



Stadt Friedberg, Kernstadt

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zum Entwurf  
des Bebauungsplanes Nr. 93  
„Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“**

Planstand: 26.04.2018

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

## Inhalt

<b>1. Beschreibung der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>4</b>
4.1 Boden, Wasser und Klima.....	4
4.2 Biotop- und Nutzungstypen.....	6
4.3 Artenschutzrecht .....	8
4.4 Biologische Vielfalt .....	10
4.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....	11
4.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	11
4.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	12
4.8 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien .....	12
4.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	13
<b>5. Eingriffsregelung</b> .....	<b>14</b>

## 1. Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“ beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommenen Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie wasserrechtliche Festsetzungen. Konkret ist die Errichtung einer aus insgesamt sechs Baukörpern mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen sowie einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage mit rd. 60 Wohnungen geplant, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereichs führt. Die Wohnnutzungen sollen durch das Wohnen nicht störende Gewerbeeinheiten (z.B. Bäckereien, Kioske) in den geplanten Gebäuden entlang der Fauerbacher Straße und Dorheimer Straße ergänzt werden.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest. Für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,0 festgesetzt. Der Bebauungsplan begrenzt die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend der geplanten Bebauung auf ein Maß von Z = II und III, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung zulässig ist. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt ein Maß von OKGeb. = 142,00 m ü.NN für die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss entlang der Dorheimer Straße und ein Maß von OKGeb. = 142,50 m ü.NN für das geplante Gebäude an der Straße Am Runden Garten und den an der Fauerbacher Straße vorgesehenen Gebäudeteil ebenfalls mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss. Für die geplante Bebauung mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss im Kreuzungsbereich sowie im rückwärtigen Blockinnenbereich wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von OKGeb. = 146,00 bzw. 145,50 m ü.NN festgesetzt. Als Gebäudeoberkante gilt der oberste Gebäudeabschluss.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung dient der Bebauungsplan Nr. 93 „Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und dem der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag zugeordnet ist.

## 2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Stadt Friedberg im Bereich zwischen der Fauerbacher Straße (Bundesstraße B 275), der Dorheimer Straße (Landesstraße L 3351) und der Straße Am Runden Garten. Das Plangebiet wird durch die ehemals durch das Autohaus Kuhl genutzten Grundstücke mit den derzeit noch bestehenden Ausstellungs- und Lagerflächen sowie Werkstatt- und Bürogebäuden einschließlich zugehöriger Stellplätze sowie durch ein als Pension genutztes zweigeschossiges Wohngebäude inklusive Haus- und Vorgarten geprägt (**Abb. 1**). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Friedberg, Flur 9, auf den Flurstücken 61/1, 63/4, 66/2, 69/2, 70/3, 72/2, 85/2, 87/2, 87/3 eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> in der Untereinheit 234.30 „Friedberger Wetterau“ (Haupteinheit 234 „Wetterau“). Die Höhenlage des weitgehend ebenerdigen Plangebietes liegt auf einer Höhe von ca. 134 m ü. NN.



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: NatureViewer Hessen <http://natureg.hessen.de/>, Stand: 30.04.2018, eigene Bearbeitung)

### 3. Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Gemischte Baufläche Bestand dargestellt, so dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

<sup>1</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

## **4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes**

### **4.1 Boden, Wasser und Klima**

#### Boden

Gemäß dem Bodenviewer Hessen<sup>2</sup> bestehen die Böden im Plangebiet aus Böden aus äolischen Sedimenten (Bodeneinheit: Humusparabraunerden mit Tschernosem-Parabraunerden). Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung existieren bezüglich Bodenart, Ertragspotenzial und Bodenfunktionserfüllungsgrad keine Angaben für die Böden des Plangebiets. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von  $> 0,4 - 0,5$  eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

#### Altlasten und Bodenbelastungen

Das Gelände im Plangebiet wurde seit den 1960er Jahren als Autohaus mit Werkstatt, Lackiererei, Waschhalle und Gebrauchtwagenzentrum genutzt. Der Betrieb wurde im Laufe der Jahre ständig erweitert. Auf dem südlichen Grundstücksbereich (Fauerbacher Straße Ecke Dorheimer Straße) wurde außerdem von ca. 1962 bis ca. 1975 eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulen betrieben. Die Tankstelle wurde ordnungsgemäß zurückgebaut, die beiden Erdtanks wurden von einer Fachfirma entleert, gesäubert und im Untergrund belassen. Ein ehemaliger Erdtank im Hofbereich West wurde ordnungsgemäß entfernt; das Sanierungsergebnis liegt vor. Daher war zunächst im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung festzustellen, ob und in welchen Tiefenbereichen des Untergrunds eine eventuelle Belastung vorliegt. Seitens des Ingenieurbüros für Geotechnik Friedberg GmbH wurden hierfür 15 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 4,00 m niedergebracht (immer bis in den gewachsenen Untergrund).

Im gesamten Untersuchungsbereich, sowohl im Hofbereich als auch unter dem Werkstatthallenboden, wurde, aufgrund der durchgängigen Oberflächenbefestigung, eine Auffüllschicht, bestehend aus Unterbau- und Sandmaterial sowie vereinzelt auch aus Bauschutt und Ziegelresten angetroffen. Die maximale Auffüllstärke beträgt rd. 2,90 m im sanierten Erdtankbereich, rd. 2,00 m Tiefe im Bereich der noch vorhandenen beiden Erdtanks, ca. 1,50 m Tiefe im Bereich Ölabscheider/Schlammfang und sonst zwischen 0,30 m bis 1,00 m. Danach folgt der gewachsene Untergrund in Form einer Schluff- bzw. Tonschicht mit schwach feinsandigen und vereinzelt auch schwach steinigen Beimengungen in steifer Konsistenz. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten nicht angetroffen und wird hier gutachterlich erst in größerer Tiefe vermutet.

Die Analyseergebnisse der Bodenproben zeigen im Untersuchungsbereich überwiegend LAGA-Zuordnungswerte Z0 und Z1.1. Dies bedeutet, dass das Bodenmaterial im Zuge der Entsorgung für den uneingeschränkten Einbau (Z0) bzw. für den eingeschränkten, nutzungsbezogenen, offenen Einbau (Z1.1 und Z1.2) geeignet ist und eine Spezialentsorgung nicht zu besorgen ist. Im Bereich einer Sondierung (Hofbereich Ost, Pkw-Abstellfläche) wurde jedoch ein erhöhter Wert an aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Dies deutet auf eine Verunreinigung durch Benzinrückstände hin. Im Bereich einer weiteren Sondierung (Bereich Lackiererei/Altöllager) wurde ein deutlich erhöhter Wert an Kohlenwasserstoffen festgestellt. Dies deutet auf eine Verunreinigung durch Öl- (Altöl) und gegebenenfalls auch Dieselmrückstände hin. Die Belastungen wurden relativ oberflächennah festgestellt. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Orientierende Untersuchung verwiesen.

---

<sup>2</sup> HLNUG (2017): BodenViewerHessen (<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>, Stand: 30.04.2018)

Gemäß der Altflächendatei ALTIS sind auf dem ehemaligen Firmengelände zwei weitere Verdachtsflächen gelistet. Hierbei handelt es sich um die Flächen Nr. 440.008.040.001.119 (Kfz-Reparaturwerkstatt) und Nr. 440.008.040.001.057 (Kohlenhandlung, Baustoffe, Fuhrunternehmen).

Auf den Grundstücken wurden bei aktuellen Bodenuntersuchungen demnach Bodenverunreinigungen festgestellt. In der Vergangenheit wurden bereits umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt und Bodenverunreinigungen saniert. Aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen und der langjährigen Nutzungshistorie des Grundstückes sind weitergehende Untergrunduntersuchungen durchzuführen. Im Rahmen einer geplanten Nutzungsänderung und bei Bodeneingriffen und Erdarbeiten sind eine umwelttechnische Begleitung durch einen fachlich geeigneten Sachverständigen oder Gutachter sowie weiterführende umwelttechnische Untersuchungen erforderlich. Die Ergebnisse der Untergrunduntersuchungen sowie Vorschläge zu weiterführenden Maßnahmen wie Sanierungen sind den zuständigen Behörden, Wetteraukreis, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz und Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, vorzulegen und sind mit diesen abzustimmen.

### Wasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Trinkwasserschutzgebiete. Jedoch liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984, S. 2352) sowie in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929. Auf die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

### Klima

Bezüglich des Schutzguts Klima ist aufgrund des bereits vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrades mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ein ausgeprägter Kaltabfluss im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Minimale kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken.

### Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil versiegelt und bebaut ist, ist bei Umsetzung der Planung nicht mit einer wesentlichen Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Neuversiegelungen sind nur im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich des derzeit vorhandenen Hausgartens möglich. In den übrigen Bereichen des Plangebietes finden bei Umsetzung der Planung voraussichtlich kleinere Entsiegelungen von asphaltierten und bebauten Bereichen, die dann als Grünflächen angelegt und genutzt werden, statt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenversiegelung (mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen, Anpflanzung von insgesamt 30 Laubbäumen, wasserdurchlässige Bauweise von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und privaten Zugangswegen) werden sich im Allgemeinen voraussichtlich positiv auf die Verdunstung und die Durchschnittstemperatur auswirken.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen

#### 4.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen fand im Februar 2018 eine Begehung des Plangebietes statt. Das Plangebiet wird vorwiegend durch die nicht mehr genutzten aber noch bestehenden Ausstellungs- und Lagerflächen sowie durch die Werkstatt- und Bürogebäude des ehemals dort ansässigen Autohauses Kuhl geprägt. Ein Großteil der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Flächen ist daher versiegelt bzw. bebaut. Bei den beiden einzigen unversiegelten Freiflächen handelt es sich um den Haus- sowie um den kleinen Vorgarten des innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohngebäudes. Weitere Grünflächen existieren nicht.

Die versiegelten Freiflächen des ehemaligen Autohauses Kuhl wurden vorwiegend als Stellplatzflächen genutzt und unterliegen derzeit zumindest in größeren Teilbereichen einer (noch vorhandenen) intensiveren Pflege (**Abb. 2 und 3**). Dies ist erkennbar an dem nur sehr kleinflächig und spärlich, vor allem in den Randbereichen des Plangebietes ausgebildeten Bewuchs mit ruderalen Pflanzenarten (**Abb. 4**). Zu den Arten, die entweder in Pflasterritzen oder auf einer dünnen Laubschicht innerhalb des Plangebietes wuchsen und zum Zeitpunkt der Begehung verzeichnet werden konnten, zählen:

<i>Buddleja davidii</i> (1 kleines Exemplar)	Schmetterlingsflieder
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Eragrostis spec.</i>	Liebesgras
<i>Fragaria vesca</i>	Walderdbeere
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Rubus fruticosus</i> agg. (aufkommend)	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Solanum nigrum</i>	Schwarzer Nachtschatten
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn

Der im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Hausgarten weist teils intensiver und teils weniger intensiv gepflegte Teilbereiche auf (**Abb. 5 und 6**). Insgesamt ist der Hausgarten als mäßig strukturreich zu bezeichnen. Der Hausgarten weist verschiedene Nadel- und Laubgehölze auf. Neben einer Thujenreihe (*Thuja occidentalis*), die den Hausgarten nördlich und östlich von den Flächen des ehemaligen Geländes des Autohauses Kuhl abgrenzt, konnten die folgenden Gehölzarten verzeichnet werden:

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Picea pungens</i>	Stech-Fichte

*Prunus laurocerasus*

*Rubus fruticosus* agg. (randlich)

Lorbeerkirsche

Artengruppe Echte Brombeere



**Abb. 2:** Versiegelte Freiflächen und ein Teil des Gebäudebestandes (links im Bild) des ehemals ansässigen Autohauses Kuhl



**Abb. 3:** Überdachte Bereiche angrenzend an den Gebäudebestand des ehemals ansässigen Autohauses Kuhl



**Abb. 4:** Gepflasterte Bereiche mit Laubauflage und leicht ruderalem Bewuchs, angrenzend befinden sich Laubgehölze eines benachbarten Hausgartens



**Abb. 5:** Blick über den Hausgarten des sich im Plangebiet befindlichen Wohnhauses im südlichen Bereich



**Abb. 6:** Blick auf die Thujenreihe, die den Garten in Richtung der versiegelten Freiflächen des ehemaligen Autohauses abgrenzt



**Abb. 7:** Vorgarten an der Dorheimer Straße

Innerhalb des Hausgartens sind zudem Flächen mit Vielschnittrasen vorhanden, die teils intensiv gepflegt werden und teils ruderalisiert sind. Die ruderalisierten Teilbereiche weisen die Arten *Cirsium vulgare* (Gewöhnliche Kratzdistel) und *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute) auf. Die Häuserfassade und die Gehölze werden stellenweise von Efeu (*Hedera helix*) überwachsen.

Das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude weist in Richtung Dorheimer Straße einen kleinen Vorgarten auf (**Abb. 7**), der dem Anschein nach seit längerer Zeit keiner Pflege unterliegt, daher verbracht und die folgenden Pflanzenarten aufweist:

<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Myecelis muralis</i> c.f.	Mauerlattich
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Taxus baccata</i> (Jungwuchs)	Europäische Eibe
<i>Rubus fruticosus</i> agg. (randlich)	Artengruppe Echte Brombeere

#### Angrenzende Biotop- und Nutzungstypen

An das Plangebiet grenzen nordöstlich und westlich Wohnbebauungen inklusive Hausgärten an. Die Hausgärten sind strukturarm bis mäßig strukturreich ausgeprägt.

#### Eingriffsbewertung

Insgesamt kann der naturschutzfachliche Wert der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen als gering (versiegelte Fläche, Bestandsgebäude) bis leicht erhöht (mäßig strukturreicher Hausgarten und kleiner Vorgarten) eingestuft werden. In der Zusammenschau ergibt sich bei Umsetzung der Planung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der nur begrenzt vorhandenen Artenvielfalt eine geringe Konfliktsituation.

### **4.3 Artenschutzrecht**

Da aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung inklusive der Verfassung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durchgeführt. Die Untersuchungen umfassen eine Kontrolle von potenziellen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeigneten Strukturen für Vögel im Eingriffsbereich und dessen direkten Umfeld. Zudem erfolgte eine Potenzialabschätzung für potenziell vorkommende Vogelarten. Die Ergebnisse bzgl. der Vorkommen von Fledermäusen basieren auf einer Potenzialabschätzung anhand der Eindrücke einer Gebäudeuntersuchung sowie aufgrund einer Untersuchung von Fassaden und Bäumen auf Hinweise von Quartieren (22.02.2018). Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt. Für nähergehende Erläuterungen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Plan Ö, Dr. René Kristen (März 2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 93 „Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“), der der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, verwiesen.

Aus der Analyse sind als (potenziell) artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelarten Hausperling und Mauersegler sowie die Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

#### Hausperling, Mauersegler

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

(Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Haussperling und Mauersegler bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abrissarbeiten sind möglichst im Zeitraum von 01. Oktober bis 15. März durchzuführen.
- Betroffene Gebäude sind zeitnah vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Es ist die Anzahl wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowohl von Haussperlingen als auch von Mauerseglern festzustellen.
- Entfallende bekannte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings (2 Stück) sind durch das Anbringen von 2 geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP) in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen.
- Werden weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP) in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (3fach)) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die Kästen sind in mind. 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

### Zwergfledermaus

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Zwergfledermaus bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abrissarbeiten sind möglichst im Zeitraum von 01. Oktober bis 15. März durchzuführen.
- Betroffene Gebäude sind zeitnah vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Quartiere zu kontrollieren.
- Es ist die Anzahl wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus festzustellen.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung und/oder Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen. Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter darauf hin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

#### 4.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ<sup>3</sup>

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Experten gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

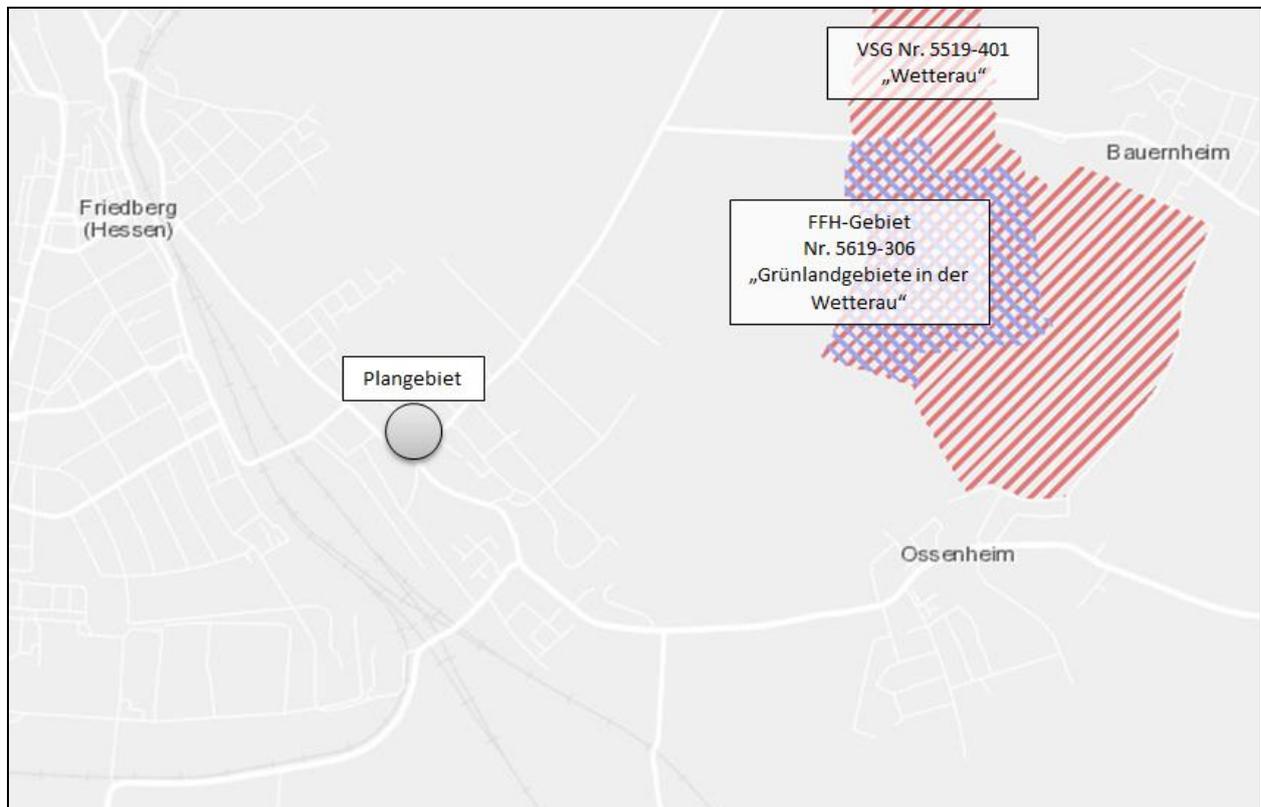
Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

---

<sup>3</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de)

#### 4.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt von der Planung betroffen. Die beiden nächsten Natura-2000-Gebiete überlappen sich flächig und befinden sich in über 1,3 km nordöstlicher Entfernung. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich des insgesamt 1.368 ha großen FFH-Gebietes Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“ sowie um einen Teilbereich des rd. 10.700 ha großen Vogelschutzgebietes Nr. 5519-401 „Wetterau“.



**Abb. 8:** Lage des Plangebietes zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: <http://natura2000.eea.europa.eu/#>, Stand: 30.04.2018)

Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.

#### 4.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

##### *Siedlung / Wohnen*

Durch die Umsetzung der Planung findet die Errichtung einer aus insgesamt sechs Baukörpern mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen sowie einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage mit rd. 60 Wohnungen in einem Bereich statt, an den nordöstlich und westlich Wohnbebauungen anschließen. Da das Plangebiet in einem Bereich lokalisiert ist, der bereits einer starken Nutzung unterliegt und einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist, ergeben sich durch die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Der Bebauungsplan setzt für die zu entwickelnden Wohnanlagen innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zum passiven Schallschutz für schutzbedürftige Räume fest.

### *Erholung / Freizeitnutzung*

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil versiegelt und somit anthropogen stark überprägt ist, besitzt das Gebiet derzeit keine wichtige Funktion für die Erholung / Freizeitnutzung. Das geplante Vorhaben spielt daher in Bezug auf die Erholungseignung eine untergeordnete Rolle.

#### **4.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

#### **4.8 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien**

##### Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die vielbefahrenen Ortsdurchfahrten und der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes seitens der TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und ein Immissionsgutachten erstellt, im Rahmen dessen die einwirkenden Straßenverkehrslärmeinträge von den umliegenden Straßen auf das Plangebiet sowie die vom Plangebiet ausgehenden Geräuscheinwirkungen durch den zukünftigen Anwohnerverkehr auf die Nachbarschaft untersucht wurden.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens zeigen die Berechnungen, dass die geplanten Stellplätze und die Tiefgarage und die damit zusammenhängenden Geräusche an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft zu Beurteilungspegeln führen, die die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiet deutlich unterschreiten. Abgesehen von IPB (Am Runden Garten 7) liegen die Beurteilungspegel tags und nachts um jeweils mehr als 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte und damit können im Sinne der TA Lärm Ziffer 3.2.1 die gewerblichen Geräuschimmissionen als irrelevant eingestuft werden. Am kritischsten Immissionsort IPB (Am Runden Garten 7), welcher direkt neben der Ein-/Ausfahrt liegt, werden tagsüber Beurteilungspegel von 56 dB(A) erreicht und der Richtwert somit noch um 4 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit wird der Richtwert an IPB von 45 dB(A) noch um 2 dB(A) unterschritten.

Die umliegenden Straßen Fauerbacher Straße, Dorheimer Straße und Am Runden Garten wirken auf das Plangebiet ein. Daher wurde gutachterlich berechnet, wie hoch die Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden der geplanten Häuser sind. Weiterhin wurden die Berechnungen flächenhaft für das gesamte

Plangebiet durchgeführt und entsprechend im Gutachten dargestellt. Die Berechnungen zeigen, dass entlang der Fauerbach Straße sowie entlang der Dorheimer Straße an den der Straße zugewandten Fassaden deutliche Verkehrslärmbelastungen auftreten. Daher wurde auch der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt, sodass sich auf Basis dieser Pegel die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile berechnen lassen. Der Bebauungsplan setzt demnach im Einzelnen fest, dass ohne gesonderten Nachweis die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen muss. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Immissionsgutachten verwiesen.

#### Abfälle

Sämtliche entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

#### Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg im Mischsystem berücksichtigt.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### Erneuerbare Energien

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen.

### **4.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht

überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

## **5. Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 93 „Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Als Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG sind im Zuge des geplanten Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Zudem ist anzumerken, dass das Plangebiet in weiten Teilen bereits versiegelt und bebaut ist und bei Umsetzung der Planung zumindest in Teilbereichen kleinere Entsiegelungen stattfinden werden. Neuversiegelungen sind nur im Bereich des derzeit vorhandenen Hausgartens im südlichen Teil des Plangebietes möglich. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird vorliegend nicht erforderlich.