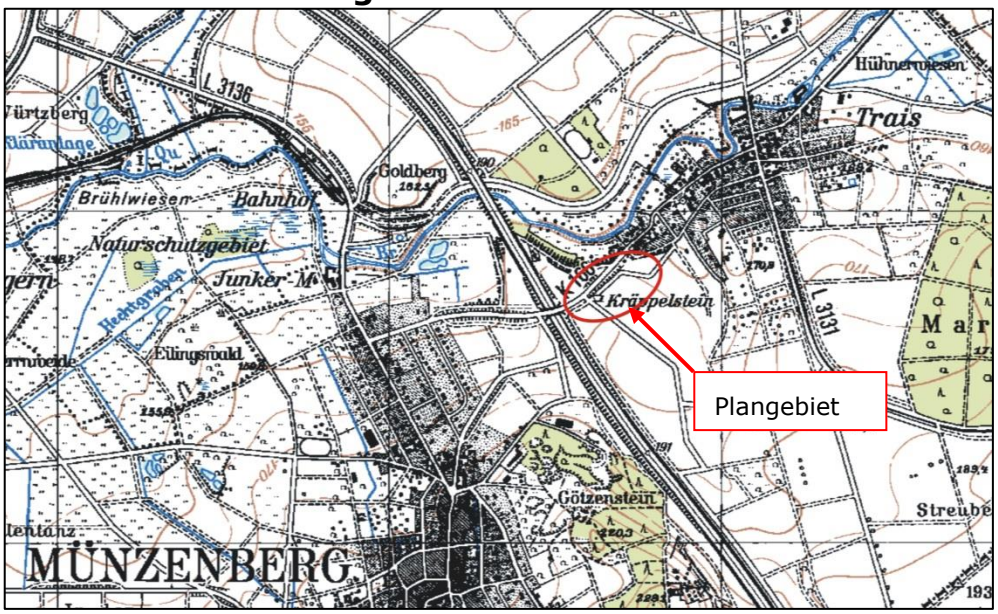
Bauleitplanung der Stadt Münzenberg

Bebauungsplan „Wetterstraße“ im Stadtteil Trais 1. Änderung und Erweiterung

Begründung mit integriertem Umweltbericht



Städtebau-LICH GmbH
Fröbelstraße 18, 35466 Rabenau
Telefon: 06407/950890

In Zusammenarbeit mit

Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Breiter Weg 133, 35440 Linden
Telefon: 06403 / 7748544

Stand: Mai 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 3
2 ABGRENZUNG 3
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG 4
4 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN 5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 5
4.2 Umgebende Bebauung 6
4.3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB) 7
4.4 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9(2) BauGB) 8
4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8
4.6 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB) 8
4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB) 8
5 ERSCHLIEßUNG 10
6 ALTLASTEN 11
7 BODENORDNUNG 11
8 KOSTEN 11
9 UMWELTBERICHT 11
9.1 Biotopausstattung 11
9.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung 15
9.3 Ausgleichsmaßnahmen 15
9.4 Eingriffs/ Ausgleichsbilanz 16
9.5 Artenschutz 16
9.6 Schutzgebiete 17
9.7 Boden 17
9.8 Landschaftsbild und Erholungseignung 20
9.9 Kultur und Sachgüter 20
9.10 Wasser / Grundwasser 21
9.11 Luft / Klima 21
9.12 Zusammenfassung 21

Anlage: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

1 EINLEITUNG

Die Stadt Münzenberg beabsichtigt im Südwesten der Ortslage des Stadtteiles Trais einen Bebauungsplan im Rahmen einer Änderung zu erweitern.

Die dort ansässige Firma Becker, Klima und Lüftungsanlagen, möchte ihren Betrieb am Standort Trais ausgehend vom jetzigen Standort im Flur 2 Flurstück 16/08 nach Südosten erweitern.

Die Firma benötigt zusätzliche Lager und Büroflächen, um ihren Stand am Markt weiterzuentwickeln und zu sichern. Der derzeitige Betrieb befindet sich im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Wetterstraße. Die dort befindlichen betrieblichen Gebäude wurden 2016 errichtet sollen weiter genutzt werden.

Die Wetterstraße (K 166) wird als Haupterschließungsstraße bzw. als Anbindungspunkt des Rothweges einschließlich der Stellplätze und der Ausgleichsflächen ebenfalls in den Geltungsbereich integriert.

Die Kosten der Planung übernimmt der Antragsteller. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist noch abzuschließen.

Eine kleinere Fläche, die wegen möglicher archäologischer Funde nicht zu Bebauung vorgesehen war, wurde inzwischen von einem Fachbüro untersucht. Die Expertise ergab, dass mit archäologischen Funden nicht zu rechnen sei. Diese Fläche wird in die überbaubare Fläche mit einbezogen.

2 ABGRENZUNG

Der gesamte Siedlungsbereich entlang der Wetterstraße, vom westlich verlaufenden Bundesautobahn A 45 bis zum nördlich angrenzenden Brückelweg, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und städtebaulich geordnet die erforderlichen Abstände nach Fernstraßengesetzes von 40 m werden nur mit Flächen für Natur und Landschaft überplant. Die im ursprünglichen Bebauungsplan westliche Begrenzung des Gebietes bleibt unverändert beibehalten.

Gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Wetterstraße“ wird eine Erweiterungsfläche in Richtung Süden ausgewiesen. Weiterhin erfolgt die Sicherung der Randbegrünung in Richtung Südosten und die Konkretisierung des Baufeldes auf der Parzelle Flur 2 Nr. 16/9.

(siehe auch unten stehenden Lageplan)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

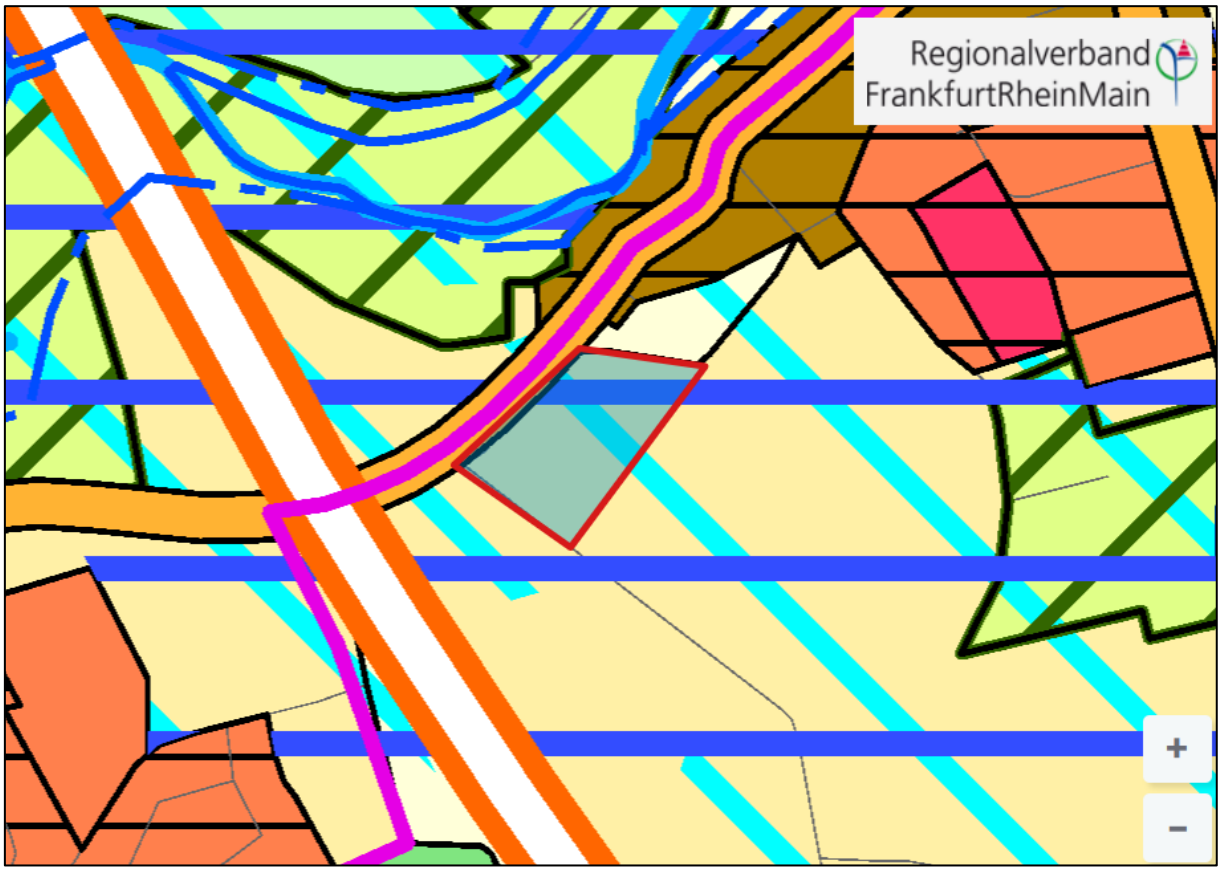


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen RegFNP mit Lage des Plangebiets (rot umgrenzt)

Für das Plangebiet gelten die folgenden Festlegungen:

1. Nutzung: Vorrang Landwirtschaft
2. Klimafunktionen (siehe Umweltbericht)
3. Grundwasserschutz (WSG_ID 440088, Qualitative Schutzzone I des Oberhess. Heilquellenschutzbezirks, STAATSANZEIGER Hess. Regierungsblatt Nr. 33 VERORDNUNGDATUM 07.02.1929) (siehe Hinweise)

Durch das o.g. Bauleitplanverfahren wird eine zusätzliche Erweiterung eines ansässigen Betriebes ermöglicht. Bereits durch den Bebauungsplan „Wetterstraße“, welcher am 19.10.2016 Rechtskraft erlangte, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinflächige Betriebserweiterung und städtebauliche Neuordnung im Südwesten des Stadtteils Trais geschaffen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht betroffen, da die vorgesehene bauliche Entwicklung nur in geringem Umfang über die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte „Gemischte Baufläche“ hinausreichte.

Mit Schreiben vom 27.7.2016 hat der Planungsverband in Aussicht gestellt, dass diese Abweichung im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP angepasst wird.

Die hiermit vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplans „Wetterstraße“ soll eine darüberhinausgehende Erweiterung des Betriebes ermöglichen. Der Standort ist im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ festlegt, die Abweichung beträgt ca. 0,8 ha. Zusammen mit dem bereits rechtkräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine

Abweichung von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 von insgesamt ca. 1,9 ha, so dass ein Änderungsverfahren notwendig wird.

4 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Im Folgenden sind die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans aufgeführt und erläutert. Verbindlich sind die Festsetzungen des separaten Dokuments (Textliche Festsetzungen). Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens werden diese in die Planurkunde integriert.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Planungsziel als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO, festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Lageplan

Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Gem. § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In § 6 (2) BauNVO ist die Zulässigkeit der Nutzungsarten geregelt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 genannten Nutzungsarten Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Ebenso werden Lebensmittelmärkte auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage sowie der umgebenden Bebauung ungeeignet für diese Nutzungsarten.

Auf den Parzellen 16/8 und 16/9 ist innerhalb der überbaubaren Fläche ein Höhenunterschied von ca. 2.00 m feststellbar. In nachfolgenden Abbildung ist die umgebende Bebauung beispielhaft aufgenommen.

4.2 Umgebende Bebauung

Bebauung am „Brückelweg" Gebäudehöhe rd. 10.00 m	*Bebauung südwestlich „Am Kreuzberg" Gebäudehöhe rd. 9.00 m (2 Vollgeschosse)*

Bebauung des derzeitigen Betriebsstandortes an der „Wetterstraße"
Gebäudehöhe rd. 11.00 m

Bebauung nordöstlich „Am Kreuzberg"
Das Gelände liegt ca. 5.00 m höher als das Plangebiet, Bebauung mit 2 Vollgeschossen

4.3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. In dem Mischgebiet wird eine einheitliche GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 festgesetzt, was der Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete entspricht. Die GFZ (Geschossflächenzahl) wird mit 1,0 festgesetzt; damit erfolgt eine Unterschreitung der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete um 0,2.

Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb des Mischgebietes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Hierdurch kann die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Anlagen wie Fahrradstellplätzen oder Abfallbehältern gewährleiste werden.

Im Mischgebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt.

Die max. Gebäudehöhe ist wie in der Ursprungsfassung auf 10.00 m begrenzt. Der Bemessungsbezugspunkt ist auf den Geländeanschnitt zwischen Gebäude und dem natürlichen Gelände am tiefsten Punkt bezogen. Diese Höhenentwicklung entspricht den Gebäudehöhen der umliegenden meist zweigeschossigen Gebäuden.

4.4 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9(2) BauGB)

Die Bauweise ist für den südlichen Teil als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Länge beträgt 70 m.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bauliche Ausdehnung der zulässigen Baukörper ist durch Baugrenzen

definiert. Balkone dürfen die Baugrenzen um max. 1,00 m überschreiten,

jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.

4.6 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Straßenverkehrsflächen sind zeichnerisch festgesetzt.

Offene Stellplatzflächen und Abstellplätze für Fahrräder sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Am Südrand ist ein Streifen für den ruhenden Verkehr als private Verkehrsfläche angelegt.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes.

Hierfür sind mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der

Vorschlagsliste zu bepflanzen. Die gärtnerisch gestalteten Flächen sollen einen Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenabflusses des Regenwassers im Plangebiet leisten.

Entlang der südlichen Begrenzung des Gebietes sind standortgerechte Einzelbäume gem. Pflanzenauswahlliste anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind als zu pflanzen, um die daraus resultierenden positiven Aspekte des Landschafts und Ortsbildes sowie für das innerörtliche Klima mittel bis langfristig zu gewährleisten. Es sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind in einem Grünstreifen anzupflanzen, der eine Mindestbreite von 5,0 m besitzt und mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Innerhalb dieses Grünstreifens sind Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen unzulässig.

Die anzupflanzenden Einzelbäume werden auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung angerechnet. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Versickerungsfähige Beläge

Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke Flächen für offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Erhalt von Einzelbäumen

Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust eines Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm zu pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken.

Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 September) vorzunehmen.

Anpflanzungen von Hecken

Auf den so gekennzeichneten Flächen ist eine dreireihige Hecke aus Strauch und Baumarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten

Anpflanzungen von Bäumen

An den mit Planzeichen markierten Stellen und im Bereich der Stellplätze (eine Baum pro 5 Ste) sind heimisch, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Sukzessionsfläche

Auf der so gekennzeichneten Fläche sollen alle Nutzungen unterbleiben. Gestattet ist ein randlicher Pflegeschnitt zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Die Maßnahmenfläche dient als naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Pflanzenauswahlliste

Bäume: Juglans regia, Prunus avium, Sorbus aucuparia (großkronige Formen)

Sträucher: Corylus avellana, Crataegus monogyna, Cerataegus laevigata, Viburnum opulus, Viburnum lantana

5 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über den Rothweg an die K 166 angeschlossen.

Die Anfahrt der LKW erfolgt durchschnittlich ein bis zweimal pro Tag, ausgehend von max. 4 LKW täglich. Die Lkw benutzen die Kreisstraße von Richtung Münzenberg/A 45 kommend als Rechtsabbieger in die Gemeindestraße. Aus Richtung Osten sind Lkw nicht zu erwarten. Die aus Richtung Gemeindestraße kommenden Lkw treten als Linksabbieger von der Gemeindestraße auf. Aufgrund des geringen Verkehrsvolumens ist eine separate Linksabbiegerspur in der Gemeindestraße nicht notwendig. Der Einmündungsbereich wurde so umgestaltet, dass eine gefahrlose Begegnung der Lkw im Einmündungsbereich möglich ist, eine entsprechende Straßenplanung wurde umgesetzt. Die Gemeindestraße besitzt bis zur Einfahrt des Betriebsgeländes Becker eine Breite von mindestens 5,9 m, damit Begegnungsverkehr gefahrlos möglich ist. Für den PKW Verkehr ist aufgrund der geringen Verkehrsstärke der Kreisstraße eine separate Führung der Linksabbieger nicht notwendig. Auch hier treten ca. 80 % der Fahrzeuge als Rechtsabbieger auf.

Dabei handelte es sich beim LkwVerkehr um Solofahrzeuge ohne Anhänger, vergleichbar mit der Größe eines Müllfahrzeuges. Sattelzüge oder Fahrzeuge mit Anhänger fahren das Lager bzw. den Betrieb nicht an. Die Anlieferzufahrt des Betriebsgeländes wurde am südwestlichen Grundstücksrand realisiert. Die Anfahrt erfolgt über die bereits asphaltierte, auf eine Breite von mindestens 5,90 m verbreiterte, Wegeparzelle 10.

Blick in die Erschließungsstraße

Zufahrtsbereich vom Brückelweg zum Plangebiet. Bereits asphaltierte Wegeparz. 10, die weiterhin als Wirtschaftsweg dient.

Die Tore (Zu und Ausfahrten) des geplanten Gebäudes (Lagerhalle) wurden mittig der zukünftigen Betriebsfläche installiert. An der nordöstlichen Fassade des geplanten Gebäudes ist lediglich ein einzelnes Tor als Notzufahrt zum Beispiel für die Feuerwehr vorhanden bzw. geplant.

Die üblichen Betriebszeiten sind von 6:30 Uhr bis 17:30 Uhr. Die Zulieferung erfolgt während dieser regulären Betriebszeiten. Während der Nachtzeit sind nur einzelne Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Die gewerblich Beschäftigten fahren überwiegend direkt zu den Baustellen, während die Mitarbeiter der Firmenverwaltung auf dem geplanten neuen Stellplatz ihre Fahrzeuge abstellen und die Arbeitsstätte aufsuchen. Insgesamt ist durch den Betrieb mit jeweils etwa 30 PKW Zu und Abfahrten pro Tag im Durchschnitt zu rechnen.

Zusätzliche Maßnahmen zur Gewährleistung einer Notzufahrt sind nicht erforderlich, da über den Brückelweg eine „zweite“ Zufahrt z. B. im Rettungsnotfall besteht.

Fuß und Radwegeverbindungen sowie der ÖPNVVerkehr, werden durch die Planung nicht tangiert.

Erforderliche Um und Ausbauten sowie Ergänzungen im Straßenbereich, sind nicht notwendig.

Der Stadt entstehen durch Erschließungsnahmen keinerlei Kosten.

Das Hessen Mobil Straßen und Verkehrsmanagement weist daraufhin, dass die Ausweisung des Baugebietes in Kenntnis der von der K 166 ausgehenden Emissionen erfolgt. Weder das Amt noch der Wetteraukreis übernehmen Forderungen hinsichtlich Lärm, Abgas und Erschütterungsschutz.

Die Ver und Entsorgung der Grundstücke ist durch die vorhandene kommunale Trinkwasser und Abwasserleitung gewährleistet. Gleiches gilt für die Strom und Telekommunikationsleitungen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann durch das kommunale Wasserversorgungsnetz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung für das Niederschlagswasser wurde ein Trennsystem konzipiert und Regenrückhaltebecken geplant und erstellt, welches die Versickerung zulässt. Das Niederschlagswasser wird nicht der Kläranlage zugeführt.

6 ALTLASTEN

Der Stadt Münzenberg sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 36 BBodSchG) oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt. Die neu hinzukommenden Flächenteile sind landwirtschaftlich genutzt. Altstandorte sind nicht zu erwarten.

7 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht vorgesehen.

8 KOSTEN

Der Stadt Münzenberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind in Übereinstimmung mit der Stadt von dem jeweiligen Bauwilligen auf eigene Kosten herzustellen.

9 UMWELTBERICHT

9.1 Biotopausstattung

Alter Geltungsbereich

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, bereits bebauten Grundstücke sind durch gemischte Nutzungsarten geprägt. Ehem. landwirtschaftliche Anwesen mit Scheunen, Nebengebäuden und Wohngebäude sind ebenso vorhanden wie gewerblich genutzte Einheiten mit Lagerhallen, Büros und Betriebsstätten.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind überwiegend zur Freizeitnutzung gärtnerisch gepflegt, während die Hofflächen mit Zufahrten und Stellplätzen gestaltet sind.

Neuer Geltungsbereich

Bei den im Änderungsbereich liegenden Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen wurden allerdings seit 2017 im Vorgriff auf die weitere Planung verändert. Die Veränderungen bestanden in:

Anlage eines Regenrückhaltebeckens

archäologische Ausgrabung unter Abschiebung des Oberbodens

Einfriedung eines Teilbereichs

Anlage von Stellplätzen

Anlage eines Erdwalls (u.a. zur Minderung der AutobahnImmissonen)

fünf Meter breite, dreireihige Eingrünung auf der Ostflanke

Anassat einer „Wildblumenmischung“ auf der vorgesehenen Ausgleichfläche.

Auf nahezu allen Teilflächen haben sich in der Übergangsphase ephemere Staudenfluren (Artemisietea) ausgebildet. Diese nitrophytischen Staudengesellschaften stellen das erste Sukzessionsstadium dar und ähneln noch sehr den AckerunktrautGesellschaften. Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzen sie aufgrund des kurzen Entwicklungszeitraums und der häufig auftretenden Arten einen relativ geringen Wert.

Die Momentaufnahme (2020) stellt einen Übergansstadium dar. Bauplanungsrechtlich wird der Voreingriffszustand (Acker) bewertet, da sich ohne die vorgesehene Bebauung und die archäologische Erkundung dieser Zustand gar nicht eingestellt hätte.

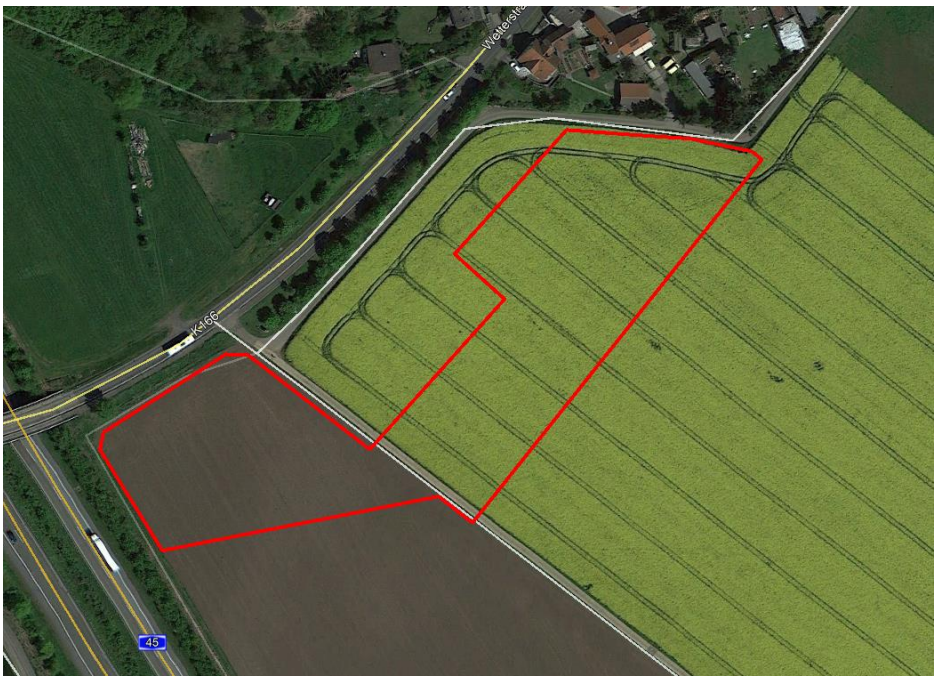


Abbildung 2: Luftbild des Untersuchungsgebietes mit Geltungsbereich der Planänderung (rot) (google earth, Bildaufnahmedatum 5.7.2016)

Abbildung 3: Regenrückhaltebecken mit aufkommender Spontanvegetation (OKT 2020)

Abbildung 4: Fläche der archäologischen Grabung (randl. Bodenaushubmassen) (OKT 2020)

Abbildung 5: Erdwall mit Spontanvegetation (Quecke, Gänsefuß, Beifuß, Melde) (mitte rechts) und vorgesehene Ausgleichsfläche, 2020 mit Wildblumensaat (links), (OKT 2020)

Abbildung 6: fünf Meter breite, dreireihige Eingrünung auf der Ostflanke (OKT 2020) als vorlaufende Ausgleichsmaßnahme.

Aufgrund der strukturarmen Biotopausstattung der großen Ackerschläge innerhalb des Plangebietes, ist auch das Spektrum der nachgewiesenen Tierarten sehr gering.

Zu nennen sind hier:

	Deutscher Name	***Wissenschaftl. Name***	BArt SchV	FFH	RL-HE	***RL BRD***
	Amsel II/2	Turdus merula	b	-	-	-

	Blaumeise	*Parus caeruleus*	b	-	-	-
	Grünfink	*Carduelis chloris*	b	-	-	-
	Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	b	-	-	-
	Kohlmeise	*Parus major*	b	-	-	-

BArt SchV = BundesartenschutzVrordnung; b = besonders geschützt

Im Rahmen der Bestandserhebung 2016 konnten nur einige häufige, allgemein hinlänglich weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen werden. Sie wurden alle im Bereich der angrenzenden vorh. Gärten nachgewiesen.

9.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Im Rahmen des Bebauungsplanes kommt es zu einer Umnutzung von Flächen, die bisher intensiv ackerbaulich genutzt wurden. Geschützte Arten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen ökologischen Wertigkeit des Voreingriffszustandes ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen werden im Gebiet folgende Maßnahmen Festgesetzt:

a) Randliche Eingrünung

An der östlichen Grenze zur Feldflur ist eine 3 reihige Pflanzung aus heimisch standortgerechten Baum und Straucharten anzulegen. Die Pflanzung dient der optischen Eingrünung zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Aufwertung des Gebietes für Vögel und Insekten. Gleichzeitig bildet sich eine Biotopverbundlinie.

(Biotoptyp 02.400, 27 WP)

b) Sukzessionsfläche

Die Ackerfläche in Richtung Westen soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Zielsetzung ist die Entstehung eines Vogelschutzgehölzes über alle Sukzessionsstadien (Acker, Brache, Hochstaudenflur, Bestockung durch Gehölzanflug und natürlicher Ansamung, Einwandern von Vorwaldarten, etc.).

(Biotoptyp in der KV nicht erfasst aber ähnlich 02.400 und 09.123, 27 WP)

c) Initialpflanzung

An der östlichen Grenze zur Feldflur ist eine 3 reihige Pflanzung aus heimisch standortgerechten Baum und Straucharten anzulegen; die Pflanzung dient als physische Abgrenzung und Initialbegrünung.

(Biotoptyp 02.400, 27 WP)

d) Baumpflanzungen

Es sind insgesamt 7 großkronige Bäume zur Harmonisierung des Landschafts/Ortsbildes zu pflanzen.

(Biotoptyp 04.110, 34 WP)

9.4 Eingriffs/ Ausgleichsbilanz

Es erfolgt eine vergleichende Gegenüberstellung der Situation innerhalb des Plangebietes vor und nach den baulichen Eingriffen (nach den Vorgaben der KV 2018).

Die tabellarische Eingriffs/ Ausgleichsbilanz ist im Anhang wiedergegeben.

Es ergibt sich ein vorläufiger Bilanzüberschuss in Höhe von 23.182 Wertpunkten.

9.5 Artenschutz

Immer dann, wenn bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise auftreten, dass nach europäischem Recht geschützte Tier und Pflanzenarten durch Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden können, ist eine artenschutzfachliche Betrachtung erforderlich.

Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da auch alle europäischen Vögel geschützt sind.

Anhang IV Arten konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.

Die Liste der nachgewiesenen Vögel ist dem Kap. 3.1 zu entnehmen. Es handelt sich ausschließlich um häufige, allgemein hin weit verbreitete Arten (Brutbestand > 10.000 Brutpaare).

Brutplätze konnten auf der Eingriffsfläche nicht nachgewiesen werden. Da es sich bei den Arten um Kulturfolger handelt, sind diese und auch weitere Arten auch mit in den Bereichen der zukünftigen Gärten anzunehmen.

Eine genauere Betrachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sieht für die Arten wie folgt aus:

Art	§ 44 (1) Nr. 1 **Tötungstatbestand**	§ 44 (1) Nr. 2 **Störungstatbestand**	§ 44 (1) Nr. 3 **Zerstörungstatbestand von Brut- und Ruhestätten**
Amsel	**NICHT GEGEBEN** da Art die Ackerfläche nicht regelmäßig aufsucht	**NICHT GEGEBEN** da die Art als Kulturfolger bereits in Gärten mit deren entsprechenden „Störungen“ vorkommt und gegenüber Lärm etc. relativ unempfindlich ist.	**NICHT GEGEBEN** da auf der zukünftigem Baufläche nicht vorhanden
Blaumeise	**NICHT GEGEBEN** da Art die Ackerfläche	**NICHT GEGEBEN** da die Art als Kulturfolger	**NICHT GEGEBEN** Auf der zukünftigem

	nicht aufsucht	bereits in Gärten mit deren entsprechenden „Störungen“ vorkommt und gegenüber Lärm etc. relativ unempfindlich ist.	Baufläche nicht vorhanden
Grünfink	**NICHT GEGEBEN** da Art die Ackerfläche nicht aufsucht	**NICHT GEGEBEN** da die Art als Kulturfolger bereits in Gärten mit deren entsprechenden „Störungen“ vorkommt und gegenüber Lärm etc. relativ unempfindlich ist.	**NICHT GEGEBEN** Auf der zukünftigem Baufläche nicht vorhanden
Haus-rotschwanz	**NICHT GEGEBEN** da Art die Ackerfläche nicht aufsucht	**NICHT GEGEBEN** da die Art als Kulturfolger bereits in Gärten mit deren entsprechenden „Störungen“ vorkommt und gegenüber Lärm etc. relativ unempfindlich ist.	**NICHT GEGEBEN** Auf der zukünftigem Baufläche nicht vorhanden
Kohlmeise	**NICHT GEGEBEN** da Art die Ackerfläche nicht aufsucht	**NICHT GEGEBEN** da die Art als Kulturfolger bereits in Gärten mit deren entsprechenden „Störungen“ vorkommt und gegenüber Lärm etc. relativ unempfindlich ist.	**NICHT GEGEBEN** Auf der zukünftigem Baufläche nicht vorhanden

Durch die Maßnahme kommt es somit zu keinem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tieren.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Bauleitplanung keine nennenswerten bzw. negativ nachhaltigen Auswirkungen auf den Landschafts und Naturhaushalt zu erwarten sind.

9.6 Schutzgebiete

FFH oder Vogelschutzgebiet sind weder unmittelbar betroffen noch mittelbar tangiert.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ und in der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“.

Die Ge und Verbote der beiden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

9.7 Boden

Ziele

Die Ziele des Bodenschutzes ergeben sich aus den Rechtsgrundlagen (§1 BBodSchG, §1 HAltBodSchG, § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Demnach sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

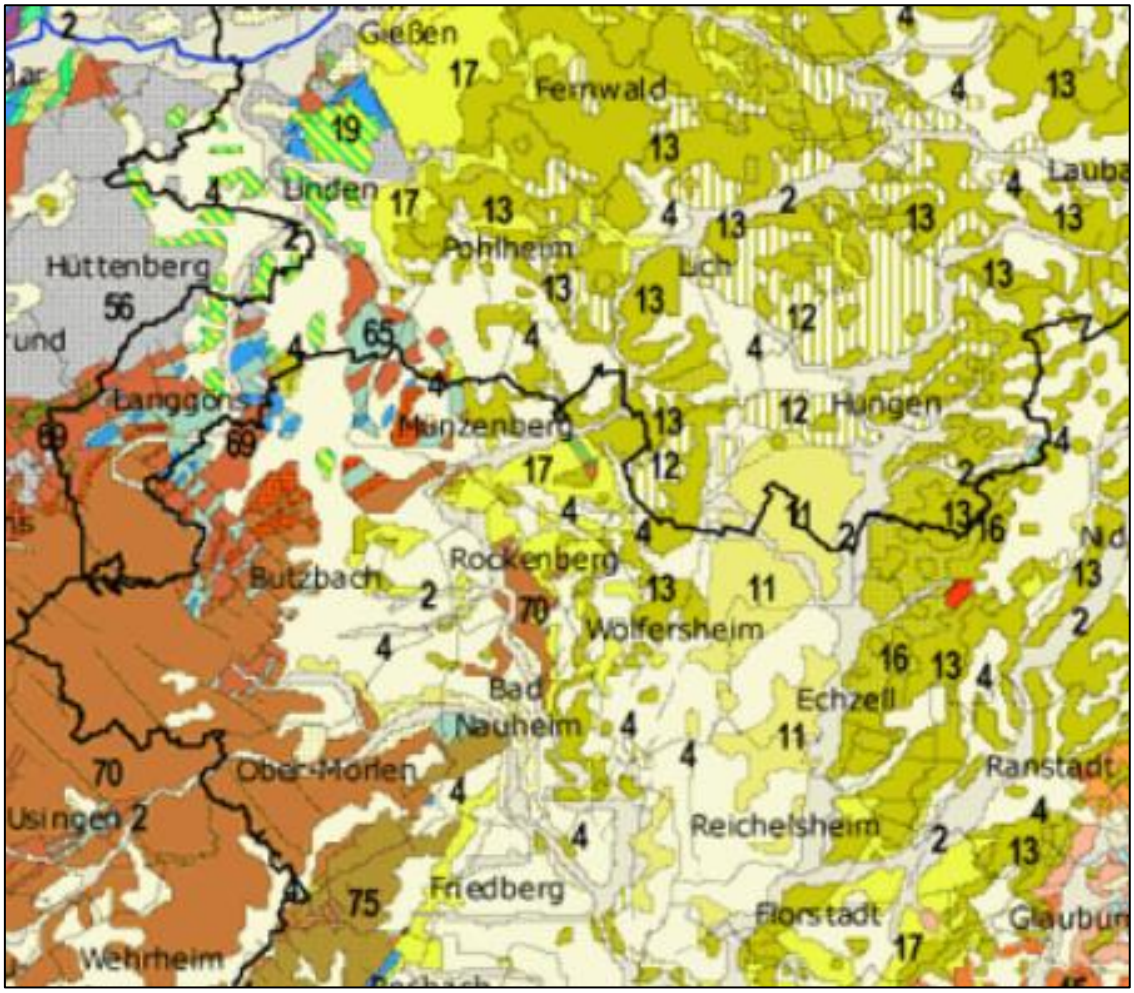
Der Boden erfüllt im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes allerdings auch Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Erholung sowie als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Nach dem HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) sind die Funktionen des Bodens insbesondere durch einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, nachhaltig zu sichern

Bestand

Im Planungsraum sind überwiegend jungtertiäre Ablagerungen aus Bauxit und Basalteisenstein anzutreffen. Hier finden sich feinere Sedimente aus Ton oder Schluff, oft mit Steinen, Geröllen und Sand versetzt. (HESS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG 1989).

Im Untersuchungsgebiet dominieren Braunerden aus schluffigem Sand bis lehmigem Sand vereinzelt skeletthaltig. (HESS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG 1989)



Ertragspotenzial

Die natürliche Eignung für eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung der Böden hängt maßgeblich von der Mächtigkeit, der natürlichen Nährstoffversorgung, der nutzbaren Feldkapazität sowie vom Relief ab.

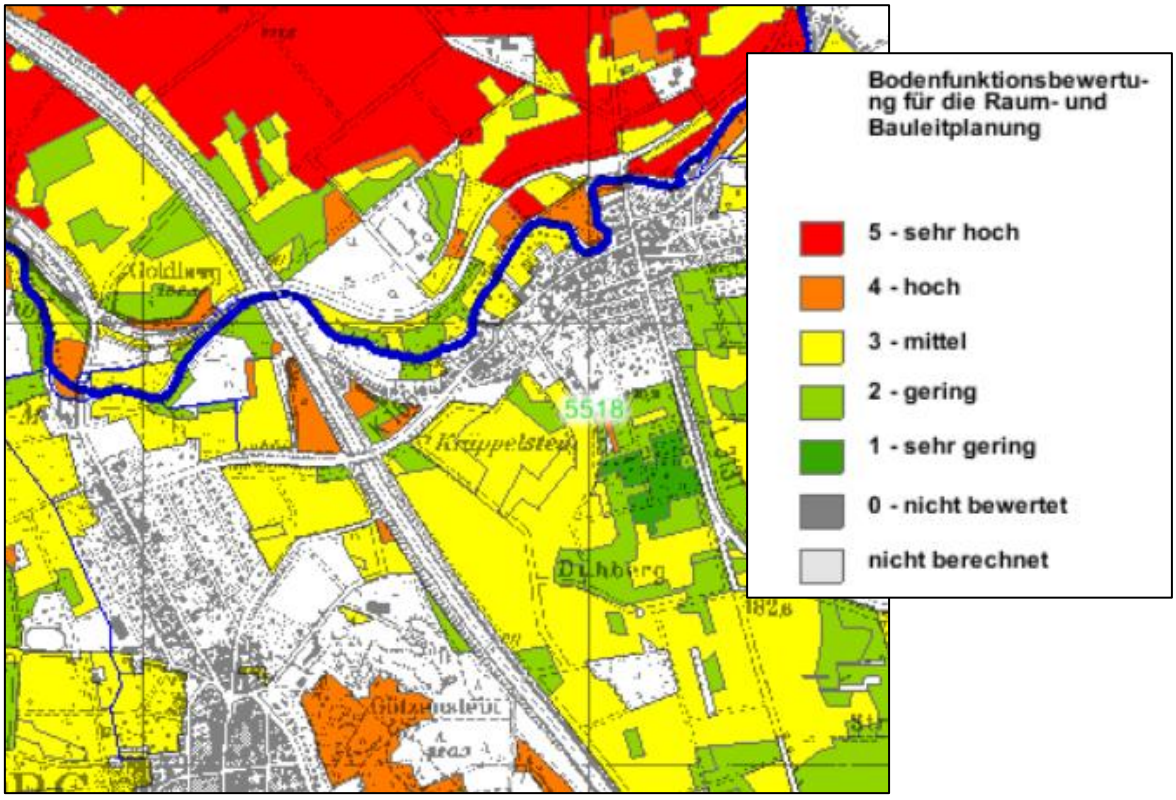
Die Beurteilung der Acker und Grünlandböden erfolgt mit Hilfe der Ertragspotenzialabschätzung des Bodens aus dem Bodenviewer Hessen (2016).

Die Böden im Untersuchungsgebiet weisen, soweit bei der Kleinräumlichkeit überhaupt eine Abschätzung getroffen werden kann, ein durchschnittliches Ertragspotenzial aus.

Ertragsmesszahl

Die natürlichen Ertragsbedingungen werden in der Bodenschätzung durch die Höhe der Bodenzahl im Klassenzeichen in einer Spanne von 7 bis 100 eingestuft. Auf der Basis der Bodenzahl wird die Ertragsfähigkeit eines Bodens unter Berücksichtigung der Auswirkungen von Klima und Relief (Bewirtschaftungserschwernisse etc.) durch Zu und Abschläge bei den Bodenzahlen ermittelt und als Acker, Grünlandzahl bzw. Ertragsmesszahl ausgewiesen. Die Darstellung der Acker, Grünlandzahl der Bodenschätzung erfolgt in der Karte in 5erStufen (22 Klassen).

Im Plangebiet liegen die Ertragsmesszahlen zwischen 45 und 55, im durchschnittlichen Bereich (unterer Durchschnitt).



Ausschnitt aus dem Hessenviewer (2016)

Planung /Eingriffe

Durch die Planung wird auf ca. 3.500 m² in den Boden eingegriffen. Weitere Plangebietsflächen sind entweder bereits versiegelt (Verkehrsflächen) oder sollen ausschließlich dem Naturhaushalt oder der Gartennutzung dienen.

Die maximal versiegelbare Fläche durch die Planänderung und Erweiterung beträgt ca. 3.000 m². Die Fläche mit Bodeneingriffen durch Umlagerung beträgt ca. 500 m².

Die einschlägigen Normen (DIN 19639, Ausgabe 2019-09 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zur Sicherung des Oberbodens und des schonenden Umgangs mit dem Substrat sind auch ohne textliche Festsetzungen einzuhalten.

Archivböden oder besonders wertvolle Bodenausbildungen sind nicht vorhanden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Bauleitplanung (mit Ausnahme der Bodenversiegelung) keine nennenswerten bzw. negativ nachhaltigen Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten sind.

Die maximal versiegelbare Fläche durch die Planänderung und Erweiterung beträgt ca. 3.000 m². Der lokale Eingriffswirkung ist erheblich im Sinne der §§ 13 und 14 BNatSchG.

9.8 Landschaftsbild und Erholungseignung.

Das Landschaftsbild ist durch 4 wesentliche Elemente gekennzeichnet:

nach Südost: ausgeräumte Ackerflur

- im Westen: Autobahn A 45 mit Gehölzsaum
- im Norden: Kreisstraße und anschließend kleinteilige Strukturen der Wetter-Aue, Siedlung
- im Osten: durch Gärten geprägter Siedlungsrand

Es sind keine besonderen Landschaftsbildkonstellationen vorhanden. Der Raum ist von den Emissionen der Autobahn und der nahen Kreisstraße betroffen. Die Nutzung der freiraumbezogenen Naherholung wird sich eher am nördlichen und nordöstlichen Ortsrand von Trais abspielen.

Insgesamt besitzt der Raum daher nur eine geringe Erholungseignung. Die mit der Bauleitplanung verbundene Anlage von Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen und Gärten sowie sukzessive Gehölzentwicklung werten den Raum partiell auf.

9.9 Kultur und Sachgüter

Im Zuge der Erstbeplanung des Gebietes wurden archäologische Denkmale vermutet. Eine Erkundung hat inzwischen ohne besondere Befunde stattgefunden. Weitere Kultur – und Sachgüter sind nicht betroffen. Für den Fall eines unerwarteten Fundes enthält der Bebauungsplan vorsorgende Hinweise.

Auf der städtischen Parzelle Flur 2, Nr. 9 befindet sich der „Kräppelstein". Dieser 3 m hohe, aufrechtstehende Felsblock ist zum einen geologisch interessant, als Konglomerat aus verschiedenen Gesteinsarten und insbesondere kulturhistorisch. Die Menschen in der ausgehenden Jungsteinzeit haben diesen Menhir errichtet und es gibt mehrere Theorien über ihre Bedeutung. Durch den Autobahnbau vor ca. 45 Jahren wurde der Stein von seinem ursprünglichen Standort dorthin umgesetzt. Die Parzelle wird als Grünfläche festgesetzt.

9.10 Wasser / Grundwasser

Offene Wasserflächen sind im Gebiet nicht vorhanden. Nächste Vorflut ist die Wetter. Abwasser wird der bestehenden Kläranlage zugeführt. Das Regenwasser wir in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die Wetter eingeleitet. Hier entsteht ein zumindest temporäres Kleingewässer.

Durch die Regenrückhaltung werden die Auswirkungen auf die Vorflut weitestgehend minimiert. Die Grundwasserneubildung wird durch die Flächenversiegelung in geringem Umfang lokal reduziert.

9.11 Luft / Klima

Erhebliche und/oder nachhaltige Auswirkungen auf Lufthygiene und Klima werden für den relativ kleinflächigen Siedlungszuwachs nicht erwartet. Kaltluftentstehungsgebiete entfallen in geringem Umfang. Leitbahnen mit lufthygienischer Bedeutung sind nicht vorhanden.

9.12 Zusammenfassung

Durch die Bauleitplanung kommt es zu Veränderungen auf insgesamt 1,5 ha bisher Ackerbaulich genutzter Flächen. Der größte Teil der Flächeninanspruchnahme besteht aus Gärten (ca. 0, 5 ha) und Ausgleichsmaßnahmen (ca. 0,6 ha). Die entstehende Versiegelungsfläche beträgt nur ca. 0,3 ha (Bebauung und Erschließung). Daneben ist ein Regenrückhaltebecken von ca. 0,1 ha vorgesehen.

Aufgrund der geringen Biotopausstattung und der Vorbelastungen durch Straßen werden die Eingriffe insgesamt als gering angesehen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Umweltauswirkungen sind insgesamt als „gering“, aufgrund der Versiegelungen für das Schutzgut Boden als „hoch“ zu bewerten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die Planauswirkungen zu kompensieren.

aufgestellt: Mai 2021

Anhang

Bezeichnung der Maßnahme: BPL "Wetterstraße", Trais 1. Änderung und Ergänzung

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
				vorher		nachher		vorher		nachher			
	Typ-Nr	Bezeichnung						Sp. 3 x Sp.4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1. Bestand											
	9.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	25	4.783				119.575		0		119.575	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	2.830				39.620		0		39.620	
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	7.262				116.192		0		116.192	
		2. Planung											
	10.520	MI Versiegelung (70%)	3			2.430		0		7.289		-7.289	
	11.221	MI Grün (30%)	14			1.041		0		14.578		-14.578	
	10.530	Parkplätze	6			545		0		3.270		-3.270	
	NN	Sukzessionsfläche	27			4.545		0		122.715		-122.715	
	2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisc	27			2.170		0		58.590		-58.590	
	11.221	Gärten	14			4.144		0		58.016		-58.016	
		Summe / Übertrag		14.875		14.875		275.387		264.458		10.929	