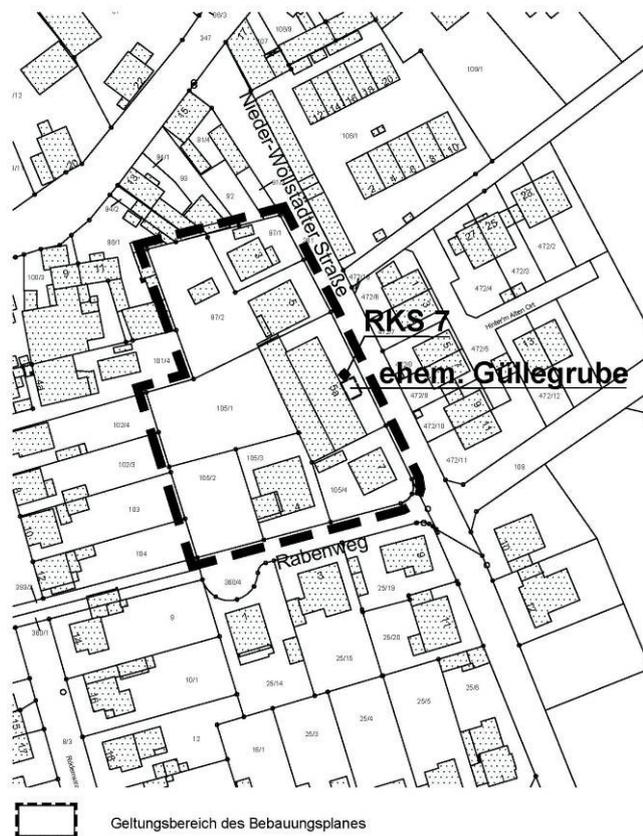
In den 5 aus dem Sondierprofil von RKS 7 entnommenen Mischproben war Phosphat nur in Probe RKS 7-4 mit 16,7 mg/kg in geringen Konzentrationen nachzuweisen.

Die ermittelten Ammoniumgehalte lagen in den untersuchten Proben aus RKS 7 zwischen 29 mg/kg in Probe RKS 7-3 und 108/mg/kg in Probe RKS 7-4. In Probe RKS 7-1 aus dem oberflächennahen Bohrprofil lagen die Ammoniumkonzentrationen unterhalb der Nachweisgrenze des eingesetzten Verfahrens.

Geringe Nitratkonzentrationen waren im analysierten Probenmaterial nur in Probe RKS 7-2 mit 34 mg/kg zu ermitteln.

Auf der Parzelle 472 (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans) sowie auf den Parzellen 105/1 und 105/2 wurden anhand der Sondierungen RKS 4, RKS 5, RKS 6 und RKS 7 Bewertungen auf fäkale Verunreinigungen, Sickersaftverunreinigungen bzw. auf Dünger im Boden geführt. Auch hier wurden Austritte dieser Stoffe aus den Behältnissen (Güllaespeicher, Silos, Dunggruben) anhand der durchgeführten Analysen im Boden nachgewiesen. Eine besorgniserregende, umweltgefährdende Konzentration der ermittelten Stickstoffparameter und von Phosphat war allerdings nicht festzustellen.

Abbildung 2 : Ansatzpunkt der Rammkernsondierung (RKS 7)



**Grundwasser:**

Die aus dem Brauchwasserbrunnen im Bereich der Parzelle 106 (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans) entnommene Grundwasserprobe wies keine organoleptischen Besonderheiten auf.

...Die ermittelten Phosphatgehalte von 0,11 mg/l lagen nur sehr geringfügig über der Nachweisgrenze des eingesetzten Verfahrens und sind als belastend anzusehen.

Nitrat war im Grundwasser mit 27,5 mg/l zu analysieren. Diese Konzentration liegt sehr deutlich unterhalb des Grenzwertes der Trinkwasserverordnung, der dort bei 50mg/l festgelegt ist.

Von den 34 untersuchten Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln waren Bentazon mit 0,48 µg/l und Isoproturon mit 0,05 µg/l, Metamitron mit 0,11 µg/l und Phenmedipham mit 0,05 µg/l nachzuweisen.

Die ermittelten Konzentrationen an Pestiziden liegen in der Summe über dem Grenzwert der Trinkwasserverordnung und über dem Prüfwert der Verwaltungsvorschrift zu § 77 des Hessischen Wassergesetzes.

Das vollständige Gutachten liegt im Stadtbauamt Friedberg vor.

**Kampfmittel:**

Die Auswertung von Krieglufbildern hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkriegs befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmittel auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Bei allen Flächen ist deshalb eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn geplanter Bauarbeiten erforderlich.

Auf den Parzellen 105/1 und 105/2 wurde eine Kampfmittelsondierung nach den Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen bereits durchgeführt.

**Bodendenkmäler:**

Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege gibt es Hinweise auf eine römische Fundstelle im Plangebiet. Die archäologische Denkmalpflege ist deshalb mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, damit dann eine kostenfreie Baubebachtung vorgenommen werden kann.

Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Diese Kosten sind vom Planbetreiber/ Verursacher zu tragen.

Entsprechende Hinweise befinden sich im Bebauungsplan.

### 3 LANDSCHAFTSPFLERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Biotoptypen

Das Plangebiet wird aktuell (Erhebungszeitraum April 2012) von Bebauung mit Hausgartennutzungen und einer Wiesenfläche eingenommen.

Die Wiesenfläche weist ein für intensive Wirtschaftsgrünländer übliches Artenspektrum auf. Sehr häufig kommen z.B. Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderales*), Weidelgras (*Lolium perenne*) und Weißklee (*Trifolium repens*) vor allem in stärker trittbelasteten Bereichen vor. Vereinzelt treten Zierstauden (Gartenflüchtlinge oder angepflanzte Exemplare) hinzu. In Randbereichen sind saumartige nitrophile Ruderalfluren, z.B. mit Schöllkraut (*Cheledonium majus*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brennessel (*Urtica dioica*) entwickelt. Am Westrand des Flst. 105/2 stehen zwei alte Apfelbäume (Halbstämme, Stammdurchmesser 30 bzw. 40 cm) sowie eine Birke (*Betula pendula*) (rd. 25 cm Stammdurchmesser). In der Nordostecke des Flst. 105/1 befindet sich eine Japanische Blütenkirsche (*Prunus serrulata*, 30 cm Stammdurchmesser).

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

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

#### Bewertung der Biotopausstattung

Es konnten innerhalb des Plangebiets zum Untersuchungszeitpunkt keine nach den Roten Listen rückläufigen, gefährdeten oder nach der BArtSchV geschützten bodenständigen Gefäßpflanzenarten nachgewiesen werden.

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

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

Lokal besonders prägende Gehölze (Walnuss Flst. 97/2, Ahorn und Linde an der Niederwöllstädter Straße) sind in der Bestandskarte hervorgehoben.

#### Gesetzlicher Biotopschutz

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

### **3.2 Fauna**

Es wurden im Jahr 2012 faunistische Erfassungen zum Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Vogelarten sowie Reptilien durchgeführt.

Im Rahmen der Erfassungen wurde eine Anzahl von 28 Vogelarten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum in unterschiedlicher Weise nutzten. Hervorzuheben ist, dass der Eingriffsbereich aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland keine Fortpflanzungsstätten enthält. Einzig die angrenzenden Hecken außerhalb des Eingriffsbereiches wie auch die Scheune bieten den europäischen Vogelarten die Möglichkeit, Fortpflanzungsstätten anzulegen.

Als Nahrungsgäste wurden Straßentaube, Ringeltaube und Turteltaube nachgewiesen. Mauersegler, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe nutzen den Luftraum über dem Eingriffsbereich als Nahrungsraum. Der Grünspecht nutzt den Grünlandbereich zur Nahrungssuche. Bachstelze, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Rotkehlchen werden für den Eingriffsbereich als Nahrungsgäste angesehen. Der Hausrotschwanz brütet an der Scheune. Amsel, Singdrossel, Mönchsgras, Zilpzalp, Blaumeise und Kohlmeise werden als Brutvögel des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingestuft, wobei die Fortpflanzungsstätten dieser Arten in den benachbarten Garten zu finden sind. Die Gartengrasmücke wird als Nahrungsgast eingestuft, da diese Art nur einmal verhört wurde. Eichelhäher und Elster wie auch Rabenkrähe und Star wurden als Nahrungsgäste auf dem kurz gemähten Grünland nachgewiesen. Wie der Hausrotschwanz ist auch der Haussperling als Brutvogel der Scheune einzustufen. Buchfink, Grünfink und Goldammer wurden in den Gärten am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Der Girlitz wurde auf einem Grundstück am Rabenweg singend nachgewiesen.

Im Rahmen der Erfassungen wurde die Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Vorkommen dieser Art beschränken sich jedoch auf die bestehenden Gärten nördlich des Eingriffsbereiches.

Es wurden vier Fledermausarten (Kleine/Große Bartfledermaus, Fransen- und Zwergfledermaus) nachgewiesen (Aktionsräume).

### **3.3 Landschaft**

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich inmitten von Wohnbebauung und ist vollständig anthropogen überprägt. Durch die Wohnbebauung und die Halle ist eine Vorbelastung in Bezug auf das

Landschaftsbild (sofern innerhalb des Siedlungsbereiches von einem „Landschaftsbild“ gesprochen werden kann) gegeben.

Die Hausgärten stellen eine Strukturbereicherung innerhalb der Siedlungslage dar.

### Erholung

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

## **3.4 Boden und Wasser**

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

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim in der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen (Verordnung vom 24. Oktober 1984 StAnz. 48/84 S. 2352).

## **3.5 Klima/Luft**

Die Planfläche und Umgebung befinden sich durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen insgesamt bereits in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung (Bioklima).

## **3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.02.2012 und des Wetteraukreises vom 15.02.2012 wurde auf das Vorhandensein einer Villa rustica (römischen Fund-stelle) im Plangebiet hingewiesen.

# **4 ÜBERGEORDNETE ZIELE**

## **4.1 Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan**

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein gemeinsames Planwerk. Der Bereich ist hier als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

## **4.2 Landschaftsplanung**

Im landschaftsplanerischen Gutachten von 2001 liegt das Plangebiet im Bereich der Siedlungsfläche.

## **4.3 Schutzzonen**

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

# **5 STÄDTEBAULICHE ZIELE**

## **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist es, auf bisher unbebauten Grundstücken im Bereich der Ortslage, eine Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die zusätzliche Inanspruch-

nahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nachverdichtung geeigneter innerörtlicher Flächen zu verringern.

Vorgesehen ist, an der Nieder-Wöllstädter-Straße ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe mit drei Gebäuden zu errichten. Am Rabenweg soll ein Doppelhaus entstehen.

Im Innenbereich sind zwei Einzelhäuser vorgesehen. Ein Einzelhaus soll entsprechend den Wünschen des Bauherrn streng nach Südwesten ausgerichtet werden.

Die **Erschließung** der rückwärtigen Bebauung erfolgt über private Zufahrten von der Nieder-Wöllstädter-Straße aus.

Der Bereich hinter der Nieder-Wöllstädter-Straße 3 gehört zu dem Baugrundstück Nieder-Wöllstädter Straße 5 und ist somit über den vorderen Grundstücksteil erschlossen.

Sollte hier in Zukunft eine Grundstücksteilung erfolgen, kann die Erschließung des hinterliegenden Grundstücks durch die Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die **Entwässerung** der Neubauten erfolgt durch private Hausanschlussleitungen an die bestehenden Kanäle in der Nieder-Wöllstädter-Straße und im Rabenweg.

Die **Wasserversorgung** ist durch Anschluss an die bestehenden Wasserleitungen in der Nieder-Wöllstädter-Straße und im Rabenweg problemlos möglich.

Der private Grundstückseigentümer beabsichtigt die Neubauten über eine eigene Heizzentrale mit Wärme zu versorgen.

## **6 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG**

### **6.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen**

Der anliegende Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis bezüglich der anzustrebenden Minimierung der Eingriffswirkungen:

#### Vegetation

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

#### Fauna

Vorkehrungen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den Vorgaben des BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

#### Landschaft

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

### Boden und Wasser

Durch die Umsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen bestimmter Grundstücksteile und der möglichen Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen werden Eingriffe in Wasserhaushalt und Boden minimiert.

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

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

### Klima/Luft

Durch einen hohen Grünflächenanteil und intensive Bepflanzungsmaßnahmen können die Auswirkungen durch Versiegelungen in Teilbereichen des Plangebietes gemindert werden.

## **6.2 Kompensationsbedarf und -maßnahmen**

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen (2005) vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Eingriff)

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

\* Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen

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

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

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

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

Hierzu wird der Grundstückseigentümer mit der OVAG einen privatrechtlichen Vertrag schließen.

### Artenschutzfachliche 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.

## **CEF 1 - Nisthilfen**

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

## **Bauzeitregelung (Vermeidungsmaßnahme)**

Abbrissarbeiten an der Scheune dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht zwischen dem 1. März und dem 15. August) erfolgen.

## **7 BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- **Festsetzung gem. §9(1)Nr.1+2 BauGB: Art und Maß der Nutzung, Bauweise**
  - Zeichnerisch ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das sich nach dem Maß der Nutzung in zwei Baugebiete gliedert.
  - Ergänzende textliche Festsetzungen sorgen dafür, dass die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturell, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Nr. 3,4 und 5 BauNVO unzulässig sind.
  - In einer Tabelle sind differenzierte Festsetzungen zum Maß der Nutzung, wie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, maximal zulässige Außenwand- bzw. Firsthöhe sowie zur zulässigen Grundflächenzahl enthalten. Die offene Bauweise wird festgesetzt.
  - In der Planzeichnung werden Baugrenzen festgesetzt, die die durch Gebäude überbaubaren Flächen eingrenzen.

#### Begründung:

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Ossenheim. Aufgrund der geringen Flächengröße des Baugebietes sollen Anlagen mit einem größeren Flächenbedarf, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen grundsätzlich nicht möglich sein. Zum Schutz der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung und aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation (verkehrsberuhigter Bereich, tlw. Sackgasse) verbunden mit dem nur geringen Flächenangebot für den ruhenden Verkehr, soll keine Ansiedlung publikums- und verkehrsintensiver Nutzungen erfolgen. Das betrifft vor allem Tankstellen aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entlang der Nieder-Wöllstädter-Straße und des Rabenwegs entsprechend der angrenzenden Bebauung und dem derzeit geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“) festgesetzt. Hier ist eine max. 2-geschossige Bebauung möglich. Um die Neubebauung aber im Höhenrahmen der bestehenden Bebauung zu halten wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Die Bebauung des innenliegenden Bauplatzes (WA 2) soll etwas niedriger bleiben, deshalb ist hier die Außenwandhöhe entsprechend beschränkt. Die gegenüber WA 1 niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung der Baugrenzen sollen hier eine Bebauung ermöglichen, die sich mit ihren Abmessungen in die bauliche Umgebung einfügt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise lässt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu. An der Nieder-Wöllstädter-Straße ist auch die Errichtung einer Hausgruppe möglich.

Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige max. Überschreitung der Grundfläche um 50% für Stellplätze, Garagen und Carports und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist im WA 2 aufgrund der notwendigen Zufahrt, der Unterbringung der notwendigen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg, der vorgesehenen Fläche für eine

Heizzentrale und der vergleichsweise niedrigen GRZ nicht ausreichend. Es wird deshalb eine zulässige Überschreitung der Grundfläche von bis zu max. 80% festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen erfolgt entlang der Nieder-Wöllstädter-Straße und des Rabenwegs analog dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 1 „Nieder-Wöllstädter-Straße“ und regelt im Wesentlichen den Abstand der Bebauung zur Straße und die maximal zulässige Bebauungstiefe. Die seitlichen Abstände zu privaten Nachbargrenzen richten sich nach der Hessischen Bauordnung.

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

- Der Mindestabstand von Garagen zur Straße wird festgesetzt.
- In der Planzeichnung ist im WA 2 eine Fläche für eine Heizzentrale festgelegt.

Begründung:

Durch die Festsetzung eines Mindestabstands von Garagen zur Straße können notwendige Stellplätze vor der Garage im Zufahrtsbereich angeordnet werden. Dadurch kann die Versiegelung der Freiflächen reduziert werden. Außerdem wird durch die Festsetzung des Mindestabstands verhindert, dass Garagen vor die bestehende und geplante Bauflucht der Hauptgebäude hervortreten und damit den Straßenraum dominant prägen.

Im Übrigen sind Stellplätze und Garagen in den Baugebieten zulässig, gesonderte Flächen für Stellplätze und Garagen werden nicht festgelegt. Gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

Der private Grundstückseigentümer der unbebauten Grundstücke beabsichtigt die Neubauten über eine eigene Heizzentrale mit Wärme zu versorgen. Im WA 2 ist deshalb in der Planzeichnung eine Fläche für eine Heizzentrale vorgesehen. Durch die zentrale Lage ist eine optimale Anbindung der neu zu bebauenden Grundstücke möglich.

- **Festsetzung gem. §9(1)Nr.20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Es wird eine Festsetzung zur Sammlung des Niederschlagswassers der Dachflächen in Zisternen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Stellplätze, private Wege – und Zufahrtsflächen zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise anzulegen (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen) herzustellen.
- CEF 1 – Nisthilfen – Schaffung von 5 neuen künstlichen Nistgelegenheiten
- Vermeidungsmaßnahme – Bauzeitregelung

Begründung:

Mit der Festsetzung wird dem Hessischen Wassergesetz entsprochen. Das fordert, dass Wasser sparsam verwendet wird, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten wird und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden wird. Außerdem soll Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück verwertet und darüber hinaus versickert werden. Deshalb wird die Festsetzung zur Sammlung des Niederschlagswassers in den Bebauungsplan aufgenommen. Ausgenommen hiervon sind begrünte Dachflächen bzw. Dachflächenanteile, da durch die Dachbegrünung bereits ein wichtiger Beitrag zur Verwendung des Niederschlagswassers (Rückhaltung und Rückführung in den Naturhaushalt) geleistet ist. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das in den Zisternen aufgefangene

Regenwasser auf dem Grundstück verwertet werden soll (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung). Für eine Versickerung von Niederschlagswasser sind die Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht geeignet.

Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für die Pkw-Stellplätze trägt zur Rückhaltung und Rückführung des Niederschlagswassers bei. Die wasserdurchlässige Befestigung der Pkw-Stellplätze führt an heißen Sommertagen zu einer deutlich geringeren Aufheizung gegenüber Asphaltdecken.

Die Festsetzung erfolgt auch aus gestalterischen Gründen, um große, monoton versiegelte Flächen zu vermeiden.

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

Da die vorhandene Scheune einen Brutplatz für europäische Vogelarten darstellt, dürfen Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

## **7.2 Festsetzungen auf Landesrecht beruhender Regelungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**

### **- Einheitliche Ausführung**

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

#### Begründung:

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

### **- Äußere Gestaltung**

- Holzblockhäuser werden ausgeschlossen.

#### Begründung:

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

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

- Es sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.
- Für die Dächer sind nur rote oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig.
- Für Garagen und Carports sind nur Satteldächer, an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig.

#### Begründung:

Die Ortslage von Ossenheim und das Plangebiet werden überwiegend durch Gebäude mit Satteldach geprägt. Das Satteldach ist die klassische Dachform in Mitteldeutschland. Die Dachform soll dazu beitragen, dass sich die Neubauten in die Siedlungsstruktur von Ossenheim einfügen. Das Satteldach ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses unterhalb der Grenze zum Vollgeschoss. Außerdem ist das Satteldach durch die relativ ein-

fache Konstruktion und die geringe Schadensanfälligkeit kostengünstig herzustellen und zu erhalten. Durch die klare Vorgabe sind Abweichungen innerhalb von Hausgruppen und Doppelhäusern ausgeschlossen. Die Festsetzung gilt nicht zwingend für niedrigere an das Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Bauteile, da diese in der Regel nicht prägend für das Baugebiet sind. Hier sind individuelle Lösungen möglich.

Das Ortsbild von Ossenheim wird durch Gebäude mit geneigten Dächern geprägt. Im Baugebiet und angrenzend sind Wohnhäuser mit den unterschiedlichsten Dachneigungen bereits vorhanden, diese liegen zwischen 22° und 55° Dachneigung. Durch die Festsetzung einer Minstdachneigung soll erreicht werden, dass sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.

Die Festsetzung der Dachfarbe orientiert sich an den vorhandenen Farbtönen der Dächer im Ortsteil. Sie ermöglicht eine weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Wahl der Dachfarbe, gleichzeitig sollen aber grelle, ortsuntypische Dachfarben vermieden werden.

Die Festsetzung der Dachgestaltung von Garagen und Carports entspricht der vorhandenen Dachgestaltung im Ortsteil.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt auch aus ökologischen Gründen; sie dient der Regenwasserrückhaltung und wirkt sich damit positiv auf den Wasserhaushalt aus.

#### **- Dachgauben und Zwerchhäuser**

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

#### Begründung:

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

#### **- Abgrabungen**

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

#### Begründung:

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

#### **- Einfriedigungen**

- Es werden Festsetzungen zur Gestaltung und der maximal zulässigen Höhe von Einfriedigungen im Vorgartenbereich und an Nachbargrenzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Begründung:

Zu hohe bzw. blickdichte Einfriedigungen können einen bedrohlichen, abweisenden oder erdrückenden Eindruck erzeugen. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass im Plangebiet nur Einfriedigungen erstellt werden, die sich nicht negativ auf die städtebauliche Qualität und Charakteristik des Baugebiets auswirken.

#### **- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

- Es wird eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben (bei Sträuchern nur ein überwiegender Anteil).

### Begründung:

Die Festsetzung der standortgerechten Bepflanzung dient zum Einen der Stärkung des in dörflichen Umgebung vorhandenen Lebensraumes mit der dort heimischen Fauna und Flora, zum Anderen der Einheitlichkeit des Ortsbildes, da auch Gehölze maßgeblich das Ortsbild beeinflussen.

## **8 KOSTEN DER PLANUNG DURCHFÜHRUNG**

Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum; die Baumaßnahmen auf den Grundstücken werden von den einzelnen privaten Bauherrn geplant und hergestellt. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht geplant.

## **9 RECHTSGRUNDLAGEN/ GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE**

### **GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN**

**in der zuletzt gültigen Fassung!**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133).

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) ).

Bundesimmissionsschutzgesetz: (BImSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830).

Denkmalschutzgesetz (DenkmalG): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262).

DIN 18005: Schallschutz im Städtebau. 2002-07.

HBO: Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl I 2010 S. 548).

Europäische Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO): Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (*ABl. EG L 061 vom 03.03.1997 S. 1*).

EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EWG) (*ABl. EG L 103 vom 25.04.1979 S. 1*).

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie): Richtlinie 92/43 des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (*Abl. EG L 207 vom 27.07.1992 S. 7*).

Kompensationsverordnung (KV): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624).

Seveso-II-Richtlinie: Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der

Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 9. Dezember 1996 (ABl. EG L 10 S. 13)

TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) 6. August 1998, GMBI Nr. 25, S. 503.

Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen – Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim – vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

### **GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE**

ORIENTIERENDE BODEN- UND GRUNDWASSERUNTERSUCHUNGEN auf dem landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Preußner in Friedberg - Ossenheim, TÜV Hessen, Energietechnik und Umweltschutz, Darmstadt v. 09.08.1994

HISTORISCHE RECHERCHE für das landwirtschaftliche Betriebsgelände „Preußner“ in der Niederwöllstädter Straße 5 in 61169 Friedberg – Ossenheim, TÜV Hessen, Energietechnik und Umweltschutz, Darmstadt v. 09.05.1994

UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag, Arbeitsgemeinschaft Geisler/ Thannberger Wittenberg, Marburg vom August 2012

ARTENSCHUTZFACHLICHE PRÜFUNG, Büro f. Zoologische Fachgutachten, Artenschutz und Wildtiermanagement, Fernwald vom August 2012

### **PLÄNE**

REGIONALPLAN SÜDHESSEN/ REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010, Regierungspräsidium Darmstadt/ Regionalverband FrankfurtRheinMain

LANDSCHAFTSPLAN KREISSTADT FRIEDBERG und Landschaftsplanerisches Gutachten für den Bereich der Kreisstadt Friedberg (Hessen) im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Stand 2002.