

BEBAUUNGSPLAN W 7
„Christliche Hilfe für Menschen in Not“
Stadt Nidda, STT Wallernhausen

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
(Darstellung der Umweltbelange
gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m § 1a BauGB)

ENTWURF

Auftraggeber:

AVC Aktion für verfolgte Christen und Notleidende
Ranstädter Str. 20
63667 Nidda

Für den

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz 1
63667 Nidda

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: Juni 2023

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: J. Rottnick (M. Sc.)
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
1.1.1	<i>Abgrenzung</i>	3
1.1.2	<i>Nutzungsstruktur</i>	4
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1	BESTANDSAUFNAHME, PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
2.1.1	<i>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	7
2.1.2	<i>Bodenhaushalt</i>	11
2.1.3	<i>Wasserhaushalt</i>	11
2.1.4	<i>Klima / Luft</i>	12
2.1.5	<i>Erscheinungsbild, Erholungsfunktion:</i>	13
3	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER FFH- UND VOGELSCHUTZ- GEBIETE	13
4	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	14
5	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER	14
6	VERMEIDUNG VON EMISSIONEN UND SACHGE-RECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄS-SERN	14
7	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE	14
8	WECHSELWIRKUNGEN	14
9	BODENSCHUTZKLAUSEL NACH § 1A ABS. 2 SATZ 1 BAUGB	15
10	UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL DES § 1 A ABS. 2 SATZ 2 BAUGB	15
11	BERÜCKSICHTIGUNG VON VERMEIDUNG UND AUSGLEICH NACH DER EINGRIFFSREGELUNG GEM. § 1 A ABS. 3 BAUGB	15
12	BERÜCKSICHTIGUNG DER VORGABEN DER VERTRÄGLICHKEITSPRÜF- UNG BEI BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIE- TEN GEM. § 1A ABS. 4 BAUGB	15
13	BESONDERER ARTENSCHUTZ	15
14	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON BEEIN- TRÄCHTIGUNGEN	16
15	QUELLEN	18

Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtslageplan.....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich und Umfeld	5
Abbildung 3: Bereich zwischen Ranstädter Straße und AVC-Bebauung	5
Abbildung 4: Südwestlicher Teil des AVC-Areals	6
Abbildung 5: Östlicher Teil des AVC-Areals	6
Abbildung 6: Ranstädter Straße Richtung Ortsmitte.....	6
Abbildung 7: Ortseingangssituation im Nordwesten des Geltungsbereichs	7
Abbildung 11: Alter Kirschbaum auf der Rasenfläche	8
Abbildung 12: Einblick in die Obstbaumgruppe	9
Abbildung 13: Gärtnerisch gepflegte Anlage im Eingriffsbereich	10

1 EINLEITUNG

Die Stadt Nidda unterstützt und fördert Vorhaben, die zur Erweiterung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum beitragen und für die Entwicklung der Ortsteile von Bedeutung sind. Die Aktion für verfolgte Christen und Notleidende (AVC) ist seit Jahren in Nidda-Wallernhausen ansässig und unterhält in der Ranstädter Straße Nr. 20 ihren Verwaltungssitz und Logistik. Die karitative Organisation plant die bauliche Neuorganisation ihres Anwesens. Zum einen soll günstiger Wohnraum geschaffen werden; zum anderen soll die bestehende Bebauung vielfältiger genutzt werden können, beispielsweise für gelegentliche größere Veranstaltungen, Tagungen etc. Perspektivisch sollen die Erweiterung der Verwaltung und der Neubau einer Kirche möglich sein. Damit sichert die AVC den vorhandenen Standort mit seiner Bedeutung für die Entwicklung und Daseinsvorsorge im Stadtteil Wallernhausen.

Es ist vorgesehen, im nördlichen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, in dem eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich wird. Im südlichen Grundstücksteil werden die Rahmenbedingungen für eine Erweiterung der Nutzungen und mittel- bis längerfristig der baulichen Ausnutzung geschaffen. Da die jeweiligen Bauvorhaben nicht nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich genehmigt werden können, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Stiftung des AVC beabsichtigt hier drei Mehrfamilienhäuser mit 6- 8 Wohneinheiten als Mietwohnungen zu errichten..

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht verzichtet werden und findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Ungeachtet dessen sind die nachstehenden Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen.

1.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

1.1.1 Abgrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Wallernhausen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 237/3, 238/1 und Teile der Flurstücke Nr. 597, 597/1, 615, 645, 646 und 731 in Flur 1 in der Gemarkung Wallernhausen mit einer Fläche von ca. 1,22 ha. Der Planbereich besteht aus den bereits in Teilen bebauten Grundstücken Ranstädter Straße Nr. 20 und Hassiaweg 1 sowie Teilen der angrenzenden Ranstädter Straße (Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt), des Hassiawegs sowie der westlich angrenzenden Wirtschaftswege und Grabenparzellen. Er wird im Norden durch die Baugrundstücke an der Ranstädter Straße, im Osten durch die Grundstücke auf der Ostseite des Hassiawegs sowie im Süden durch das Grundstück Hassiaweg Nr. 5 (Flurstück Nr. 236) begrenzt. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

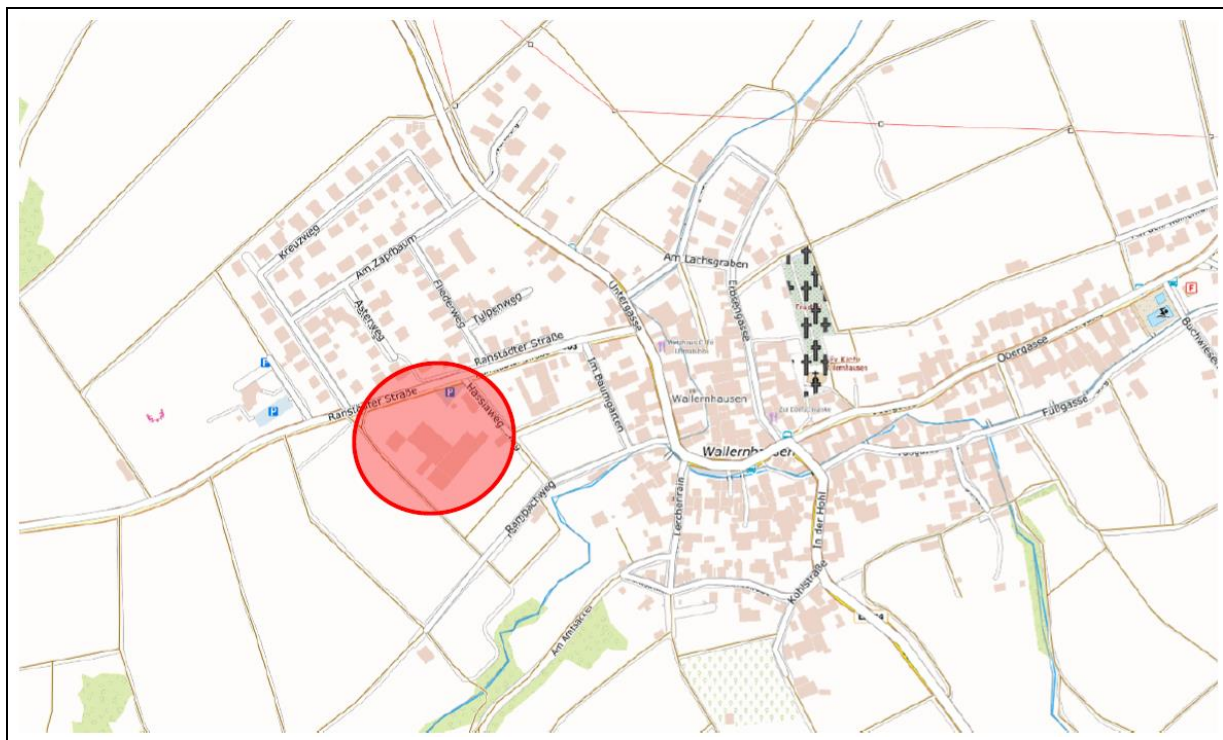


Abbildung 1: Übersichtslageplan (rot: Planungsgebiet)

1.1.2 Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet wird über die Ranstädter Straße im Norden erschlossen, von der nach Südosten ein Wirtschaftsweg am westlichen Ortsrand zum Gelände des Hilfswerks „Aktion für verfolgte Christen und Notleidende“ (AVC) und weiter östlich der Hassiaweg zur anliegenden Wohnbebauung abzweigt. Das Gebiet wird somit dreiseitig von Wegen und Straßen umgeben, an die sich nördlich und östlich eine Wohnbebauung aus Einzelhäusern anschließt. Im Süden befinden sich Grünland- und Gartenflächen, während sich im Westen ausgedehnte Ackerfluren erstrecken. Weiter südlich verläuft der Rambach.

Die Grundstücke im Geltungsbereich umfassen zum einen die Gebäude sowie Hof- und Freiflächen des Hilfswerks. Während der überwiegende südliche Grundstücksteil stark bebaut ist, ergibt sich nach Norden zur Ranstädter Straße eine Grünanlage mit Rasen, Baumgruppen und Sträuchern. Zum anderen wurde ein einzelnes, vom AVC-Areal umgebenes Anwesen mit Wohngebäude und Nebenanlagen (Hassiaweg 1) in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Nordosten befindet sich an der Ranstädter Straße eine kleine Parkplatzfläche.

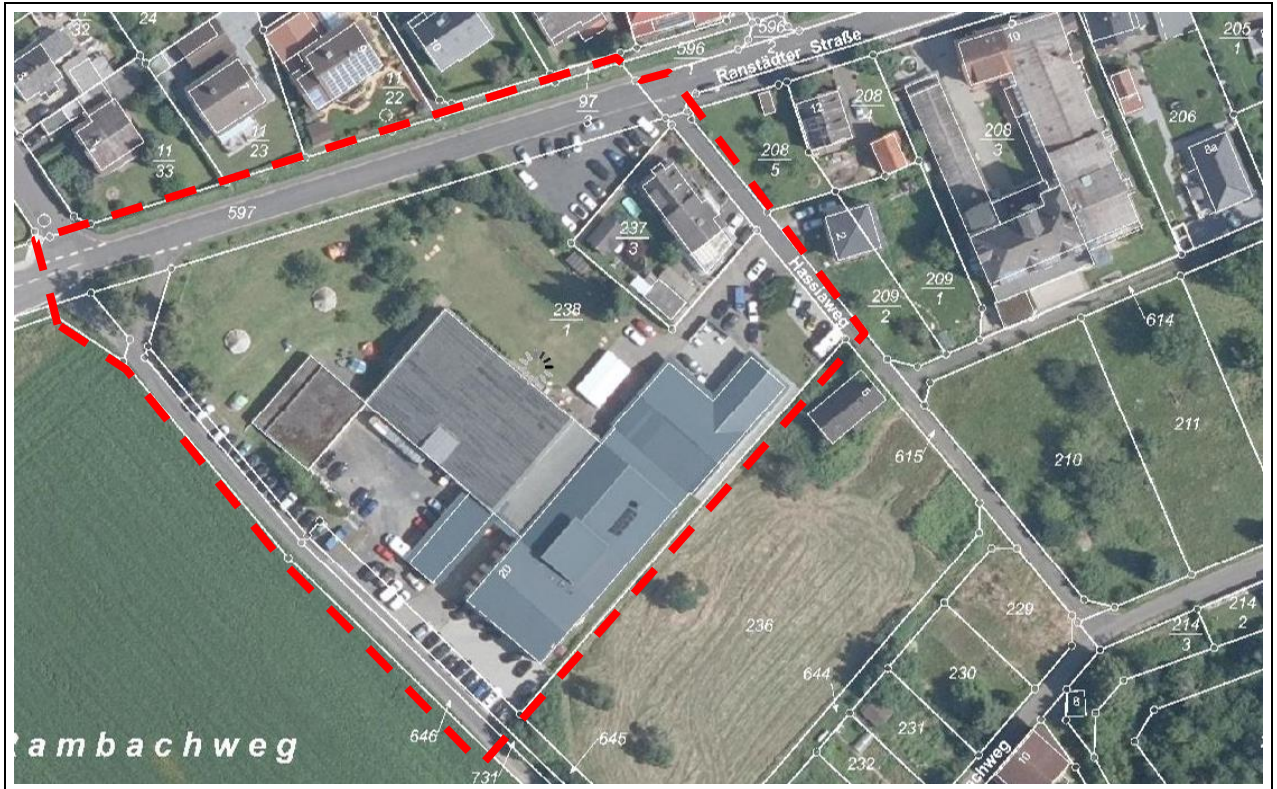


Abbildung 2: Geltungsbereich (rot) und Umfeld



Abbildung 3: Bereich zwischen Ranstädter Straße und AVC-Bebauung



Abbildung 4: Südwestlicher Teil des AVC-Areals



Abbildung 5: Östlicher Teil des AVC-Areals



Abbildung 6: Ranstädter Straße Richtung Ortsmitte



Abbildung 7: Ortseingangssituation im Nordwesten des Geltungsbereichs

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsanalyse:

Auf Grundlage der „heutigen potenziell natürlichen Vegetation (hpnV)“ wären bei natürlichen Standortbedingungen im Umfeld „kollin-submontaner Waldmeister- und Waldgersten-Buchenwald mit Tanne“ entwickelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die folgenden, wesentlichen Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung Hessen (KV) festzustellen:

Rasenfläche mit Baum- und Gehölzgruppen (11.225/04.210)

Die zum Großteil älteren Obstbäume zeichnen sich durch einen breiten Stammumfang, eine starke Verästelung und Baumhöhlen aus. Es finden sich nachstehende Arten:

Apfel	<i>Malus domestica</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus spec.</i>
Kirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Pfirsich	<i>Prunus persica</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>

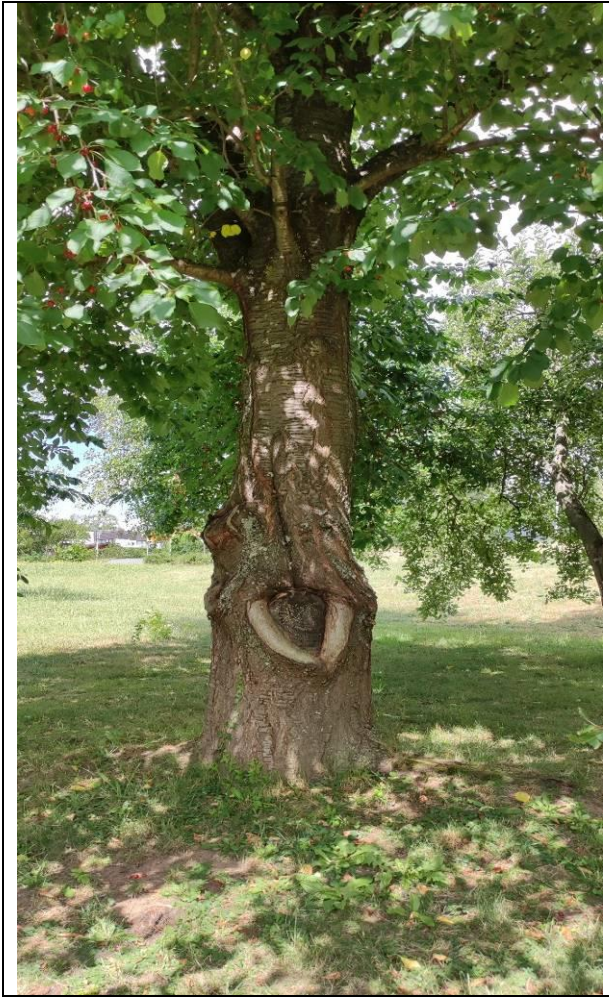


Abbildung 8: Alter Kirschbaum auf der Rasenfläche

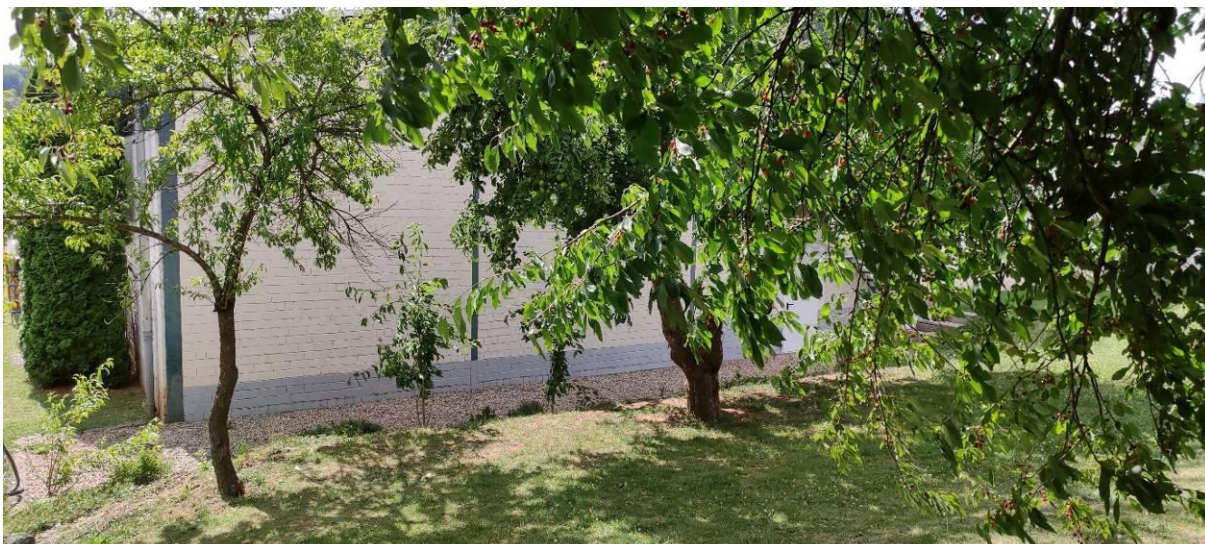


Abbildung 9: Einblick in die Obstbaumgruppe

Gärtnerisch gepflegte Anlage (11.221)

Die Häufig gemähte Grünfläche zeichnet sich durch einen hohen Deckungsgrad von Gräsern aus. Die Wiese zeichnet sich durch folgende Arten aus:

Acker-Winde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Feldklee	<i>Trifolium campestre</i>
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis agg.</i>
Moos	<i>Bryophyta</i>
Raue Gänsedistel	<i>Sonchus asper</i>
Rispengras	<i>Poa annua</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium agg.</i>
Silber-Fingerkraut	<i>Potentilla argentea</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>
Weiche Trespel	<i>Bromus hordeaceus</i>
Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Weißelichtnelke	<i>Silene latifolia</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Wiesen-Glockenblume	<i>Campanula patula</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium molluga</i>
Wiesenmargerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Wiesenpippau	<i>Crepis biennis</i>



Abbildung 10: Gärtnerisch gepflegte Anlage im Eingriffsbereich

Standortfremde Gebüsche (02.500)

Parallel zur Ranstätter Straße verläuft ein Streifen mit Ziergehölzen mit den anschließend aufgeführten Gehölzen:

Heckenmyrthe	<i>Lonicera nitida</i>
Thuja	<i>Thuja spec.</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liebliche Weigelia	<i>Weigela florida</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist bereits überbaut bzw. versiegelt. Die unbebauten Flächen liegen in Form von Gartenrasen mit Zier- und Obstgehölzen vor. Die begrüneten Bereiche sind gepflegt und weisen einen hohen Anteil heimischer (Obst) Bäume auf. Die Bäume besitzen zum Teil Höhlen und können wie die Gebüsche von freibrütenden Vogelarten genutzt werden. Zu erwarten sind ausschließlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten aus der Gilde der Siedlungsbewohner. Dazu zählen: Haussperling, Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz und Wacholderdrossel als weniger häufige und besonders planungsrelevante Arten sowie Amsel, Rabenkrähe, Hausrotschwanz, Meisen, Grünspecht und Rotkehlchen.

Die vorhandenen Dachflächen sind nicht begrünt. Die Fassade einiger angrenzender Gebäude eignen sich für Vögel oder für Fledermäuse als Brutplatz bzw. Quartier. Die Rolllädenkästen eignen sich bei länger ausbleibender Nutzung als Tagesschlafplatz für Fledermäuse.

Auswirkungsprognose:

Bei den im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen handelt es sich um Siedlungsbiotope, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und nur für störungstolerante und angepasste Tierarten geeignete Lebensstätten bieten. Durch den Bebauungsplan verringert sich die unbebaute Fläche. Im Grundsatz können jedoch bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und Freiflächen vergleichbare Lebensstätten und Biotopstrukturen wieder hergestellt werden.

2.1.2 Bodenhaushalt

Bestandsanalyse:

Die im Pleistozän entstandenen Böden im Geltungsbereich sind aus mächtigem Löss auf vorwiegend ostexponierten, schwach geneigten (Unter-)Hängen in den Randzonen der Lösslandschaften. Die Bodeneinheit ist als Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden angegeben.

Im konkreten Fall liegt jedoch eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr vor, für die der Bodenvierer von Hessen keine Funktionsbewertung vornimmt. Die Aussagen betreffen daher die umgebenden, unbebauten Standorte. Die Feldkapazität, und Nitratrückhaltevermögen sind mittel bewertet, während das Ertragspotential als hoch eingestuft wird. Es handelt sich potenziell um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt. Der erfüllungsgrad der Bodenfunktionen wird mit „mittel“ angegeben.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades verbunden. Das Planungsgebiet ist jedoch bereits stark versiegelt, die Auswirkungen sind daher unerheblich angesichts der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt und den bestehenden Vorbelastungen, zumal mit der Nachverdichtung im Innenbereich weitere Bodenversiegelungen im Außenbereich vermieden werden können. Die Funktionen des Bodenhaushalts können durch eine Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß in Teilen gesichert werden.

2.1.3 Wasserhaushalt

Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes sowie der Qualitativen Schutzzone IV und der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“.

Allgemein zählt das Gebiet zur hydrogeologischen Einheit "Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär" des Nordhessischen Tertiärs, mit der Teileinheit „Vo-

gelsberg“. Diese Einheit weist Tertiäre basaltische Vulkanite auf. Die Gesteinsart ist Magmatit die Verfestigung ist Festgestein und der Geochemischer Gesteinstyp ist silikatisch.

Das Grundwassersystem im Planungsgebiet ist als Kluftgrundwasserleiter anzusprechen, mit einer mittleren bis mäßigen Durchlässigkeit. Die Grundwasserneubildung ist mit $>100.000.000$ [m³/a] pro GWK als sehr hoch zu bewerten, allerdings ist auch die Entnahmesumme mit $>50.000.000$ [m³/a] pro GWK sehr hoch. Der Grundwasserkörper gilt als nicht gefährdet. Eine nennenswerte Vorbelastung der Grundwasserfunktionen ist im Geltungsbereich durch die Überbauung zu nennen.

Der Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Rambaches (ca. 100 m südöstlich). Der Geltungsbereich selbst ist leicht nach Süden geneigt. Der Oberflächenabfluss erreicht vermutlich angesichts der innerörtlichen Lage mit hoher Versiegelung nur teilweise den Rambach, sondern wird der Kanalisation zugeführt. Die Wasserhaushaltsfunktionen im Planungsgebiet sind nur von nachrangiger Bedeutung.

Auswirkungsprognose:

Im Rahmen des Bebauungsplan wird der Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen gegenüber dem Ist-Zustand erhöht, was angesichts der Vorbelastungen und geringen Bedeutung des Planungsgebiets für den Wasserhaushalt jedoch als unerheblich zu bewerten ist. Es ist von einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Durch Rückhalt, Speicherung des Dachflächenwassers und Nutzung als Brauchwasser können die Funktionen des Wasserhaushalts gesichert bzw. aufgewertet werden.

2.1.4 Klima / Luft

Bestandsanalyse:

Das Klima in Wallernhausen gilt als mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es gibt vergleichsweise viel Niederschlag in Nidda, selbst im trockensten Monat. Innerhalb eines Jahres fallen 852 mm Niederschlag. Im April ist mit dem geringsten Niederschlag im Jahr zu rechnen (durchschnittlich 59 mm. 85 mm fallen dabei durchschnittlich im Dezember. Der Monat ist damit der niederschlagsreichste Monat des Jahres.

Die Temperatur liegt in Nidda im Jahresdurchschnitt bei 10.0 °C. Am wärmsten ist es im Monat Juli. Es werden dann durchschnittliche Temperaturen von 19.1 °C erreicht. Der Januar ist mit einer durchschnittlichen Temperatur von 1.3 °C der kälteste Monat des ganzen Jahres. Es werden über das gesamte Jahr etwa 2311.07 Sonnenstunden gezählt. Im Durchschnitt sind es 75.82 Sonnenstunden pro Monat.

Für das Bioklima liegt keine Belastungssituation vor. Die Wärmebelastung ist mit durchschnittlich maximal 24 °C in den Sommermonaten moderat. Das Bioklima wird als reizmild beschrieben.

Der Siedlungsanteil ist in Wallernhausen als gering einzustufen, ein Überwärmungseffekt aufgrund von Bebauung daher gering. Das umliegende Acker- und Grünland dient als Kaltluftentstehungsgebiet, die ausgedehnten Waldflächen im Süden der Ortslage fungieren als frischluftentstehungsgebiet. Aufgrund der nach Osten geneigten Ortsrandlage fließen Kalt-

und Frischluft dem Gefälle folgend in das Plangebiet, so dass hier thermische Flurwinde zur Belüftung in austauscharmen Wetterlagen beitragen.

Auswirkungsprognose:

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der Bebauungsgrad in der Ortslage. Durch die Vorbelastung des Gebietes sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen.

Mit einer Durchgrünung des geplanten Wohngebietes und der Gemeinbedarfsflächen (z. B. Baumpflanzungen, Dach- bzw. Fassadenbegrünung) kann Überwärmungseffekten entgegengewirkt und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

2.1.5 Erscheinungsbild, Erholungsfunktion:

Bestandsanalyse:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnet sich durch seine bebaute innerörtliche Lage aus, befindet sich allerdings an einer exponierten Ortseingangssituation, die durch einen markanten Einzelbaum im Kreuzungsbereich betont wird. Das Planungsgebiet wird von einer Seite von einer mehr oder weniger stark befahrenen innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und zwei Nebenstraßen begrenzt. Die Grundstücke sind hauptsächlich mit Gemeinschaftsgebäuden der Hilfsorganisation bebaut. Am Hassiaweg im Osten befindet sich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen. Es handelt sich um innerörtliche Grundstücke, welche zum Teil gut einsehbar ist und in den Grünbereichen für Personal und Besucher Freiraum- und Erholungsfunktion besitzen. Im Norden an der Ranstädter Straße prägen Rasenflächen mit Baumgruppen und Gehölzbeständen das Erscheinungsbild.

Auswirkungsprognose:

Gemäß dem Baukonzept soll eine verträgliche städtebauliche Dichte hergestellt werden, die dem verkehrsgünstig gelegenen Standort gerecht wird. Das Erscheinungsbild im Planungsgebiet wird sich durch Neu- und Umbauten verändern, kann durch eine attraktive Architektur und Eingrünung jedoch aufgewertet werden. Die private Erholungsfunktion in den Freiräumen kommt durch die Entwicklung zusätzlichen Wohnraumes einem größeren Personenkreis zugute.

3 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vor. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher ausgeschlossen.

4 UMWELTBEOEGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Bei der maßvollen Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächen werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die zulässige bauliche Ausnutzung hält die Orientierungswerte der BauNVO ein, wie auch die geltenden Abstandsregelungen.

Bei Wallernhausen ist eine Biogasanlage in Betrieb, die ggf. der Störfallverordnung unterliegt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden jedoch mögliche die Störfallrisiken nicht erhöht.

5 UMWELTBEOEGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Kultur- oder Sachgüter.

6 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN UND SACHGEBRECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Der Bebauungsplan-Entwurf lässt keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen zu. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr geht nicht über das übliche Maß für ein Wohngebiet bzw. sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Nutzungen hinaus.

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtliche zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

7 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Die neu entstehenden und bereits vorhandenen Dächer eignen sich für die Nutzung von erneuerbarer Energien durch Solarpanelen oder thermische Kollektoren. Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind mindestens 25% Dachfläche entsprechend zu nutzen.

8 WECHSELWIRKUNGEN

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Bodens und der Grundwasserneubildung wieder. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen

Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

9 BODENSCHUTZKLAUSEL NACH § 1 A ABS. 2 SATZ 1 BAUGB

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine im Bestand untergenutzte Fläche des Innenbereichs. Insofern setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um.

10 UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL DES § 1 A ABS. 2 SATZ 2 BAUGB

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden.

11 BERÜCKSICHTIGUNG VON VERMEIDUNG UND AUSGLEICH NACH DER EINGRIFFSREGELUNG GEM. § 1 A ABS. 3 BAUGB

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

12 BERÜCKSICHTIGUNG DER VORGABEN DER VER- TRÄGLICHKEITSPRÜFUNG BEI BEEINTRÄCHTI- GUNGEN VON FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETEN GEM. § 1 A ABS. 4 BAUGB

Von der Bauleitplanung geht keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten aus.

13 BESONDERER ARTENSCHUTZ

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2023). Der Bebauungsplan gibt entsprechende Hinweise und trifft Festsetzungen zum Schutz potenziell vorkommender geschützter Arten bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der Bauausführung vermieden bzw. ausgeschlossen werden können.

14 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Die folgenden Maßnahmenvorschläge tragen zur Verbesserung des Landschaftshaushaltes und zur Vermeidung und/oder Minimierung von möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei. Sie können als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert oder den Bauherren zur Umsetzung empfohlen werden:

• Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle

Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch. Gleiches gilt für den Beginn von Abriss- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden.

• Schutz von Biotopstrukturen

Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Gebüsche und Einzelbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

• Wasserdurchlässige Bauweise

Von beispielsweise Fußwegen oder Stellplätzen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses

• Überstellung von Parkplätzen mit Laubbäumen

gemäß Stellplatzsatzung

• Baumpflanzungen an Straßen

Entlang des westlichen Erschließungsstraße wird eine baumreihe zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. In der Straßenparzelle der Randstädter Straße sollte ebenfalls eine Baumreihe über einem durchgängigen Grünstreifen angelegt werden.

• Gärtnerische Gestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 40 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

• Dachbegrünung

Flach- oder flach geneigte Dächer (bis 7° Dachneigung) sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetations-

tragschicht beträgt 8 cm. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen.

- **Rückhalt von Oberflächenwasser, Errichtung von Zisternen**

Zum Rückhalt von Niederschlagswasser und ggf. zur Reduzierung von Grundwasserentnahmen durch Brauchwassernutzung werden geeignete Rückhaltesystem vorgesehen. Die Einleitmenge wird zur Vermeidung hydraulischer Beeinträchtigungen des Vorflut-Gewässers gedrosselt.

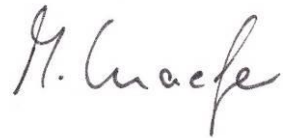
- **Erneuerbare Energien**

Im Hinblick auf den Klimawandel sind erneuerbare Energien vorzuziehen. Im Gebiet können dafür Solarpaneele und/ oder thermische Kollektoren auf den Dachflächen angebracht werden. Bei Neubauten werden auf mindestens 25% der Dachflächen durch Solarenergie genutzt.

- **Schutz von Oberboden**

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung der Gartenflächen wieder zu verwenden. Nicht wiederverwendbarer Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

Friedberg, den 19.06.2023



15 QUELLEN

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens und Karte 1:200 000. Herausgegeben in der Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

NaturProfil (2023): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan W7 "Christliche Hilfe für Menschen in Not", im Auftrag des AVC Aktion für verfolgte Christen und Notleidende Magistrats der Stadt Nidda

Regionalverband Frankfurt Rhein Main, Regionaler Flächennutzungsplan (VzG 2010), Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Stadt Nidda (2007), Flächennutzungsplan

aus Seiten des öffentlichen Internet

- <http://hessenviewer.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://emissionskataster.hlug.de>