

**Stadt Neu-Anspach  
Stadtteil Anspach**

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße/ Pestalozziweg“**

**Planstand:** 22.08.2016

**Bearbeitung:** Büro Weiss und Becker  
Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,  
Landschaftsarchitektin AKH  
Buchwaldstraße 16  
35460 Staufenberg  
Tel: 06406-834084



**Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung der Planung .....	3
1.2	Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung .....	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze .....	4
1.4	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	5
1.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien .....	5
1.6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	5
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....</b>	<b>6</b>
2.1	Boden und Wasser .....	6
2.2	Klima und Luft.....	8
2.3	Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	8
2.4	Landschaft .....	14
2.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	16
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	16
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
<b>3</b>	<b>Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen.....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>19</b>
5.1	Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes .....	19

# 1 Einleitung

## 1.1 Beschreibung der Planung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ umfasst die Flurstücke 74/2 und 76/2, Flur 4, in der Gemarkung Anspach. Planziel ist die Vereinigung der beiden Grundstücke und Anpassung der Festsetzung für die Zulassung einer zwischen fünf und drei Vollgeschossen gestaffelten Wohnbebauung. Städtebaulich wird das Baufeld mit einer entlang der Raiffeisenstraße geplanten Riegelbebauung, die sich in U-Form in den Innenbereich öffnet, gegen den Straßenraum abgeschirmt. Die so entstehende beruhigte nach Norden gerichtete Fläche im Innenbereich wird wohnungswirtschaftlich genutzt. Die Gewerbeflächen werden im von der Raiffeisenstraße aus zugänglichen Erdgeschoss angeordnet, die geplante Tiefgarage liegt darunter. Für das Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,4$  festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann.

Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Insgesamt fällt das Gelände um rd. 6 m in nordöstlicher Richtung ab (von 354 auf 348 müNN). Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist 354,25 m über Normalnull (NN). Für den an der Raiffeisenstraße geplanten fünfgeschossigen Riegel wird eine Traufhöhe von max. 16,50 m festgesetzt. Die seitlichen vier- und dreigeschossigen Flügelseiten sind mit max. 12,50 m und 7,00 m festgelegt.



**Abb. 1: Ausschnitt  
Bebauungsplanentwurf vom  
22.08.2016, Plan ES**

## 1.2 Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung

Das rd. 0,41 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Anspach und fügt sich nördlich an die Raiffeisenstraße und westlich an den Pestalozziweg an. Das Flst. 76/2 ist bereits bebaut. Es befindet sich dort das ehem. Gebäude der Post mit Freifläche, die größtenteils von gepflasterten PKW-Stellplatzflächen eingenommen wird. Das nördlich anschließende Flst. 74/2 ist als Spielplatz gestaltet. Es befinden sich dort verschiedene Spielgeräte (Wippe, Schaukel, Balancierbalcken) sowie ein kleiner Sitzbereich mit Sandkasten. Das Gelände ist mit zahlreichen Bäume sowie Sträuchern, die sich überwiegend in den Randbereichen befinden, eingegrünt. Insgesamt fällt das Gelände in nordöstlicher Richtung ab: Zwischen den beiden Flurstücken ist ein Geländeversprung 2 bis 2,5 m vorhanden, der mit einer Mauer abgefangen wird.



Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps), abgerufen 10.03.2015)

Hinsichtlich des Naturraumes gehört das Plangebiet nach KLAUSING<sup>1</sup> zum östlichen Hintertaunus bzw. zur naturräumlichen Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5), das weitgehend ackerbaulich genutzt wird. Ausgenommen dabei sind die Talauen, die überwiegend als Grünland bewirtschaftet werden.

## 1.3 Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze

Regionaler Flächennutzungsplan 2014

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (Planstand 31.12.2014) als geplante Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

<sup>1</sup> KLAUSING, O.: Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.), 1988

#### Bebauungsplan „Auf der Ansbach“<sup>1981</sup>

Der Bebauungsplan setzt den nördlichen Teil (Flst. 76/2) als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, GFZ 0,9 und max. fünf Geschossen fest. Der südliche Teil (Flst. 74/2) ist als Kinderspielplatz ausgewiesen. Am Rand der Spielfläche sind Baumpflanzungen dargestellt.

#### Landschaftsplan (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main)<sup>2001</sup>

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans zum FNP wird die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb dieser Siedlungsflächen als Leitbild formuliert.

### **1.5 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisung und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden hierzu keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen. Sämtlich entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder zu verrieseln.

### **1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben.

### **1.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die innerhalb des Siedlungsgebietes geplante Entwicklung von Wohnbebauung unterbleibt ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich. Der hier vorliegende Boden ist durch die vorhandene Nutzung bereits überformt und in den bebauten Bereichen stark beeinträchtigt.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

### 2.1 Boden und Wasser

#### Boden

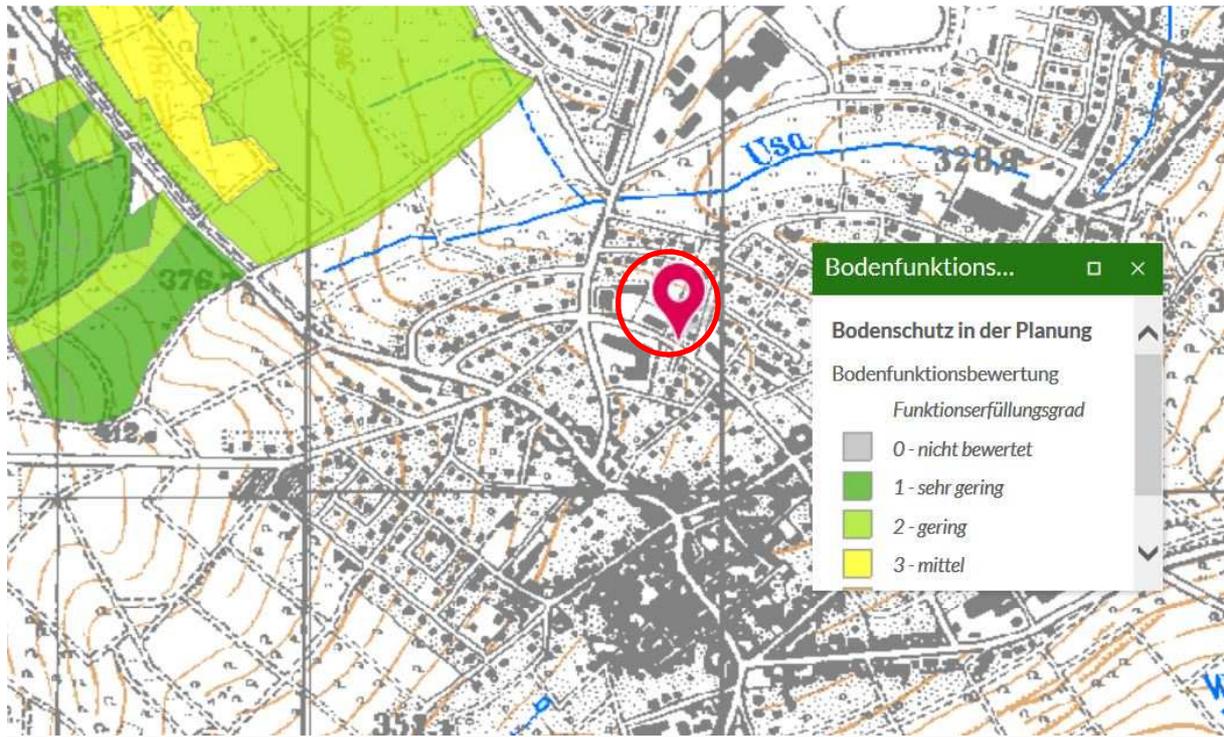
Nachfolgende Tabelle enthält eine Bestandsaufnahme des betroffenen Bodens mit einer Bewertung der relevanten Bodenfunktionen und -eigenschaften (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de> sowie Bodenkarte von Hessen 1: 50.000, Blatt L5716 Bad Homburg)

**Tab. 1 Bestandsaufnahme „Schutzgut Boden“**

Bodentyp	Pseudogley-Parabraunerden
Bodengruppe	Boden aus lösslehmreichen Solifluktionsschutt
Geologischer Untergrund	Tonschiefer des Unterdevons mit eingelagerten Quarzitlagen und Quarzitfragmenten
Nutzbare Feldkapazität	Gering
Ertragspotenial	Mittel
Erodierbarkeit (K-Faktor)	Gering
Morphologie	Schwaches Relief
Nutzungssituation	Spielplatz und ehem. Postgebäude mit Parkplatz
Vorbelastung	Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Bebauung, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Starke Verdichtungen im Bereich der Wege und Spielanlage
Verdichtungsempfindlichkeit	Sehr gering

Im Boden-Viewer des Landes Hessen<sup>2</sup> wird der Boden im Bereich des geplanten Wohngebiets nicht bewertet (siehe Abb. 3), da er sich mitten in Bereich der Ortslage von Anspach befindet. Auf Grund der Bestandsaufnahme (Tab. 1) und der vorhandenen Vorbelastungen wird die Bedeutung des Bodens bzw. der Bodenfunktionen in diesem Bereich als gering klassifiziert.

<sup>2</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Boden-Viewer : <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>



**Abb. 3:** Bodenfunktionsbewertung nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV)).

### Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet gehört mit seinen Tonschiefern und Grauwacken zur hydrologischen Großeinheit "Rheinisches Schiefergebirge". Beide Gesteinsformationen stellen schlecht durchlässige Kluftgrundwasserleiter dar. Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen<sup>3</sup>.

Es ist kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsgebiet ausgewiesen.

### Bewertung

Bei der Betrachtung des Leistungsvermögens des Grundwassers werden insbesondere folgende Funktionen bewertet:

- Grundwasserdargebotsfunktion:

Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt für die Grundwasserdargebotsfunktion eine geringe Bedeutung.

- Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen:

Im Untersuchungsgebiet ist eine mittlere bis große Verschmutzungsempfindlichkeit gegeben.

<sup>3</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen, <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, 16.03.2015

## **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet befinden sich weder natürliche Fließ- oder Stillgewässer noch künstlich angelegte Gewässer.

Zusammenfassend ist der Boden des Plangebietes als geringwertig einzustufen. Bedingt durch die geplante weitere Bebauung und damit verbundene Versiegelung wird es innerhalb des Gebietes zu Auswirkungen hinsichtlich der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers kommen. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) aus. Hier besitzt das Untersuchungsgebiet für die Grundwasserdargebotsfunktion lediglich eine geringe Bedeutung.

## **2.2 Klima und Luft**

Das Klima im Planungsraum ist der schwach subkontinentalen bis subatlantischen Zone mit gemäßigten Wintern zuzuordnen. Die mittlere Tagestemperatur im Jahr beträgt 8,1-9,0°C. Die mittlere Jahresniederschlagshöhe liegt bei 701-800 mm<sup>4</sup>.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet werden im südlichen Teil durch bereits vorhandene Bebauung und flächige Versiegelung geprägt. Die Versiegelung verringert die natürliche Verdunstung und die Versickerung von Niederschlägen. Sie führt durch Aufheizung, Verringerung der Luftfeuchte und eine verstärkte Staubentwicklung zu einer negativen Veränderung des lokalen Klimas. Im Gegenzug tragen die auf dem Spielgelände vorhandenen Laubbäume durch die Beschattung, die Verdunstung, die Absorption von Staub und z.T. Schadstoffen sowie durch die Produktion von Sauerstoff zur Verbesserung der lokalen Kleinklimas bei.

### Vorbelastung

Laut Luftgütekarte liegt im Plangebiet insgesamt eine geringe lufthygienischer Belastung vor<sup>5</sup>.

### Bewertung

Aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt keine besondere kleinklimatische wie beispielsweise im Rahmen der Versorgung der Ortslage mit Frisch- oder Kaltluft zu. Die klimatischen Auswirkungen des Eingriffs werden sich aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

## **2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**

Zur Erfassung der aktuellen Vegetation des Untersuchungsgebietes wurde eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung am 04.02.2015 durchgeführt (Bestandskarte siehe Anlage).

---

<sup>4</sup> Deutscher Wetterdienst: Umweltatlas Hessen, 2005.

<sup>5</sup> Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main: Landschaftsplan zum FNP 2001b

Folgende **Biotoptypen** sind innerhalb des Plangebietes vorhanden:

Hecken-/Gebüschpflanzung (02.500)

Am Rand des Spielplatzes befindet sich dichte Strauchhecken, die neben einigen einheimischen Arten wie z.B. Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) auch fremdländische Ziersträucher wie u.a. Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Apfelrose (*Rosa rugosa*) beherbergen. Am nördlichen Rand der Spielfläche stehen drei große, einzelne Haselsträucher.

Folgende Gehölzarten wurden hier erfasst:

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Deutzia scabra</i> `Candidissima`	Deutzie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe



**Abb. 4:** Blick aus westlicher Richtung auf die Strauch-/Baumhecke des Plangebietes

Laubbaum, einheimisch (04.110)

Auf dem Spielplatzgelände befinden sich einige Laubbäume, die primär in den Randbereichen der Fläche stocken. Es handelt sich dabei um junge bis mittelalte, einheimische Laubbäume, wobei Ahorn (*A. pseudoplatanus* u. *A. platanooides*) als Gattung dominiert. Daneben kommt häufig die Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie einzelne Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) vor. Im Zentrum des Spielplatzes befindet sich eine mittelalte Winterlinde (*Tilia cordata*), die einen Stammdurchmesser von rd. 25 cm

aufweist (siehe Abb. 5). Die Bäume sind überwiegend im Baumkataster der Stadt Neu-Anspach verzeichnet und bewertet.

Folgende Baumarten wurden bei der Kartierung erfasst:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde



**Abb. 5:** Blick aus westlicher Richtung auf die Winterlinde im Zentrum des Spielplatzes

Nadelbaum (04.120)

Am nördlichen Rand des Spielplatzes stockt eine Baumreihe aus hochgewachsenen Blaufichten (*Picea pungens`Glauca`*)

Rasen (09.160)

Die nicht versiegelten bzw. gepflasterten Freiflächen des Flst. 76/2 sowie die Spielflächen sind flächig mit Rasen bewachsen. Der Rasen weist einen verarmten Vegetationsbestand auf, der neben typischen Gräsern des intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlands frischer Standorte überwiegend tritt- und bissunempfindliche Kräuter der Weiden (*Cynosurion*) beherbergt. Häufig kommen gegen Mahd resistente, ubiquistische Arten wie z.B. Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gemeine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) vor.

Pflaster (10.520)

Ein großer Teil der Freiflächen des Flst. 76/2 ist mit Pflaster befestigt und wird als Pkw-Stellplatz genutzt.

Gebäude, Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Auf dem Flst. 76/2 befindet sich das ehem. Postgebäude (Raiffeisenstraße Nr. 14).

Umgebung

Das Plangebiet befindet am nördlichen Siedlungsrand von Anspach. In Nördlicher Richtung schließt nach rd. 150 m die Ansbachau an. Dazwischen liegt noch die Wohnbebauung „Birkenweg“. Auf der gegenüberliegenden Seite der Raiffeisenstraße befindet sich in einem mehrstöckigen Hochhaus ein Seniorenheim.

Bewertung der Biotoptypen

In die Bewertung einzelner Biotoptypen fließen Parameter ein, die jeweils besondere Bedeutung sowohl im floristischen Bereich als auch für das faunistische Potenzial haben.

Zur Bewertung von Biotoptypen gehören folgende Kriterien:

- Naturnähe
- Wiederherstellbarkeit (Entwicklungsdauer/Raum- und Standort)
- Seltenheit/Gefährdung von Vegetationseinheiten/Art/Standort
- Arten- und Strukturausstattung

Die Biotoptypen werden mit einer Skala von 5 Wertstufen bewertet. Die 5-stufige Bewertung stellt sich wie folgt dar:

- Wertstufe I: Sehr geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
- Wertstufe II: Geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
- Wertstufe III: Mittlere ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
- Wertstufe IV: Hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
- Wertstufe V: Sehr hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

**Tab.2:** Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptypen	Bewertungskriterien	Wertstufe
<b>Hecken-/Gebüsch, (02.500)</b>	Naturfern bis naturnah, geringe bis mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe III</b> - mittel -
<b>Laubbaum, einheimisch (04.110)</b>	Naturnah, mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe III</b> - mittel -

<b>Nadelbaum, nicht einheimisch</b> (04.120)	Naturfern, geringer bis mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe II</b> - gering -
<b>Rasen</b> (09.160)	Naturfern, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe II</b> - gering -
<b>Pflaster (Rad-/Gehweg)</b> (10.530)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe I</b> - sehr gering -
<b>Gebäude, Dachfläche nicht begrünt</b> (10.710)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe I</b> - sehr gering -

Wie die Bewertung der einzelnen Biotoptypen des Plangebietes zeigt, überwiegen die Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung, was auf die intensive, anthropogene Nutzung und starke Überformung vor allem des südlichen Teil des Plangebietes zurückzuführen ist. Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung sind die vorhandenen heimischen und standortgerechten Laubbäume und Sträucher, die eine mittlere Arten- und Strukturausstattung aufweisen. Insgesamt handelt sich bei den angetroffenen Biotoptypen um weit verbreitete Vegetationseinheiten, denen keine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### Fauna

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde gemäß dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (2011, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt; Energie und Verbraucherschutz) vom Büro Plan Ö, Dr. René Kristen, aus Biebertal am 02.03.2016 erstellt [und am 15.07.2016 ergänzt](#). Aufgrund des Zeitpunktes am Ende der Aktivitäts- bzw. Reproduktionsphase war eine systematische faunistische Erhebungen nicht möglich. Das Gutachten liefert daher Aussagen zur potentiell anzunehmenden Fauna, deren artenschutzrechtlichen Status, hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor und liefert quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Aus der Analyse sind als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Bluthänfling, Girlitz, Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel, die Fledermausarten Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sowie als Nager die Haselmaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

### **Vögel**

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch **drei** Nistkästen zu ersetzen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) bzw. der Erhalt von Gehölzen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten ist aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

### **Fledermäuse**

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Haselmaus**

- Rodung der Bäume und Gehölze in den Monaten September und Oktober (außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs). Das Gehölzschnittgut ist für ein paar Tage auf der Fläche zu belassen, so dass möglicherweise betroffene Haselmäuse fliehen können, anschließend Abtransport des Schnittguts.
- Die zu rodenden Gehölze sind vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person zu begleiten auf aktuelle Vorkommen der Haselmaus zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls betroffene Nester sind in Abstimmung mit zuständigen Naturschutzbehörde in vorbereitete Ersatznistkästen umzusiedeln.
- Am Nordrand des Geltungsbereichs sind drei Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten, anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.
- Erhalt der Haselnussgehölze am Nordrand des Geltungsbereichs (wie im Bebauungsplan vorgesehen).
- Neupflanzung von Haselnussgehölzen.

Erhebliche anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

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

### **Biologische Vielfalt**

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

## **2.4 Landschaft**

Bei der Erfassung und Bewertung der Landschaft wird die nach § 1 BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beschrieben und beurteilt.

### **Beschreibung und Bewertung von Landschaftsbildeinheiten im Untersuchungsraum**

Die Beurteilung der Landschaftsbildqualität bezieht sich auf die anhand der o.g. Erfassungskriterien räumlich abzugrenzenden Landschaftsbildeinheiten. Abgegrenzt werden diese anhand der Landschafts- und Nutzungsstruktur, des geomorphographischen Formenschatzes und der Sichtbeziehungen und -weiten. Die Bewertung erfolgt in verbal-argumentativer Form und wird in die Bedeutungsstufen sehr hoch, hoch, mittel und gering eingestuft.

Für das Plangebiet lassen sich aufgrund der Höhenunterschiede zwischen den beiden betroffenen Flurstücken sowie der verbundenen räumlichen Trennung zwei Landschaftsbildeinheit bilden und bewerten:

**Tab.3** : Beschreibung und Bewertung der Landschaftsbildeinheiten

Nr. Landschafts- bildeinheit	Beschreibung und Bewertung	Landschaftsbildqualität/ Natürliche Erholungseignung
<p><b>Ehem. Postgebäude mit Freifläche</b> Flst. 76/2</p>	<p><b><u>Vielfalt:</u> gering</b> Der südliche Teil des Plangebietes (ehem. Postgebäude u. Freifläche) weist eine geringe Vielfalt auf. Ein großer Teil der Fläche ist befestigt bzw. bebaut. Die übrige Freifläche ist mit Rasen bewachsen und beherbergt keinerlei Bäume oder Sträucher.</p> <p><b><u>Eigenart:</u> gering</b> Durch die baulichen Anlagen (Gebäude und Parkplatz) und die überwiegend intensive Nutzung der umliegenden Flächen liegt eine starke Überformung des ursprünglichen Charakters des Gesamtbereiches vor. Die Eigenart wird daher als gering eingestuft.</p> <p><b><u>Naturnähe (Schönheit):</u> gering</b> Aufgrund der starken anthropogen Überprägung und dem geringen Anteil natürlicher Strukturen wird die „Naturnähe“ als gering eingestuft.</p>	<p><b>Gering</b></p>
<p><b>Spielplatz</b> Flst 74/2</p>	<p><b><u>Vielfalt:</u> mittel</b> Der nördliche Teil (Spielplatz) besitzt durch die zahlreichen Sträucher und Bäume am Rand der Fläche insgesamt eine mittlere Struktur- und Artenvielfalt.</p> <p><b><u>Eigenart:</u> gering</b> Die Ausgestaltung der einzelnen Spielbereiche ist in Teilbereichen nicht mehr zeitgemäß und weist eine geringe Spiel- und Erlebnisqualität auf.</p> <p><b><u>Naturnähe (Schönheit):</u> mittel</b> Die Naturnähe ist aufgrund der vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubbäume und Sträucher insgesamt als mittel einzustufen.</p>	<p><b>Mittel</b></p>

Wie die tabellarische Bewertung zeigt, weisen die beiden Flurstücke eine unterschiedliche Wertigkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes auf. Aufgrund der hohen Versiegelung (Bebauung) sowie dem kompletten Fehlen von Gehölzen ist im Bereich des Flst. 76/2 eine geringe Vielfalt, Eigenart und Naturnähe (Schönheit) gegeben. Der Spielplatz hingegen weist durch die zahlreichen Bäume und

Sträucher eine mittlere Vielfalt und Naturnähe auf. Die Eigenart wird als gering eingestuft, da die Spielbereiche nicht mehr zeitgemäß sind und eine geringe Spiel- und Erlebnisqualität aufweisen.

Um die Eingriffswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu minimieren, sollte ein größtmöglicher Erhalt der einheimischen und standortgerechten Laubbäume in den Randbereichen angestrebt werden. Des Weiteren sollten ausreichend Anpflanzungen von Gehölzen für den Gesamtbereich vorgesehen werden (siehe hierzu Kap. 3).

## **2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

## **2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Kriterien zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes "Mensch" bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

### Wohnen/Arbeiten

Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase etc.) können sich zeitweilig auf die Wohnfunktion der angrenzenden Bebauung negativ auswirken. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ergeben sich jedoch für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Die Stadt Neu-Anspach hat eine „Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch die Fahrvorgänge im Bereich der Tiefgaragenrampe zu den Anwohnerstellplätzen“ (TÜV Hessen, Nr. 8181, Stand 11.08.2016) eingeholt. Im Ergebnis gelangt der Gutachter zu der Auffassung, dass Tiefgaragen, im Gegensatz zu ebenerdigen Stellplätzen den Vorteil bieten, dass der eigentliche Parkvorgang mit den impulshaltigen Geräuschanteilen wie Türeenschlagen, Schließen des Kofferraumdeckels, Motorstart etc. immissionsseitig nicht von Relevanz sind. Die Geräuschanteile beschränken sich auf die Fahrgeräusche beim Befahren der Tiefgaragenrampe, insoweit die Regenrinnen und Zufahrtstore baulich nach dem Stand der Lärminderungstechnik ausgeführt werden. Die Empfehlungen zur technischen Ausstattung der Tiefgaragenrampe zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wird in der Begründung des Bebauungsplanes auf die max. zulässigen Lichtimmissionen verwiesen und hierzu konkrete Angaben für die Beleuchtungsstärke und Dauer angegeben (siehe Kap. 7 Begründung Bplan bzw. LAI)

### Erholung

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung geht ein Kinderspielplatz verloren, der jedoch nicht mehr zeitgemäß und nur noch schwach frequentiert wird. Die Stadtverwaltung möchte stattdessen

einen kleinen, attraktiven Kinderspielplatz in der im Bebauungsplan seit Jahren ausgewiesenen Parkanlage umsetzen<sup>6</sup>.

## 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. 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 Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zur weiteren Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
- Dachbegrünung: Dachflächen und Dachflächen von Garagengeschoßen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffswirkung hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Landschaftsbild“ sind folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes und Gesetze zu berücksichtigen:

- Erhalt von Gehölzen (4 Laubbäume, Sträucher/Osten sowie 3 Haselnusssträucher): Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pfle-

---

<sup>6</sup> Stadt Neu-Anspach: Magistrat-Vorlage, Beschlussaufstellung für den Bebauungsplan Raiffeisenstraße/Pestalozziweg, 29.10.2014 sowie Beschluss vom 10.12.2014

gen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

- Bepflanzung Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer C 4) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.
- Anpflanzung einer Laubstrauchhecke unter Verwendung von Haselsträuchern (Norden): Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine max. 3,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste 2) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind mindestens 3 Haselnusssträucher (*Corylus avellana*) zu verwenden, um einen Ausgleichsbiotope für die Haselmaus zu schaffen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

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

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### **4 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße/Pestalozziweg“ handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen, Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

5 Anhang

5.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen zum Plangebiet (unmaßstäblich verkleinert)

