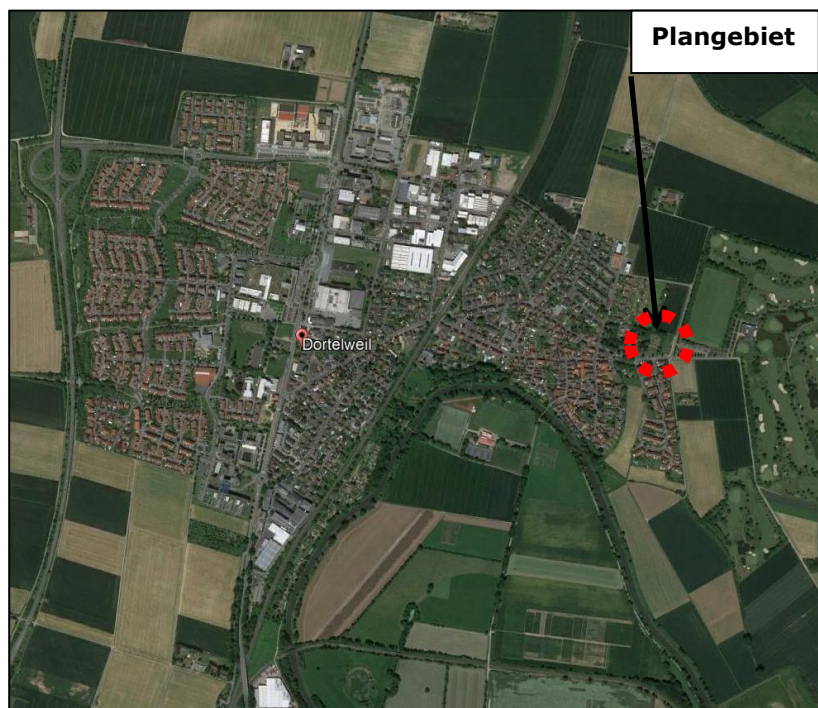


# Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

## Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ in der Gemarkung Dortelweil

### - Begründung – (Satzung)



**Planungsbüro Vollhardt**  
**Am Vogelherd 51, 35043 Marburg**

Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.:17/356  
Planungsstand: April 2019

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| 1. Ziel und Zweck der Planung .....  | 1  |
| 1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung.....  | 1  |
| 1.2 Standortwahl .....   | 1  |
| 1.3 Verfahrensverlauf .....  | 2  |
| 2. Rechtsgrundlagen.....   | 4  |
| 3. Planungsrechtliche Situation .....  | 4  |
| 3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....   | 4  |
| 3.2 Landschaftsplan UVF der Planungsregion Rhein-Main .....  | 4  |
| 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....  | 4  |
| 3.4 Schutzgebiete.....   | 4  |
| 4. Bauvorhaben .....   | 5  |
| 4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße.....   | 5  |
| 4.2 Städtebauliche Zahlenwerte.....  | 5  |
| 5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....  | 6  |
| 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....   | 6  |
| 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) .....   | 6  |
| 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....   | 7  |
| 5.1.3 Festsetzung der Höhenlagen .....   | 7  |
| 5.2 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9(2) BauGB) .....   | 7  |
| 5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....  | 7  |
| 5.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....  | 7  |
| 5.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....  | 7  |
| 5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....   | 7  |
| 5.5.2 Öffentliche Parkplätze .....   | 7  |
| 5.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.....   | 8  |
| 5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur<br>Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 8  |
| 5.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen.....   | 8  |
| 5.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....   | 8  |
| 5.7.1 Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Stellplätze .....  | 8  |
| 5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO).....  | 9  |
| 5.8.1 Gestaltungsfestsetzungen .....   | 9  |
| 5.8.2 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4)<br>BauGB in Verbindung mit § 91 HBO) .....                             | 9  |
| 5.8.2.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....   | 9  |
| 5.9 Kennzeichnungen und Hinweise .....   | 9  |
| 5.9.1 Sicherung von Bodendenkmälern .....  | 9  |
| 5.9.2 Wasserwirtschaftliche Belange.....   | 10 |
| 5.9.2.1 Verwertung von Niederschlagswasser .....   | 10 |
| 5.9.2.2 Regenwassernutzung.....  | 10 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 5.9.2.3 | Schutz bestehender und geplanter Leitungen .....          | 10 |
| 5.9.3   | Arten- und Biotopschutz .....                             | 10 |
| 5.9.4   | Kampfmittel.....  | 11 |
| 5.9.5   | Bodenschutz.....  | 11 |
| 5.9.6   | DIN-Normen und weitere Regelungen .....                   | 12 |
| 6       | Verkehrliche Erschließung.....                            | 13 |
| 6.1     | Motorisierter Individualverkehr .....                     | 13 |
| 6.2     | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....              | 13 |
| 6.3     | Abschätzung des Verkehrsaufkommens.....                   | 13 |
| 6.4     | Fuß- und Radwegeverbindung.....                           | 14 |
| 6.5     | Ruhender Verkehr - Stellplätze .....                      | 14 |
| 7       | Ver- und Entsorgung .....                                 | 15 |
| 7.1     | Schmutz- und Trinkwasserversorgung, Gas und Strom.....    | 15 |
| 7.2     | Löschwasserversorgung, Brandschutz .....                  | 17 |
| 7.3     | Telekommunikationsleitungen.....                          | 17 |
| 8       | Lärmimmissionen und –emissionen .....                     | 17 |
| 9       | Grünordnung .....   | 17 |
| 9.1     | Bestandsbeschreibung und Bewertung.....                   | 17 |
| 9.1.1   | Flora .....   | 18 |
| 9.1.2   | Fauna .....   | 21 |
| 9.2     | Pflanzen- und Bodenrelevante Eingriffsminimierungen ..... | 22 |
| 9.3     | Artenschutz .....   | 22 |
| 9.4     | Umweltprüfungen .....                                     | 23 |
| 10      | Bodenordnung.....   | 25 |
| 11      | Altlasten.....  | 25 |
| 12      | Kosten .....  | 25 |

# 1. Ziel und Zweck der Planung

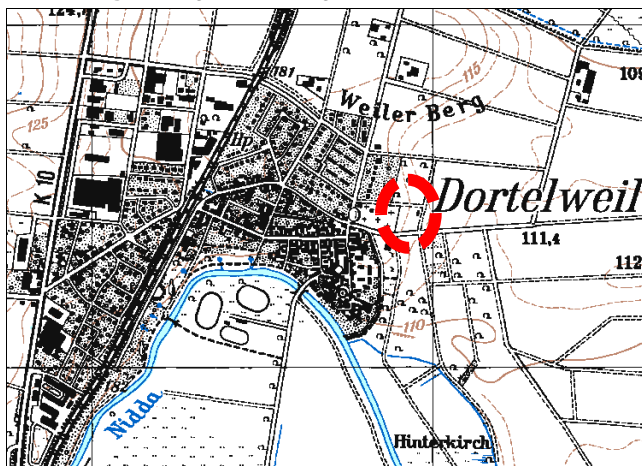
## 1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt im Stadtgebiet ein Angebot von preiswertem Wohnraum für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen zu schaffen. Außerdem soll mit der geplanten Maßnahme ein angemessenes Angebot für die Eigenentwicklung des Stadtteils Dortelweil gesichert werden.

Zu diesem Zweck hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehnfurther Weg“ in der Gemarkung Dortelweil gefasst.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ein Areal am östlichen Ortsrand von Dortelweil. Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Fläche, im Westen das Friedhofsgelände, im Osten das Golfplatzgelände und im Süden ein allgemeines Wohngebiet an. Die Lage des Geltungsbereichs ist in der nachfolgenden Abbildung. 1 ersichtlich.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.450 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf das Baugrundstück 2.024 m<sup>2</sup>, während sich die restlichen Flächen auf Verkehrs- und Parkplatzflächen verteilen. Bisher ist das Areal städtebaulich noch nicht geordnet.

Für die Bauleitplanung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet.

Innerhalb des Planbereiches ist die Realisierung von Wohngebäuden, in einer Größenordnung von insgesamt 20 bis 30 Wohneinheiten, mit unterschiedlichen Wohnraumgrößen geplant.

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist die Fläche als Grünfläche (Friedhofserweiterungsfläche) und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Eine Anpassung des RegFNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung i. S. von § 13 a (2) Nr. 2 BauBG vorgesehen. Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche mit 0,24 ha ist nach den Regularien der Flächennutzungsplanung der Region FrankfurtRheinMain nicht raumbedeutsam, sodass eine parallele Änderung der Flächennutzungsplanung nicht notwendig ist.

Die Nutzung des Areals ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant und dient zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs.

## 1.2 Standortwahl

Die Stadt Bad Vilbel hat unter Beachtung verschiedener Kriterien, eine Auswahl verschiedener Baugrundstücke für die Umsetzung des Planungsziels getroffen.

Für die Standortauswahl eines geeigneten Areals waren nachfolgende Voraussetzungen von maßgeblichem Gewicht: städtebauliche Integration, geringer Erschließungsaufwand, günstige planungsrechtliche Rahmenbedingungen und kommunale Verfügbarkeit.

Das zur Umsetzung des Planungsziels geplante Areal mit knapp 0,24 ha erfüllt die vor genannten Voraussetzungen in vollem Umfang.

Der Standort grenzt unmittelbar an das südlich des Lehnfurther Weges gelegene Siedlungsgebiet an. Innerhalb des dortigen Quartiers befinden sich sowohl freistehende Einfamilienhäuser (Einzel-/ Doppelhaus) als auch bis zu 3-geschossige Mehrfamilienhäuser.

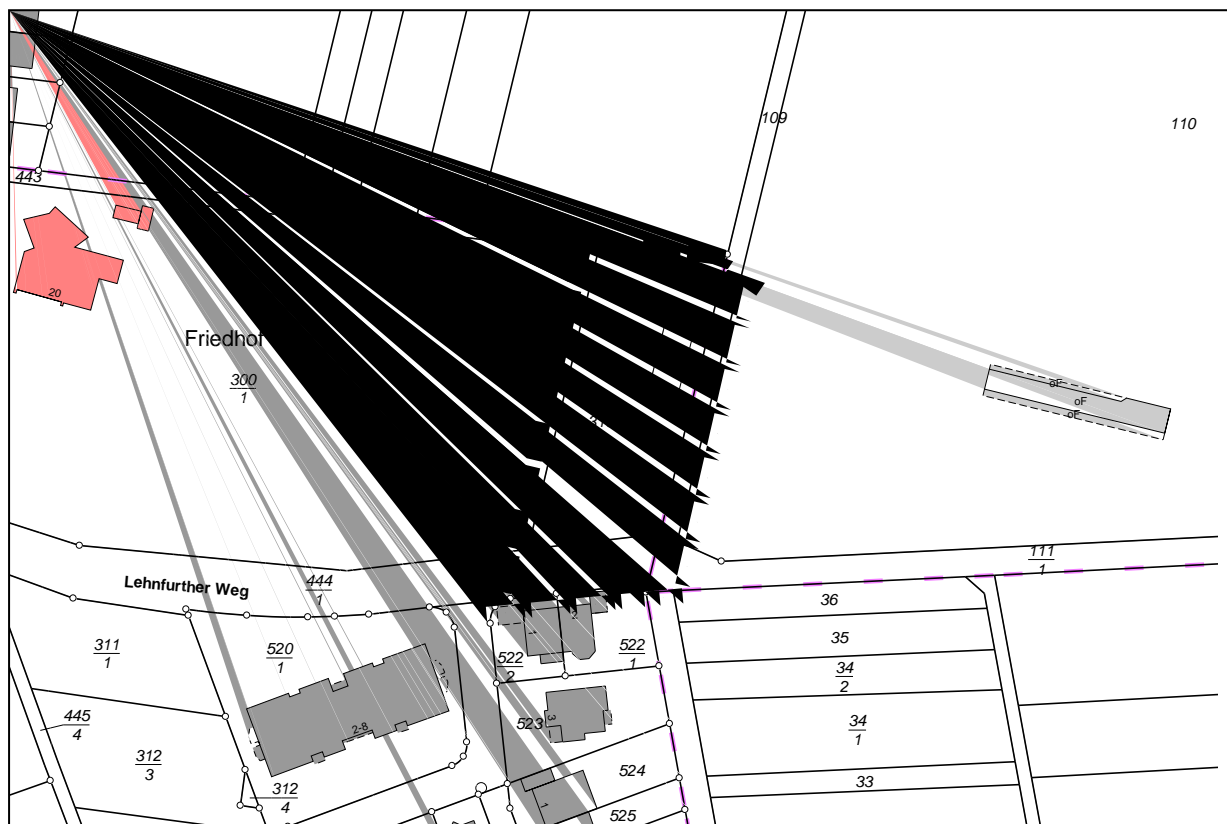
Der Planbereich wird von der Straße „Lehnfurther Weg“ verkehrlich erschlossen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Trink- und Abwassers kann durch geringfügige Erweiterungen der innerhalb des „Lehnfurther Weges“ und der im östlichen Teils des Geltungsbereiches vorhandenen Leitungen sichergestellt werden (s. auch Kap. 7 der Begründung). Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind soweit erforderlich im Bebauungsplan vorgesehen.

Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dortelweil das Flurstück 310 und geringfügige Teile des Flurstücks 300/1 sowie die Wegeparzellen 109 und 444/1 teilweise.

**Abbildung 2:** Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehnfurther Weg“ in der Gemarkung Dortelweil



### 1.3 Verfahrensverlauf

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind gegeben, da es sich um die Schaffung von Wohnnutzungen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> im Sinne von § 13 a BauGB nicht überschritten wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Vilbel bzw. des Stadtteils Dortelweil wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Anlagen. Im Norden des Plangebietes schließt sich eine im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche an.

Die Größe des Plangebietes liegt weit unterhalb des Schwellenwertes und ist baulich mit geringem Erschließungsaufwand realisierbar.

Insofern sind die Anwendungskriterien zur Verfahrensdurchführung nach § 13 b BauGB gegeben.

#### Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

#### Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte wurden parallel in der Zeit vom 02.07.2018 bis 10.08.2018 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.06.2018.

Wichtige Gründe für eine angemessene Verlängerung der Auslegungsdauer waren unter Beachtung der in Abs. 1.3 genannten Gründe nicht gegeben.

Aufgrund einiger gewichtiger Änderungen im Zuge des Planverfahrens wurden die Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) und das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) erneut durchgeführt (Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 14.01.2019 bis 15.02.2019 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgt am 27.12.2018.

#### Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

#### Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## 2. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Die Stadt Bad Vilbel ist dem Regionalverband FrankfurtRheinMain zugeordnet. Der Regionale Flächennutzungsplan für die Region FrankfurtRheinMain stellt für den Planbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Friedhof- sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (grobe Rastereintragung) dar. Als Friedhofsfläche wird das Areal nicht benötigt, da sich das Bestattungswesen merklich verändert hat was im vorliegenden Fall, aber auch im Allgemeinen, zu Reduzierungen von Friedhofsflächen führt. Eine Anpassung des RegFNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung im Sinne von § 13 a (2) Nr. 2 BauBG vorgesehen.

### 3.2 Landschaftsplan UVF der Planungsregion Rhein-Main

Der Landschaftsplan UVF (Planungsverband FrankfurtRheinMain, März 2011) weist den Planbereich, bezüglich des landschaftspflegerischen Entwicklungszieles, als Grünfläche (Friedhofsfläche) wie auch als Fläche, die aus klimatischen Gründen freizuhalten ist, aus.

### 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Plangebiet existieren keine wirksamen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Geltungsbereichen benachbarter rechtswirksamer Bebauungspläne.

### 3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb eines ausgewiesenen Naturschutzgebietes.

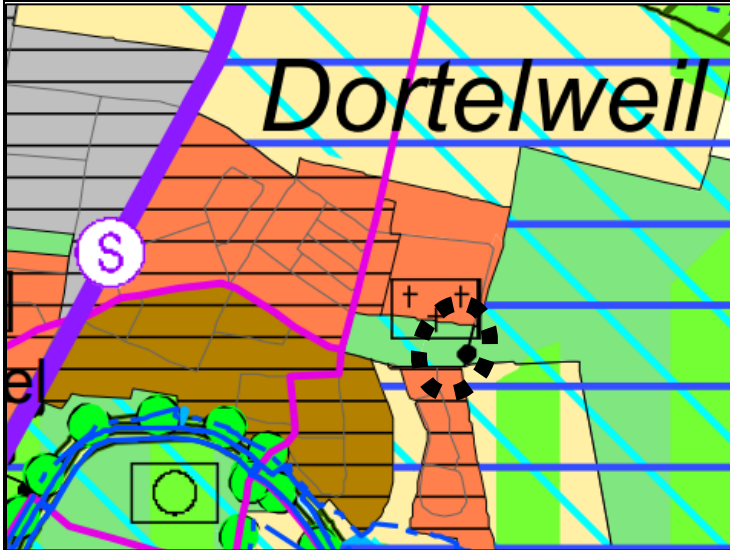
Die Abstände zu den „nächstgelegenen“ Naturschutzgebieten, sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

| Schutzgebiet   | Name                    | Abstand  | Lage       | Planungsrelevant |
|----------------|-------------------------|----------|------------|------------------|
| LSG            | Auenverbund Wetterau    | >350 m   | südlich    | nein             |
| NSG            | Im alten See bei Gronau | >1.800 m | südöstlich | nein             |
| FFH (5619-306) | Im alten See bei Gronau | >1.800 m | südöstlich | nein             |
| VSG (5519-401) | Wetterau                | >400 m   | südlich    | nein             |

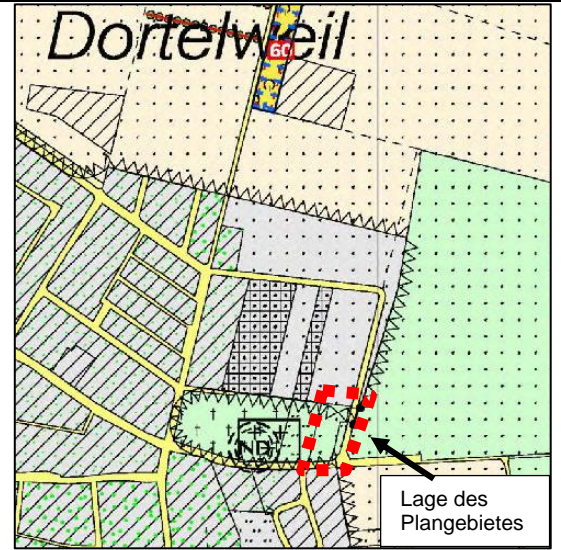
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088.

**Abbildung 3:** Ausschnitt des wirksamen RegFNP in der Gemarkung Dortelweil mit Lage des Plangebietes



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem wirksamen UVF



## 4. Bauvorhaben

### 4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße

Das Plangebiet weist eine Größe von 2.450 m<sup>2</sup> auf und liegt am östlichen Siedlungsrand von Dortelweil.

Da die Fläche geringer als 0,5 Hektar groß ist, gilt dies aus Sicht der Regionalplanung als nicht raumbedeutsam.

### 4.2 Städtebauliche Zahlenwerte

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans weist die folgenden Flächengrößen auf:

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1.534 m <sup>2</sup>       |
| Straße                      | 426 m <sup>2</sup>         |
| Stellplätze                 | 490 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt:</b>              | <b>2.450 m<sup>2</sup></b> |



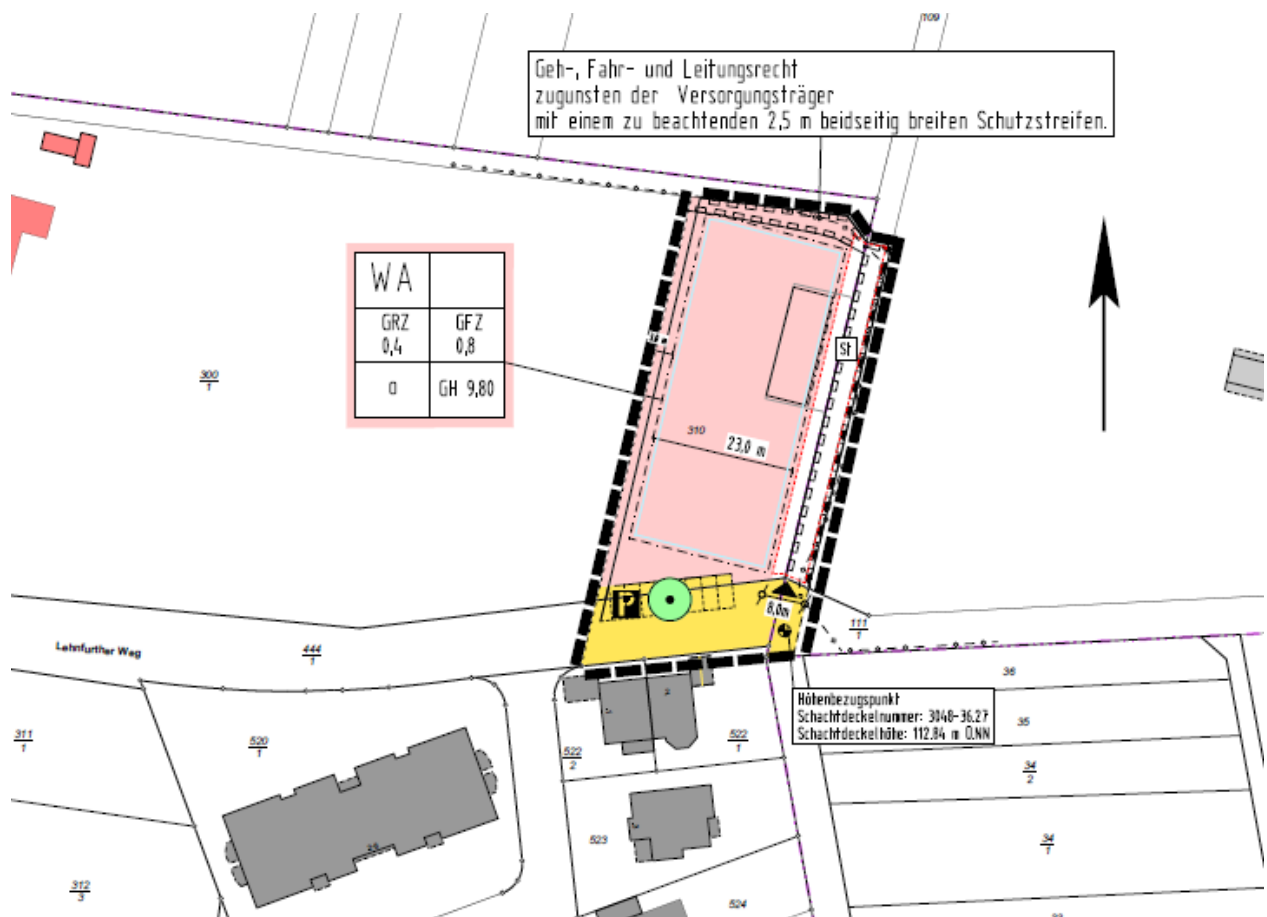


Abbildung 5: Planzeichnung des BPL

## 5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4)-(9) BauNVO)

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Anlagen für sportliche und soziale Zwecke werden ausgeschlossen, da die geplanten Flächen am Rande des Siedlungsgebietes liegen. Die Stadt Bad Vilbel möchte Anlagen für soziale Zwecke

(insbesondere Seniorenwohnheime) städtebaulich in die Wohngebiete oder Innenstadtbereiche integrieren.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Es erfolgt keine Festsetzung der Vollgeschosse.

### **5.1.3 Festsetzung der Höhenlagen**

Die Gebäudehöhe (GH) darf max. 9,80 m betragen, gemessen vom Höhenbezugspunkt im Bereich der Erschließungsstraße (Parzelle 111/1).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.

## **5.2 Bauweise**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9(2) BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Baukörper ist, für die nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen, auf max. 25,00 m begrenzt und zudem durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand in Richtung Osten. Eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Osten ist wegen der dort existierenden Nutzung als Golfplatz nicht möglich. Um einen aufgelockerten Charakter zu sichern, wird eine maximale Baulänge von 25 m festgesetzt.

## **5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen sowie Carports ist nicht zulässig.

## **5.5 Verkehrsflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

### **5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### **5.5.2 Öffentliche Parkplätze**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### 5.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## 5.6 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)

### 5.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

#### 5.6.1.1 *Nicht überbaute Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets*

Festgesetzt wird:

60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Zusätzlich ist je 90 m<sup>2</sup> gärtnerisch gestalteter Fläche 1 standortgerechter heimischer Baum II WO zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

#### 5.6.1.2 *Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke*

Festgesetzt wird:

Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

#### 5.6.1.3 *Erhalt von Einzelbäumen*

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust des Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5.6.1.4 *Nisthilfen*

Innerhalb des Plangebiets sind pro Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

#### 5.6.1.5 *Einfriedungen*

Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.

#### 5.6.1.6 *Beleuchtung*

Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.

#### 5.6.1.7 *Weitere Festsetzungen*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

## 5.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

### 5.7.1 Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für Stellplätze werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der OVAGNetz AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Stadt Bad Vilbel zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden (ausgenommen Stellplätze). Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, die OVAGNetz AG und die Stadt Bad Vilbel die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

## **5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO)**

### **5.8.1 Gestaltungsfestsetzungen**

#### Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden damit ausgeschlossen. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

#### Grundstücksfreiflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Lagerflächen, als Zu- und Ausfahrten oder als sonstige Flächen für die betriebliche Infrastruktur baulich benötigt werden, mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden oder Wiesen- bzw. Rasenflächen landschaftsgerecht als Grünfläche zu gestalten.

### **5.8.2 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)**

#### **5.8.2.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 10 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter, vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Stellplätze (St), da sich dort Versorgungsleitungen befinden.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.05.2017 wird festgesetzt, dass für das Plangebiet je Wohneinheit 1,2 Stellplätze nachzuweisen sind.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle 110, ist die Anlage von Stellplätzen ohne Grenzabstand zulässig.

In den mit St in der Plandarstellung festgesetzten Stellplätzen sind keine Garagen oder Carports zulässig. Die Flächen sind mit Leitungsrechten belegt. Zum Schutz dieser Leitungen ist eine Überbauung nicht vorgesehen.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel.

## **5.9 Kennzeichnungen und Hinweise**

### **5.9.1 Sicherung von Bodendenkmälern**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

## **5.9.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **5.9.2.1 Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

### **5.9.2.2 Regenwassernutzung**

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke, Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

### **5.9.2.3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

## **5.9.3 Arten- und Biotopschutz**

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Der gesetzliche Biotop- und Artenschutz wird nf. in Kap. 9 „Grünordnung“, mit evtl. funktionalen Ausgleichserfordernissen, eingehend beschrieben. Dabei wird auf die Verweiskette der §§ 13 a bzw. 13 b i. V. m. § 1 a BauGB hingewiesen. Danach ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind bei allen Baumaßnahmen Nisthilfen, zum Beispiel für Mauersegler, Haussperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse, zum Erhalt und zur Entwicklung der dörflichen und dorfrandnahen Tierwelt vorzusehen. Je Gebäude sind mindestens zwei Nisthilfen anzubringen.

Für die Außenbeleuchtungen des Areals bzw. der Gebäudefassaden sind nur Beleuchtungskörper ohne Weißlicht und ohne Abstrahlungen zur freien Landschaft und nach oben zu verwenden.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.

#### **5.9.4 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder durch das Regierungspräsidium hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

#### **5.9.5 Bodenschutz**

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 m<sup>3</sup> Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

### **5.9.6 DIN-Normen und weitere Regelungen**

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

## 6 Verkehrliche Erschließung

### 6.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über den Lehnfurther Weg an das städtische Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Abbildung 6: ÖPNV Linien



Über die Theodor-Heuss-Straße erreicht man vom Plangebiet die B 3 in ca. 5 Minuten und die K 10 in 3 Minuten.

Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen bezüglich des motorisierten Individualverkehrs, sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

### 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Vilbus-Linie 64 verkehrt zwischen Dortelweil und Bad Vilbel. Damit entsteht eine schnelle Nord-Süd-Verbindung durch die Bad Vilbeler Innenstadt, für die kein Umsteigen nötig ist. Die nächstgelegene Haltestelle zum Plangebiet ist der Georg-Mutz-Platz, in einer fußläufigen Entfernung von 2 Minuten.

Zudem verfügt Dortelweil über einen eigenen S-Bahn-Haltepunkt mit der Verbindung Friedberg – Frankfurt. Fußläufig ist der S-Bahn-Haltepunkt in 10 Minuten vom Plangebiet aus zu erreichen. Mit dem Fahrrad ist der S-Bahn-Haltepunkt über das innerörtliche Straßen und Wegenetzes in maximal 5 Minuten zu erreichen.

Ausreichende Abstellplätze für Fahrräder sind am Bahnhof vorhanden. Die Haltestelle Dortelweil dient in erster Linie als Haltestelle für die S-Bahn 6 aus Frankfurt am Main. Dies bedeutet, dass der Bahnhof Dortelweil in direkter Nähe zur Metropole Frankfurt angesiedelt ist und damit den rund 7.000 Einwohnern von Dortelweil eine praktische Verkehrsalternative in die Metropole Frankfurt darstellt.

### 6.3 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung sind je Wohnung 1,2 Stellplätze vorgesehen. Anvisiert wird der Neubau von ca. 20-30 Wohneinheiten. Der in diesem Zusammenhang aufkommende, überschaubare private Mehrverkehr, wird über den gut ausgebauten „Lehnfurther Weg“ abgeleitet.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsmengen ergeben werden und damit auch keine baulichen Veränderungen der vorhandenen Verkehrsverbindungen erforderlich sind.





## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Schmutz- und Trinkwasserversorgung, Gas und Strom

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Plangebiet durch geringfügige Erweiterungen des städtischen Leitungsnetzes erschlossen werden.

Das Plangebiet kann im Trennsystem entwässert werden. Im Lehnfurther Weg verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 200) während in der Wegeparzelle 109 ein Regenwasserkanal (DN 1200) existiert. In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20-kV-, 0,4-kV-, Fernmeldekabel und Leerrohre vorhanden. Trinkwasser und Gasleitungen befinden sich ebenfalls in den angrenzenden Straßen- und Wegeparzellen (siehe nachfolgende Abbildungen). Für diese Leitungen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der OVAGNetz AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Stadt Bad Vilbel zeichnerisch festgesetzt. Für die Leitungstrassen gilt, dass ein Schutz- und Arbeitstreifen von 2,50 m Breite festgesetzt ist, der nicht überbaut werden darf (ausgenommen Stellplätze). Zudem macht die OVAG auf Bestandsanlagen und auf den Verlauf eines 20 kV Kabels aufmerksam (siehe nachfolgende Abbildung 10), das teilweise außerhalb des Geltungsbereiches verläuft. Sollten an den OVAG-Anlagen Änderungen erforderlich oder vorgenommen werden, sind die Maßnahmen frühzeitig vor Baubeginn mit der OVAG abzustimmen.

**Abbildung 8:**

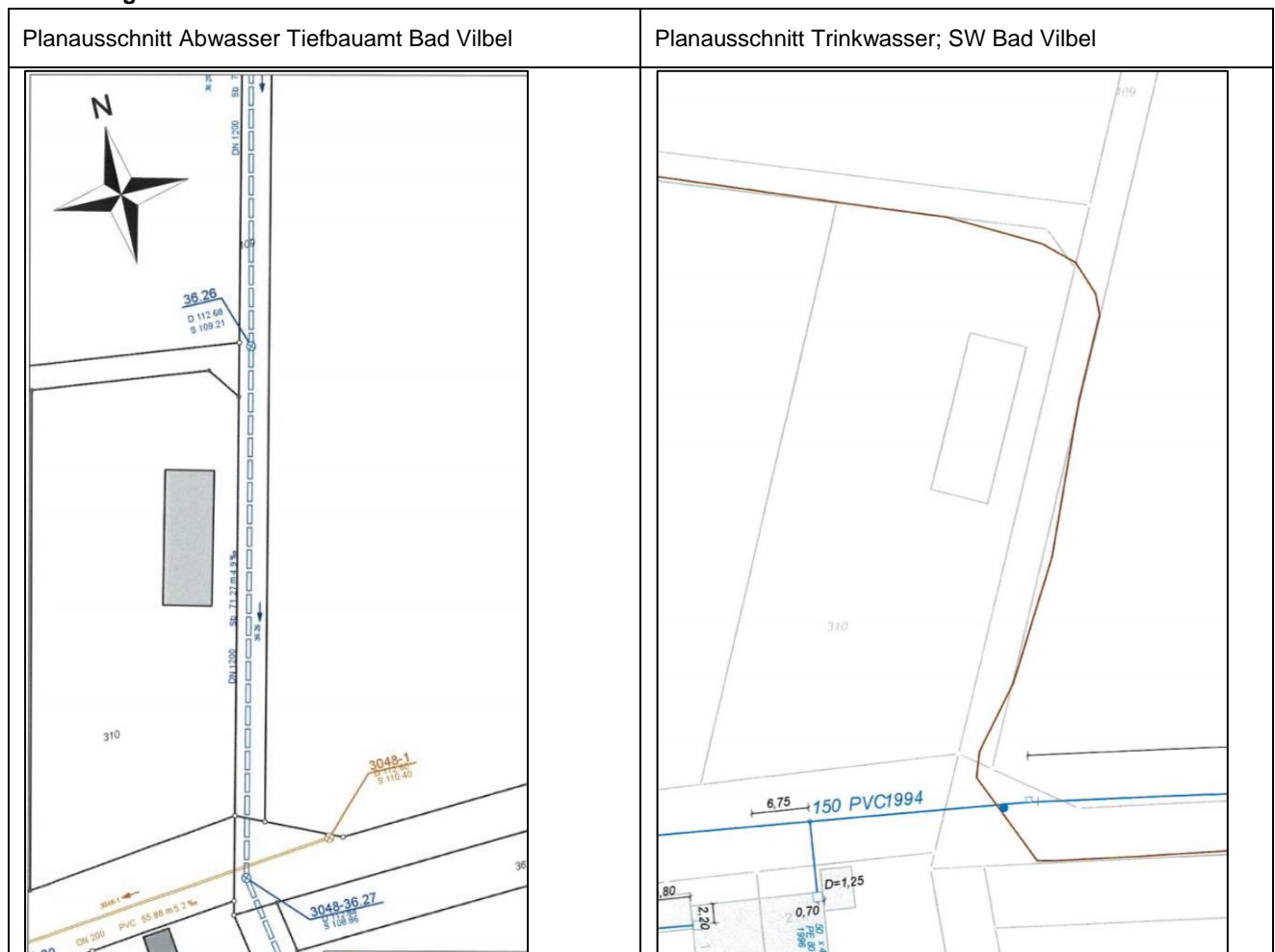


Abbildung 9:

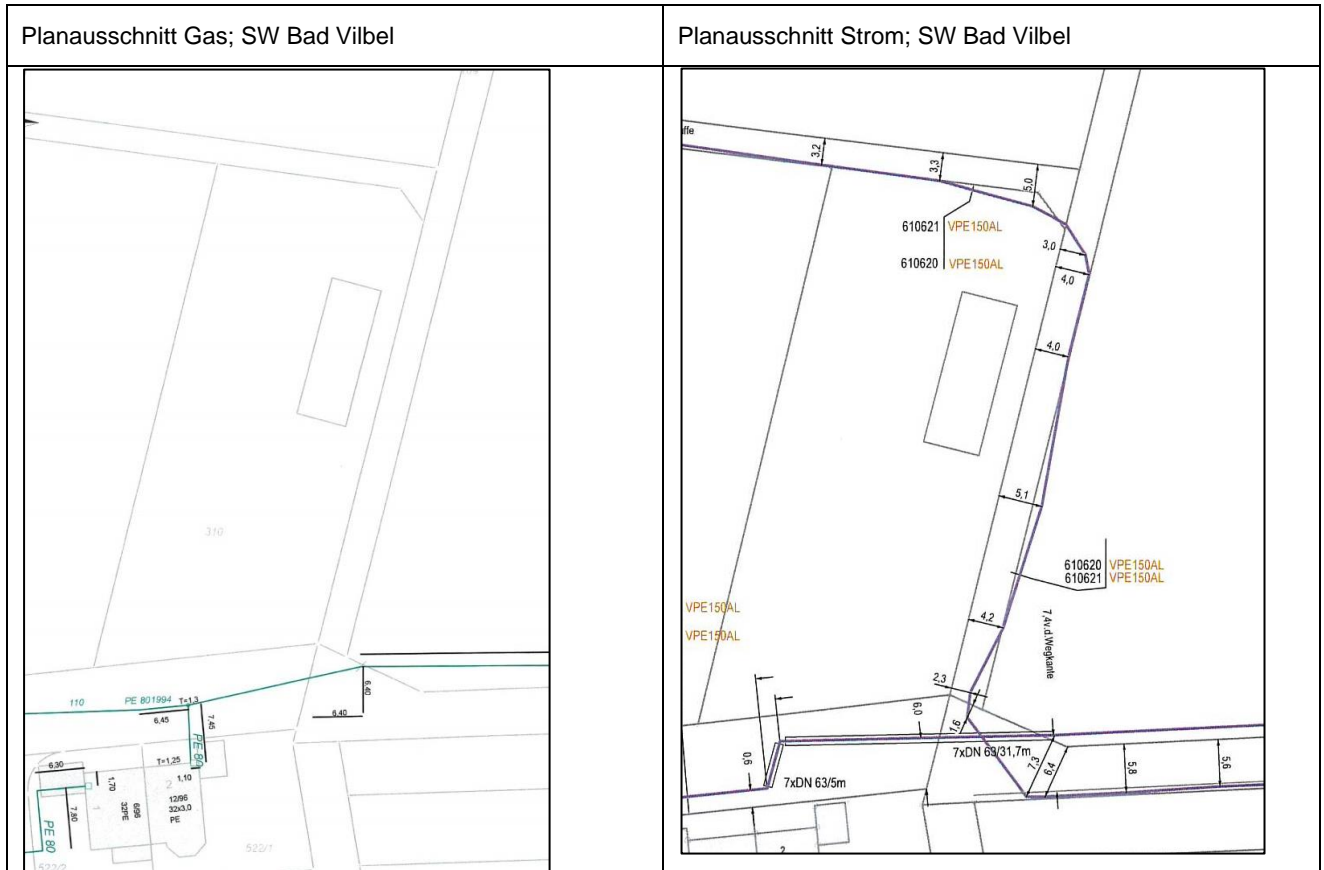
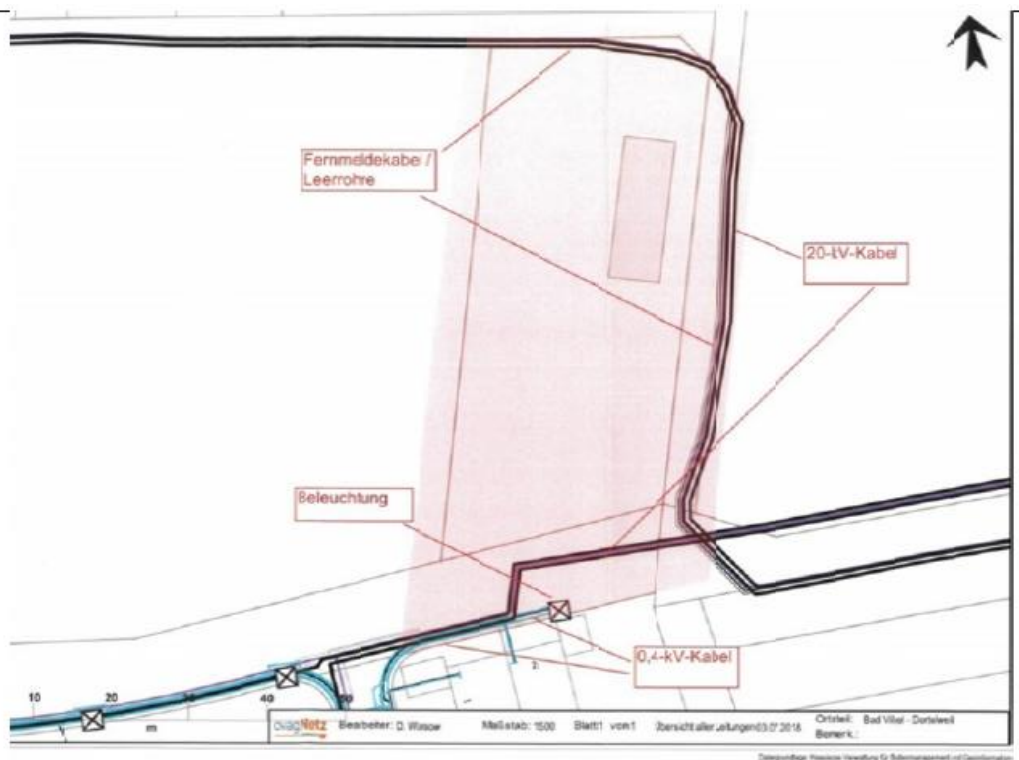


Abbildung 10: Planungsschnitt OVAG Netz



## 7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Laufzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen oder Errichtung von Löschwasserbehälter oder die Errichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten-Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. über Flurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- Geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Über Flurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Über Flurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Notwendige Feuerwehrzufahrten sind so zu befestigen und zu dimensionieren, dass sie von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

## 7.3 Telekommunikationsleitungen

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird eine Erweiterung und ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich. Eine Abstimmung mit der Telekom ist frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzunehmen.

## 8. Lärmimmissionen und –emissionen

Der Planbereich liegt in einem Bereich geringer Lärmvorbelastungen. Es handelt sich hier lediglich um den Zu- und Abfahrtsverkehr des Golfplatzes, der Friedhofsbesucher und der Bewohner des bestehenden Baugebietes.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und den damit verbundenen privaten Individualverkehr kommt es zu keiner spürbaren Steigerung der Lärmemissionen.

## 9. Grünordnung

### 9.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Dortelweil, zwischen dem Friedhof und dem Golfplatzgelände des „Bad Vilbeler Golfclub Lindenhof e.V.“

Obwohl kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach den §§ 13 a bzw. 13 b BauGB erforderlich ist, werden nachfolgend die Biotopbezeichnungen der Kompensationsverordnung (KV) zur besseren Nachvollziehbarkeit verwendet.

Die Fläche weist z. Z. die folgenden Biotopstrukturen auf (KV-Bezeichnung):

- Asphaltierte Verkehrsflächen (10.510)
- Schotterflächen (10.530)
- Rasen (11.221)
- Ruderalflur (09.210)

### 9.1.1 Flora

Die folgenden Biotopstrukturen wurden innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommen. Die kartografische Bestandsdarstellung ist der Abbildung 11 zu entnehmen

**Abbildung 11:** Ökologischer Bestand



#### Asphaltierte Straße/Pflasterflächen/ Gebäude (KV 10.510)

Bei dem Lehnfurther Weg, den dortigen Stellplatzflächen wie auch dem Zufahrtsweg zum Golfplatz handelt es sich um asphaltierte Flächen.

Ökologisch weisen diese Flächen keine bzw. eher eine negative Wertigkeit auf, da sie weder Lebensraum für Tiere/ Pflanzen darstellen noch eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

#### Schotterweg (KV 10.530)

Parallel des asphaltierten Wirtschaftsweges (Zufahrt Golfplatz) befindet sich ein ca. 5-10 m breiter Schotterstreifen. Die Fläche wird z.T. als ungeordnete Stellfläche genutzt. Die Fläche ist überwiegend vegetationsfrei. Lediglich zum angrenzenden Ruderalflurbestand treten zunehmend Arten der Trittpflanzengesellschaft hinzu.

Aus ökologischer Sicht sind diese Flächen als minderwertig zu bezeichnen, da sie kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen, Bodenstrukturen weitestgehend zerstört und Versickerungen nur noch bedingt stattfinden können.

### Rasenfläche (KV 11.221)

Zwischen den Stellplätzen entlang des Lehnfurther Weges und der Ruderalflur im Norden des Planbereiches, findet sich eine kleinere Rasenfläche, die einer regelmäßigen Pflege unterliegt. Der Artenreichtum der Fläche ist stark begrenzt und weist lediglich Arten des europäischen Einheitsrasens auf, wie:

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Gemeines Straßgras      | Agrostis tenuis       |
| Einjähriges Rispengras  | Poa annua             |
| Deutsches Weidelgras    | Lolium perenne        |
| Gänseblümchen           | Bellis perennis       |
| Gewöhnliche Prunelle    | Prunella vulgaris     |
| Gemeiner Löwenzahn      | Taraxacum officinalis |
| Gewöhnliches Rispengras | Poa trivialis         |
| Weißklee                | Trifolium repens      |
| Kriechender Hahnenfuß   | Ranunculus repens     |

Aufgrund der Artenarmut und der häufigen Nutzung der Fläche, ist der Bestand aus ökologischer Sicht als eher geringer wertig zu bezeichnen.

**Foto 2:** Schotterstreifen parallel des asphaltierten Weges



**Foto 3:** Rasenfläche südlich der Ruderalflur



## Ruderalfluren

### *Frische Ausdauernde Ruderalflur (KV 09.210)*

Eine frische Ruderalflur findet sich im nördlichen Plangebiet. Nach einer Auswertung des Luftbildes von 2016 wurde die Fläche in 2016 komplett von der Vegetation befreit.

Das Fundament eines ehemaligen Schuppens in diesem Bereich wird hier ebenfalls deutlich. In den darauf folgenden Jahren ist die Fläche nicht mehr genutzt worden, so dass sich hier ein großflächiger Ruderalflurbestand mit vereinzelt Gehölzaufkommen erneut etablieren konnte. Folgende Pflanzen wurden im Bereich der Ruderalflur nachgewiesen:

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Giersch            | <i>Aegopodium podagraria</i> |
| Klebriges Labkraut | <i>Galium aparine</i>        |
| Große Brennnessel  | <i>Urtica dioica</i>         |
| Rote Taubnessel    | <i>Lamium purpureum</i>      |
| Knoblauchsrauke    | <i>Alliaria petiolata</i>    |

Kanadische Goldrute  
 Brombeere  
 Große Klette  
 Beifuß  
 Gewöhnliche Kratzdistel  
 Geruchlose Kamille  
 Weißer Steinklee  
 Schafgarbe

*Solidago canadensis*  
*Rubus sectio*  
*Arctium lappa*  
*Artemisia vulgaris*  
*Cirsium vulgare*  
*Tripleurospermum maritimum*  
*Melilotus albus*  
*Achillea millefolium*

An den Stellen (um das alte Schuppenfundament) finden sich einige junge Gehölzaufkommen, von:

Salweide  
 Schwarzer Holunder  
 Esche

*Salix caprea*  
*Sambucus nigra*  
*Fraxinus excelsior*

Da es sich bei Ruderalfluren um Flächen handelt, die vom Menschen nicht genutzt werden, dienen sie häufig einigen Tieren als Rückzugsort und besitzen von daher eine mittlere ökologische Wertigkeit. Aufgrund der Tatsache, dass es sich allerdings bei der Fläche um einen relativen jungen Bestandstyp handelt ist die Wertigkeit eher nicht als ein „vollwertiger“ Vegetationsbestand einzustufen.

Abbildung 12: Luftbild aus 2016



Abbildung 13: Luftbild aus 2017



*Einzelbaum (nicht heimisch/ standortgerecht) (KV 04.120)*

Im Bereich der Parkplatzreihe entlang des Lehnheimer Weges befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine größere Säulen-/ Pyramideneiche (*Quercus robur*, 'Fastigiata').



**Foto 4:** Pyramideneiche im Bereich der Parkplatzflächen

Der Baum stellt neben einer Bereicherung des Landschaftsbildes auch ein gewisses Brutpotenzial für einige Vogelarten dar.

### 9.1.2 Fauna

Die Angaben zu den Vögeln ergeben sich aus Beobachtungen im September 2017, aus einer Datenrecherche, wie aber auch aus einer Potenzialabschätzung aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen.

Folgende Arten sind, innerhalb des Untersuchungsgebietes, anzunehmen:

**Tabelle 1:** Übersicht potenziell möglicher/ nachgewiesener Vogelarten innerhalb des Plangebietes

| Deutscher Artname | Wiss. Artname                  | EHZ HE       | Status | RL HE | RL D |
|-------------------|--------------------------------|--------------|--------|-------|------|
| <b>Vögel</b>      |                                |              |        |       |      |
| Amsel             | <i>Turdus merula</i>           | günstig      | PG     | -     | -    |
| Bachstelze        | <i>Motacilla alba</i>          | günstig      | NG     | -     | -    |
| Blaumeise         | <i>Parus caeruleus</i>         | günstig      | NG     | -     | -    |
| Buchfink          | <i>Fringilla coelebs</i>       | günstig      | NG     | -     | -    |
| Elster            | <i>Pica pica</i>               | günstig      | NG     | -     | -    |
| Gimpel            | <i>Pyrrhula pyrrhula</i>       | günstig      | NG     |       |      |
| Grünfink          | <i>Chloris chloris</i>         | günstig      | NG     |       |      |
| Hausrotschwanz    | <i>Phoenicurus ochuros</i>     | günstig      | NG     | -     | -    |
| Haussperling      | <i>Passer domesticus</i>       | unzureichend | NG     | V     | V    |
| Kohlmeise         | <i>Parus major</i>             | günstig      | NG     | -     | -    |
| Mönchsgrasmücke   | <i>Sylvia atricapilla</i>      | günstig      | PG     | -     | -    |
| Ringeltaube       | <i>Columba palumbus</i>        | günstig      | NG     | -     | -    |
| Stieglitz         | <i>Carduelis carduelis</i>     | unzureichend | PG     | V     |      |
| Tannenmeise       | <i>Parus ater</i>              | günstig      | NG     |       |      |
| Zaunkönig         | <i>Troglodytes troglodytes</i> | günstig      | PB     | -     | -    |
| Zilpzalp          | <i>Phylloscopus truchilus</i>  | günstig      | PB     | -     | -    |

**EHZ HE:** Erhaltungszustand in Hessen

**Status:** Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Vögeln: BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast; DZ= Durchzügler; NW: Nachweis; P = Potenziell zu erwarten; PB Potenzieller Brutvogel

Bei den aufgeführten Vogelarten handelt es sich weitestgehend um weit verbreitete, typische Siedlungsfolger, wie aber auch um einige Arten, die häufig in Brache-/ Ruderalflurflächen anzutreffen sind.

Lediglich der Stieglitz und der Haussperling weisen einen RL Staus auf und sind in ihrem Erhaltungszustand als unzureichend zu bezeichnen.

**Tabelle 2:** Übersicht potenziell nachgewiesener Tagfalter innerhalb des Plangebietes

| Deutscher Artname | Wiss. Artname | FFH/ Anhang IV | RL HE | RL D |
|-------------------|---------------|----------------|-------|------|
|-------------------|---------------|----------------|-------|------|



| Deutscher Artname   | Wiss. Artname           | FFH/ Anhang IV | RL HE | RL D |
|---------------------|-------------------------|----------------|-------|------|
| <b>Tagfalter</b>    |                         |                |       |      |
| Distelfalter        | <i>Vanessa carui</i>    | -              | -     | -    |
| Kleiner Fuchs       | <i>Aglois urticae</i>   | -              | -     | -    |
| Admiral             | <i>Vanessa atalanta</i> | -              | -     | -    |
| Tagpfauenauge       | <i>Nymphalis io</i>     | -              | -     | -    |
| Großer Kohlweißling | <i>Pieris brassicae</i> | -              | -     | -    |

Bei den Falterarten handelt sich ausschließlich um weit verbreitete, häufige Arten. Bei dem überwiegenden Teil der genannten Arten spielt die Große Brennnessel die Hauptfutterpflanzen der jeweiligen Raupenstadien dar. Daneben spielen aber auch die verschiedenen Kreuzblütler auf der Fläche eine Rolle als Raupenfutterpflanzen.

Bezüglich eines potenziellen Reptilienvorkommens auf der Fläche, wurden geeignete Biotopstrukturen systematisch abgegangen und per Sichtbeobachtung untersucht. Reptiliennachweise konnten auf diese Weise nicht erbracht werden, sind auch aufgrund des hohen Freizeitdrucks (umherstreunende Katzen, Hunde), wie aber auch der Verkehrsnutzung nicht zu erwarten.

## 9.2 Pflanzen- und Bodenrelevante Eingriffsminimierungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung kommt es zu den folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Verlust von Schotter-/ Rasen-/ Ruderalflurflächen, damit einher gehend Verlust vorh. Lebens-/ Teillebensräume für Tiere und Pflanzen
- Zusätzliche Versiegelung durch Gebäude und Straßenausbau
- Geringfügige Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung/ Bebauung
- Geringfügige Veränderung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers

Die folgenden eingriffsvermeidende/ -minimierenden Maßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung festgesetzt:

- Vorhandene Pyramideneiche wird zum Erhalt festgesetzt
- Festlegung von Begrünungsfestlegungen
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen

## 9.3 Artenschutz

Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten, wie auch alle europäischen Vogelarten.

Vor diesem Hintergrund sind die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotopstrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlicher Tier-/ Pflanzenarten hin untersucht worden.

Zum Begehungszeitpunkt im Herbst 2017 und Frühjahr 2018, wie aber auch im Rahmen einer Potenzialabschätzung, sind als artenschutzrechtlich relevant nur einige Vogelarten innerhalb des Plangebietes zu nennen. Bei den meisten von ihnen handelt es sich um weit verbreitete Arten in einem günstigen Erhaltungszustand. Lediglich der potenziell zu erwartende Stieglitz wie auch der Haussperling sind in ihrem Erhaltungszustand als unzureichend einzustufen.

Durch die Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verbotseintritt nach § 44 (1) BNatSchG für alle Arten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, um eine potenzielle erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausschließen zu können.

Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung.

Der jeweilige Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch im Rahmen der Baubeantragung Rechnung tragen.

Bei dem überwiegenden Teil der nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete Arten, die häufig auch in Siedlungsgebieten mit geeigneten Strukturen anzutreffen sind. Sie befinden sich weitestgehend in einem günstigen Erhaltungszustand und brütet zudem fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches, in den angrenzenden Gehölzbeständen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist somit hier durch die Planung überwiegend nicht gegeben.

Lediglich bei Zaunkönig, Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp, die aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auf der einen Seite, wie aber auch ihres Brutverhaltens auf der anderen Seite, eine potenziellen Brutstätte innerhalb des Geltungsbereiches aufweisen, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, so dass es nicht zu einem Eintritt eines der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Da der Haussperling als Nischen-, Höhlen- und Freibrüter zu bezeichnen ist, fehlen ihm, innerhalb des Geltungsbereiches, die für eine erfolgreiche Brut wesentlichen Biotopstrukturen. Er ist somit nur als potenzieller Nahrungsgast auf der Fläche anzunehmen.

Der Stieglitz dagegen könnte eine potenzielle Brutstätte in der Pyramideneiche besitzen. Da diese zum Erhalt festgesetzt wird, ist hier nicht von einem Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr.1 und 3 BNatSchG auszugehen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Planbereich um eine Fläche handelt, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt Störeinflüssen durch die umliegenden Verkehrs- wie aber auch Freizeitnutzung ausgesetzt ist, besteht bereits jetzt schon ein gewisser Gewöhnungsprozess der Arten im Bereich des Plangebietes, so dass hier nicht davon auszugehen ist, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG auftreten.

Sonstige, artenschutzrechtlich relevante Arten konnten nicht innerhalb des Planbereiches nachgewiesen werden, bzw. sind potenziell nicht zu erwarten.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Bauzeitenregelung (Bewuchs-/Gehölzentfernung lediglich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar), um evtl. vorhandenen Nester/ Brutgeschehen nicht zu zerstören / zu stören

## **9.4 Umweltprüfungen**

Für Bebauungspläne, die gem. § 13 b i. V. m. 13 a BauGB aufgestellt werden, besteht keine Notwendigkeit eine Umweltprüfung durchzuführen. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Dennoch erfolgt eine kurze Abhandlung der einzelnen Schutzgüter:

### **Biotop und Nutzungstypen**

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann es zu einer Bebauung von Flächen kommen, die bisher als Schotter-, Rasen- und Ruderalflächen genutzt werden.

Zudem befinden sich bereits asphaltierte Wegeverbindungen/ Straßen innerhalb des Geltungsbereiches, die im Zuge der Planung einen Ausbau erfahren.

Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der bereits stark gestörten bzw. intensiv gepflegten (Rasenfläche) Vegetationsbestände, ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten. In nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wird nicht eingegriffen.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Das nächst gelegene Schutzgebiet (LSG Auenverbund Wetterau) liegt in einem Abstand von > 350 m zu Planung und wird von dieser nicht beeinträchtigt.

### **Boden/ Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planbereiches.

Der Planbereich liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Ein Eingriff in das Schutzgut Hydrologie kann als vertretbar eingestuft werden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der geringen Versiegelung, einer hohen Vegetationsdeckung mit guter Wasserrückhaltung, aber nur einer geringen Durchlässigkeit des Bodens eine insgesamt mittlere Wertigkeit im Hinblick auf den Wasserhaushalt.

### **Klima/ Luft**

Die siedlungsklimatischen Eigenschaften der Fläche sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit von untergeordneter Bedeutung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild ist von untergeordneter Qualität. Eine Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben. Im Untersuchungsgebiet sind wertvolle Blickbezüge oder attraktive Ansichten nicht vorhanden.

Die Reaktivierung von bisher brachliegenden Baugrundstücken im räumlichen Zusammenhang von Siedlungsflächen ist grundsätzlich zu befürworten da sie einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegenwirkt.

### **Mensch und Gesundheit**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten.

### **Kultur-/ Sachgüter**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Denkmalsgeschützter Bereiche. Vorgeschichtliche Fundplätze sind nicht bekannt. Siedlungstätigkeiten der Kelten und Römer sind jedoch nicht von vornherein auszuschließen. Sollten entsprechende Funde bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind diese nach § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **Emissionen**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind anhand der Kleinflächigkeit und der Art der Bebauung nicht ableitbar.

### **Zusammenfassung**

Die geplante Siedlungserweiterung findet in einem Landschaftsraum statt, der keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorruft. Damit ist die Standortwahl des Baugebietes bereits ein Beitrag zur Eingriffsminimierung.

Das Plankonzept versucht mit einer effizienten Erschließung und einer bestmöglichen Ausnutzung, einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden umzusetzen.

## **10. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB sind nicht erforderlich.

## **11. Altlasten**

Der Stadt Bad Vilbel sind Altablagerungen, Standorte von Altflächen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Es liegen keine Aufschlüsse über vorhandene Belastungen im Planungsraum vor.

## **12. Kosten**

Nach derzeitiger grober Einschätzung entstehen für die Baureifmachung des Areals Kosten i. H. von ca. 150.000,- €.

aufgestellt:           Bad Vilbel / Marburg im April 2019