

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“

1. Änderung und Erweiterung

Umweltbericht

Stand: 23. November 2012



1 Rechtliche Grundlagen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dieses bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a).

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (...)
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes (...) und
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Abb. 1 (Titelbild): Blick von Norden auf den Bereich des Bebauungsplans „Am Kellerborn“.

2 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

2.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Neu-Anspach betreibt die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, um Baurecht für zwei konkrete Vorhaben zu schaffen. Es handelt sich um eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant, für die keine anderweitigen Standortalternativen bestehen und für die Stadt Neu-Anspach daher die Möglichkeit einer Ansiedelung schaffen will. Überplant werden ein rechtskräftiges Gewerbegebiet und der Verkehrsanschlusspunkt an der Heisterbachstraße, die Erweiterung umfasst ein Gebiet welches derzeit ackerbaulich genutzt wird.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (2010) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist der Bereich als *Gewerbliche Baufläche / geplant* dargestellt.

2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hausen an der Heisterbachstraße (3. Bauabschnitt), von wo ein Kreisverkehr eine Anbindung zur Rudolf-Diesel- und zur Gottlieb-Daimler-Straße schafft.

Der Geltungsbereich verläuft auf der Südseite entlang der Heisterbachstraße, auf der Westseite entlang eines Wirtschaftsweges. Im Norden greift der Geltungsbereich für die Erweiterung auf eine landwirtschaftliche Fläche aus. Die Ostgrenze verläuft etwa in Höhe der Südostseite des Kreisverkehrs.

Zur Ausweisung gelangen zwei Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8. Der Zuschnitt der an der Heisterbach gelegenen, bereits rechtskräftigen Gewerbefläche wird angepasst. Die Festsetzungen der Bebauungspläne „Am Kellerborn“ (2007) bzw. „Heisterbachstraße“ 3. BA zum Zuschnitt der Verkehrsflächen werden übernommen bzw. durch die vorliegende Planung ersetzt. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ansiedelung einer Tankstelle und eines Schnellrestaurants.

2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden für die 1. Änderung und Erweiterung beläuft sich auf rd. 0,78 ha.

Tab. 1: Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Gewerbegebiet	überbaubare Fläche	0,472 ha	0,59 ha
	nicht überbaubare Fläche	0,118 ha	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	0,178 ha	0,19 ha
	landwirtschaftliche Wege	0,012 ha	
Gesamtfläche			0,78 ha

Im Plangebiet werden die Bodenfunktionen weitgehend aufgehoben. So können bis zu 80% der Fläche des Gewerbegebietes versiegelt werden, dies bewirkt dann auch einen erhöhten Oberflächenabfluss. Dieser kann zu einer hydraulischen Belastung des nahe gelegenen Eisenbaches führen. Zur Verbesserung der Versickerungsleistung wird festgesetzt, dass z. B. Hofflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen sind. Derartige Maßnahmen können die durch Überbauung verursachten Verluste der Bodenfunktionen nicht ersetzen, tragen aber zur Minimierung bei.

Durch zahlreiche Bauvorhaben und Siedlungstätigkeiten in der Vergangenheit wurde der örtlichen Landwirtschaft ein Großteil an Bewirtschaftungsflächen entzogen. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Erweiterung des Gewerbegebiets am Kellerborn mit einer entsprechenden Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist jedoch bereits auf überörtlicher Ebene abgestimmt (RegFNP) und bereits im 2. Bauabschnitt „Am Kellerborn“ verankert. Standortalternativen für die beiden vorliegenden Grundstücksanfragen bestehen nicht, da die noch unbebauten Flächen im rechtskräftigen Gewerbegebiet bereits verkauft sind.

3.3 Klima und Luft

Die derzeit noch offenen Flächen des Plangebietes unterliegen starken Temperaturschwankungen: So heizen sich bodennahe Luftschichten bei Sonneneinstrahlung stark auf, in Strahlungsnächten kühlt sich das Gebiet aber stark ab und trägt zur Kaltluftentstehung bei. Da Plangebiet liegt im flachen Tal des Eisenbaches, kältere Luftmassen können topografiebedingt dem Verlauf des Baches folgend nach Nordosten strömen. Die zwischen Arnsbach, Hausen und Westerfeld entstehenden Kaltluftmassen können zu einer Durchströmung und Kaltluftversorgung von Teilen der Ortslage Westerfeld beitragen. Unter lufthygienischen Aspekten besteht eine Vorbelastung durch gewerbliche Emissionen sowie Verkehr in den angrenzenden Gewerbegebieten und der Heisterbachstraße.

Bereits das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt nicht als besonders klimarelevant (Klimafunktionskarte des Landschaftsplans, Karte Gesamtbewertung Klimaschutz und Luftreinhaltung). Wegen der Kleinflächigkeit der Erweiterung ist auch diesem Bereich keine erhöhte Bedeutung für die Kaltluftproduktion und Versorgung von Ortslagen beizumessen.

Versiegelte Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung ebenfalls stark auf, kühlen aber nicht so rasch aus wie beispielsweise Ackerflächen. Bebauung hemmt zudem den Luftaustausch, so dass die Umsetzung der Planung eine tendenziell höhere Durchschnittstemperatur hervorruft. Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung des auszuweisenden Gewerbegebiets sollen zu einem ausgeglicheneren Temperaturverlauf und zur Luftfilterung beitragen.

3.4 Tiere und Pflanzen

Zur Erhebung der vorkommenden Vogelarten wurden im Gebiet drei Begehungen unternommen, Biotope und Pflanzenwelt wurden darüber hinaus bei einer Übersichtsbegehung im Juni 2012 erfasst.

So ist der bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich durch eine Brachfläche gekennzeichnet, die als ausdauernde Ruderalflur anzusprechen ist. Dort zeigen sich bereits auch aufkommende Gehölze wie Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Birke (*Betula pendula*). Zum Erhebungszeitpunkt war die Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum perforatum*) verhältnismäßig dominant. Ansonsten sind die Arten der Tab. 1 zu finden. Der Ackerrand ist schwach ausgeprägt, während der Schotterweg schwach mit trittverträglichen Pflanzenarten (z. B. Breitwegerich) bewachsen ist. Als Ackerbegleitflora wurden die in Tab. 2 aufgelisteten Arten aufgenommen.

Tab. 1: Pflanzenarten der Brachfläche (ohne Gehölz-Jungwuchs)

Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	Gemeiner Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>	Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>	Breitblättriger Wegerich	<i>Plantago major</i>
Weiche Trespe	<i>Bromus hordeaceus</i>	Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>
Acker-Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>	Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Schmalblättriges Weidenröschchen	<i>Epilobium angustifolium</i>	Stumpfblättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Acker-Schachtelhalm	<i>Equisetum arvense</i>	Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Erdrauch	<i>Fumaria officinalis</i>	Löwenzahn	<i>Taraxacum off. sect. Ruderal.</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>	Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aparine</i>	Geruchlose Kamille	<i>Tripleurospermum perforatum</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>	Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Kompass-Lattich	<i>Lactuca serriola</i>	Schmalblättrige Wicke	<i>Vicia angustifolia</i>

Tab. 2: Ackerbegleitflora im Plangebiet

Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>	Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Hirtentäschelkraut	<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Krauser Ampfer	<i>Rumex crispus</i>
Kornblume	<i>Centaurea cyanus</i>	Ackerhellerkraut	<i>Thlaspi arvense</i>
Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>	Geruchlose Kamille	<i>Tripleurospermum perforatum</i>
Ackerkratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>		

Das Plangebiet weist nur weit verbreitete Arten auf, die als Segetalflora, auf häufig befahrenen Flächen sowie im Grünland und auf Brachen vorkommen. Botanische Besonderheiten sind nicht vorhanden.

Es wurden für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld bei drei Begehungen 19 Vogelarten nachgewiesen, von denen zumindest drei als Brutvogelarten mit vermutlichen Nistplätzen innerhalb des Plangebietes anzusprechen sind. Es handelt sich um Feldlerche, Dorngrasmücke und Stieglitz. Während letztere die Brachfläche als Nahrungs- und ggf. Bruthabitat nutzen, ist die Feldlerche eine typische Art des Offenlandes. Sie brütet auf Ackerflächen und in Grünland am Boden. Potenziell kann auch das Rebhuhn im Plangebiet vorkommen, darüber hinaus Niederwild wie Feldhasen und Kaninchen sowie Kleintiere und Insekten. Von den betroffenen Flächen hat die Brache noch das höchste Lebensraumpotenzial für die genannten Arten. Da durch das Ausführen von Hunden entlang des landwirtschaftlichen Weges aber eine Störung unmittelbar im Plangebiet statt findet, wird das Lebensraumpotenzial deutlich herab gesetzt.

Die Umsetzung der Planung führt zu direkten Lebensraumverlusten. Wie oben dargestellt sind davon aber eher suboptimale (Teil-)Lebensräume betroffen. Zudem ist das Vorhaben verhältnismäßig kleinflächig, so dass die betroffenen Arten in der nahen Umgebung auch noch Ausweichmöglichkeiten finden. Für die bedrohten Arten Feldlerche und Rebhuhn sollen dennoch – auch unter Berücksichtigung von Summationseffekten durch mehrere Bauvorhaben – habitatverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden. Die Stadt Neu-Anspach wird hierzu eine Konzeption vorlegen und mit der UNB abstimmen. Für weitere Details sei auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

3.5 Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Der aktuelle Ortsrand von Hausen ist nicht mehr als ursprünglich zu bezeichnen, ist er doch durch Gewerbegebiete und den Damm der Heisterbachstraße optisch und akustisch geprägt. Durch die zwischen Westerfeld und Hausen „aufeinander zu wachsenden“ Baugebiete mit teils großformatigen Gebäudekubaturen besteht eine erhebliche Vorbelastung. Die von dem nun geplanten Eingriff betroffene Landschaft weist damit keine für das Landschaftsbild oder die Erholung wertgebenden Eigenschaften mehr auf.

Darüber hinaus liegt der von der 1. Änderung und Erweiterung betroffene Westzipfel des Bebauungsplanes im flachen Tal des Eisenbaches. Damit befindet er sich in einem Bereich, der nicht exponiert, sondern durch Topografie und den Ufergehölzsaum des Baches abgeschirmt ist (vgl. Abb. 1 und 3). Die Fernwirksamkeit des Standortes ist folglich gering. Wegen der Kleinflächigkeit und fehlenden Fernwirksamkeit ist die 1. Änderung und Erweiterung im Verhältnis zu den landschaftsbezogenen Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kellerborn“ unerheblich.



Abb. 3: Blick von Norden entlang des Wirtschaftswegs auf den Ortsrand Hausen und das Plangebiet der 1. Änderung (Pfeil); am rechten Bildrand liegt das Regenrückhaltebecken.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.6 Bevölkerung, Wohnen und Erholung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung grenzt nicht an Wohngebiete an. Beeinträchtigungen der Wohnqualität oder immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Wie bereits in Kap 3.5 ausgeführt, ist dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung beizumessen, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen entstehen.

3.7 Besonders geschützte Bereiche

Besonders geschützte Bereiche wie Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Trinkwasserschutzgebiete oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die bereits rechtskräftig überplanten Bereiche gelten als ausgeglichen (Bebauungspläne „Am Kellerborn“ [2007] bzw. „Heisterbachstraße“ [2009]). Die Festsetzungen für diese Flächen werden durch die aktuelle Planung auch nicht verändert, so dass zur besseren Übersichtlichkeit auf eine Auflistung der bereits rechtskräftig festgesetzten Flächen in Tab. 3 verzichtet werden kann.

Auf den Kompensationsbedarf wirkt sich nur die Erweiterung des Gewerbegebietes aus, so dass nur der Bestand der Erweiterungsflächen für die Ermittlung des Eingriffsdefizits maßgeblich ist.

Tab. 3: Flächenbilanz des Eingriffs (nach KV vom 1. Sep. 2005)

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m ²	Flächenanteil [m ²]		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme	nach Maßnahme
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
<u>Bestand Erweiterung</u>					
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	4.510		72.160	0
<u>Planung</u>					
10.510 Asphaltflächen, Straßenverkehrsflächen	3		1.230	0	3.690
10.710 Überbaute Flächen Gewerbegebiet	3		2.624	0	7.872
11.221 Freiflächen im Gewerbegebiet	14		656	0	9.184
04.110 Aufwertung der von Bäumen übertrauten Flächen: 4 Laubbäume à 4 m ²	31			0	496
Summe		4.510	4.510	72.160	21.242
Biotopwertdifferenz					-50.918

Das Kompensationsdefizit von 50.918 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach verrechnet und folgender Maßnahme zugewiesen:

Tab. 3: Ausgleich des Defizits über Öko-Konto-Maßnahmen

Maßnahme Nr.	Gemarkung	Flur	Flst.	Art der Maßnahme / Bemerkung	abzubuchende Punkte
27	Rod am Berg	3	Abt. 114/115 (Flst. 7)	Umwandlung Fichtenbestand in Eichenaufforstung tlw.	50.918

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebiets weiter betrieben würde bzw. die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe zur Umsetzung gelangen. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten.

Bei Durchführung der Planung sind nur vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt Minimierungsmaßnahmen fest und weist den Eingriffen eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen gehalten, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln zu können und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommunen sollen dabei die nach Abs. 2 Nr. 5 der Anlage zum BauGB im Umweltbericht anzugebenden Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings gelten die landespflegerischen Zielvorstellungen als die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird. Darüber hinaus bildet das Monitoring das geeignete Instrument, prognostische Unwägbarkeiten aufzufangen, d.h. den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen. In diesem Sinne dient das Monitoring mithin nicht der Erfolgskontrolle, sondern der Schadensabwehr.

Für vorliegenden Bebauungsplan beschränkt sich das absehbare Erfordernis zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf die Umsetzungskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen. Entsprechende Prüfungen werden im Rahmen der routinemäßigen Kontrolle durch die Stadt Neu-Anspach durchgeführt.

7 Zusammenfassung

Die Stadt Neu-Anspach plant die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Kellerborn“, um eine Ansiedlungsmöglichkeit für zwei konkret angefragte Bauvorhaben – eines Schnellrestaurants und einer Tankstelle – zu schaffen. Dafür werden die bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne gemachten Festsetzungen von Bau- und Verkehrsflächen aufgegriffen und angepasst. Darüber hinaus erfolgt eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches.

Von der Erweiterung ist vorrangig eine ackerbaulich genutzte Fläche betroffen, während die bereits überplanten Flächen brach liegen oder bereits als Verkehrswege vorhanden sind. Standortalternativen bestehen nicht, durch die Darstellung der Fläche als Gewerbliche Baufläche im Regionalen Flächennutzungsplan ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen bereits auf überörtlicher Ebene abgestimmt.

Für die Kaltluftbildung, das Landschaftsbild oder die Erholung hat das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung eine geringe Bedeutung. Konflikte bestehen durch die Erweiterung mit der landwirtschaftlichen Bodennutzung, da es sich um ertragsfähige und damit wertvolle Böden handelt.

Unter floristischen Gesichtspunkten ist das Plangebiet von geringem Wert, unter tierökologischen von mäßigem Wert. Es kommen einige Vogelarten des Offenlandes und des Halboffenlandes vor. Die Lebensraumverluste sind wegen der Kleinflächigkeit vertretbar und können durch die Umgebung aufgefangen werden, ergänzend werden Habitatverbesserungen für Feldlerche und Rebhuhn vorgenommen.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Kompensationsbedarf von rd. 51.000 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach verrechnet.