

**Stadt Neu-Anspach**

**Stt. Westerfeld**

**Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt  
EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“**

Umweltbericht

mit integrierter Grünordnungsplanung

Stand: 17. Juni 2020



Bearbeitung:

Dr. Theresa Rühl  
Dipl. Ing. Ulrike Alles  
Dr. Jochen Karl

**Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl**  
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH  
Hauptstraße 96  
35460 Staufenberg  
Tel. 06406 – 92 3 29-0 [info@ibu-karl.de](mailto:info@ibu-karl.de)

## INHALT

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.1	Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	6
1.3	Bedarf an Grund und Boden	7
2	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	8
2.1	Bauplanungsrecht	8
2.2	Naturschutzrecht	9
2.3	Bodenschutzgesetz	10
2.4	Übergeordnete Fachplanungen	10
<b>B</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>12</b>
1	Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen	12
2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
<b>C</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>15</b>
1	Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	15
1.1	Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	15
1.2	Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	18
1.3	Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen	18
1.4	Tiere und Pflanzen	19
1.4.1	Vegetation und Biotopstruktur	19
1.4.2	Tierwelt	21
1.4.3	Biologische Vielfalt	26
1.4.4	NATURA 2000-Gebiete	27
1.5	Ortsbild und Landschaftsschutz	27
1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	28
1.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	28
2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
2.1	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung	29
2.2	Kompensationsmaßnahmen und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	31
3	Zusätzliche Angaben	33
3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
3.2	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	34
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	34
4	Zusammenfassung	34

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	4
Abbildung 2a: Entwurf des Bebauungsplans.....	5
Abbildung 2b: Neubau EDEKA-Lebensmittelmarkt Neu-Anspach, Nordostansicht.....	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan.....	11
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.....	11
Abbildung 5: Intensiv genutzte Feuchtwiese in der Usa-Aue .....	12
Abbildung 6: Bodenhauptgruppen im Raum Neu-Anspach .....	15
Abbildung 7: Bewertung des Ertragspotenzials im Plangebiet und seiner Umgebung.....	15
Abbildung 8: Die Feldkapazität (FK) im Plangebiet .....	16
Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet und seiner Umgebung .....	16
Abbildung 10: Nachweis von Fledermäusen im Plangebiet .....	23
Abbildung 11: Wertgebende Vogelarten im Planungsgebiet.....	25
Abbildung 12: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets .....	27
Abbildung 13: Ausschnitt aus der „Karte Herzogthum Nassau“ .....	28
Abbildung 14: Übersichtskarte zur Ökokontofläche Nr. 24 der Stadt Neu-Anspach .....	32

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Strukturdaten des Bebauungsplans .....	7
Tabelle 2: Eingriffsbilanz nach KV .....	13
Tabelle 3: Liste der Pflanzenarten im Bereich der Frischwiese.....	19
Tabelle 4: Liste der Pflanzenarten der Randbereiche im Westen des Plangebiets.....	20
Tabelle 5: Liste der Pflanzenarten im Bereich der Feuchtwiese .....	20
Tabelle 6: Liste der Pflanzenarten im Bereich des Ackers.....	20
Tabelle 7: Liste der Pflanzenarten im Bereich des Feldwegs und der Straßenböschung .....	20
Tabelle 8: Tagfalter im Plangebiet und der näheren Umgebung.....	21
Tabelle 9: Heuschrecken im Plangebiet und der näheren Umgebung.....	22
Tabelle 10: Artenliste der Fledermäuse im Planungsraum Neu-Anspach.....	22
Tabelle 11: Artenliste der Vögel im Planungsraum Neu-Anspach .....	24
Tabelle 12: Vermeidungsmaßnahmen Boden.....	31
Tabelle 13: Ermittlung der Flächenanteile zur Zuordnung der Eingriffe nach § 135b BauGB.....	33

## Anlage

Bestandskarte des Geltungsbereichs

Entwicklungs- und Pflegekonzept der Kompensationsfläche an der Us

## A EINLEITUNG

### 1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 a)

#### 1.1 Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Die Stadt Neu-Anspach betreibt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Der Bebauungsplan „EDEKA“ ist in zwei Baugebiete unterteilt. Der östliche Teilbereich stellt eine angebotsorientierte Planung eines Gewerbegebiets dar, während im Westen die vorhabenbezogene Planung eines Sondergebiets für den Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmarktes vorgenommen wird. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3,1 ha im Osten von Neu-Anspach (s. Abb. 1). Die Erschließung erfolgt direkt von der L3270, die im Bereich der Anschlussstelle entsprechend angepasst wird und daher ebenfalls Teil des Geltungsbereichs ist.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Landstraße 3270 befindet sich bereits ein Gewerbegebiet, welches über die Robert-Bosch-Straße erschlossen ist. Daran schließt sich westlich ein kleines Mischgebiet an. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Usa-Aue begrenzt, während sich im Norden Acker- bzw. Grünlandflächen anschließen. Diese sind jedoch durch die Heisterbachstraße vom weiteren Verlauf der Usa-Aue und der offenen Agrarlandschaft getrennt.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebiets  
(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2018>, © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der geplante EDEKA-Markt umfasst einschließlich des Leergutlagers rd. 2.690 m<sup>2</sup>; hinzu kommen 138 Stellplätze. Ein Teil dieser Stellplätze wird mit einem Photovoltaikdach überbaut. Insgesamt umfasst die Planung für diesen Markt rund 1,28 ha, davon sind rund 0,35 ha Ausgleichsfläche (s. Abb. 2a). Damit beträgt die Grundflächenzahl der befestigten Fläche 0,6. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 bei einem Vollgeschoss festgesetzt.

Für die Umsetzung des Sondergebiets und der Gewerbeflächen wird die bestehende Hanglage überformt, so dass ein Plateau unterhalb des Niveaus der Landstraße entsteht (s. Abb. 2b). Dafür sind entsprechende Erdarbeiten notwendig, um den Hang an der Straße abzutragen und in Richtung Aue aufzufüllen.



**Abbildung 2a:** Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld (Plan | ES, Stand 09.06.2020)



**Abbildung 2b:** Neubau EDEKA-Lebensmittelmarkt Neu-Anspach, Nordostansicht (Müller + Huber Architekturbüro, Stand 06.2020)

## 1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt ist eingeschossig auszuführen, die Oberkante darf maximal 324 m ü. NN liegen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei maximal zwei Vollgeschossen festgelegt. Die Oberkante der Gebäude darf eine maximale Höhe von 322 m ü. NN nicht überschreiten.

### *Gestaltungsfestsetzungen*

Der Bebauungsplan setzt zulässige Gestaltungsformen und Maße für Dächer, Einfriedungen sowie für Abfall- und Wertstoffbehälter fest. Um eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen zu vermeiden, sind Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter im Gewerbegebiet entweder in die entsprechenden Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. mit Pergolen abzuschirmen.

Die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes und innerhalb des Gewerbegebiets sind zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

Für alle Gebäude und bauliche Anlagen sind Flachdächer bis 10° Neigung zulässig. Diese sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Vorrangig anzupflanzen sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation, die nicht künstlich bewässert werden.

### *Werbeanlagen*

Werbeanlagen mit einer maximalen Schrifthöhe von 1,8 m sind gestattet, solange sie die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen sind möglich, solange sie nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sind.

### *Einfriedungen*

Es sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen zu beranken (s. Kap. C 2.1). Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

### *Öffentliche und private Grünflächen*

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung der Artenlisten (s. Kap. C 2.1) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als fünf Stellplätzen ist für je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m<sup>2</sup> unversiegeltem Boden bzw. unterirdischen Pflanzgruben von 12,0 m<sup>3</sup> pro Baum als teilweise überbaubare Baumquartiere zu pflanzen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Baumscheiben sind in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Pflanzstreifen können auch mit einer blütenreichen Wiesenmischung mit autochthonem Saatgut angelegt werden. Sowohl die Staudensäume als auch die Wiesenansaat sind dauerhaft zu pflegen.

#### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten wasserdurchlässig auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>3</sup> angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

Das Plangebiet umfasst die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 269 (Acker), 274 bis 279 (Grünland) und 271 bis 273 (Gehölze) in Flur 4 der Gemarkung Westerfeld. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt teilweise durch die Extensivierung des Feuchtgrünlandes auf der Kompensationsfläche im Osten des Plangebiets (Gem. Westerfeld, Fl. 4, Flst. 278 und 279). Der darüber hinaus anfallende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen.

### **1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ der Stadt Neu-Anspach umfasst eine Gesamtfläche von rund 3,1 ha. Davon entfällt rund 1,7 ha an Baugebiete, 0,6 ha an Verkehrsflächen sowie 0,32 ha straßenbegleitenden Grünflächen. Weitere öffentliche Grünflächen sind mit 0,15 ha geplant und 0,35 ha entfallen auf die im Geltungsbereich integrierte Kompensationsfläche.

**Tabelle 1:** Strukturdaten des Bebauungsplans

Typ	Differenzierung	Fläche	Flächensumme
Baugebiete	Sondergebiet EDEKA-Markt (GRZ 0,9)	0,93 ha	1,67 ha
	Weitere Gewerbefläche (GRZ 0,8)	0,74 ha	
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,49 ha	0,60 ha
	Landwirtschaftlicher Weg	0,11 ha	
Grünflächen	Grünfläche	0,15 ha	0,47 ha
	Grünfläche straßenbegleitend	0,32 ha	
Maßnahme	Kompensationsfläche	0,35 ha	0,35 ha
Gesamtfläche			<b>3,09 ha</b>

## **2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 b)

### **2.1 Bauplanungsrecht**

Das Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> 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 BauGB).

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 NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 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
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, und
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

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. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Aufbau und Inhalt des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Demnach sind in einer Einleitung Angaben zu den Zielen des Bauleitplans, zu Standort, Art und Umfang des Vorhabens und zu den übergeordneten Zielen des Umweltschutzes zu machen. Des Weiteren muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Angaben zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Kenntnislücken und zur Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen enthalten. Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung obliegt aber der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 S. 2). Nach § 2a BauGB geht der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung in das Aufstellungsverfahren.

<sup>1)</sup> BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).



## 2.2 Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG<sup>2)</sup>) und das NATURA-2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt, deren wesentliche Ergebnisse in Kap. C 1.4 zusammengefasst sind. Als gesetzlich geschützte Biotope gelten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG u. a.

- natürliche und naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- Zwergstrauch-, Ginster und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

und in Hessen nach § 13 HAGBNatSchG auch Alleen und Streuobstwiesen außerhalb geschlossener Ortschaften.

§ 34 BNatSchG regelt die Zulässigkeit von Projekten innerhalb von NATURA 2000-Gebieten und deren Umfeld. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend hiervon darf ein Projekt nur zugelassen werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind.

Zu beachten ist schließlich auch das Umweltschadengesetz<sup>3)</sup>, das die Verantwortlichen eines Umweltschadens zur Vermeidung und zur Sanierung verpflichtet. Als Umweltschaden gilt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, eine Schädigung von Gewässern nach Maßgabe § 90 WHG oder eine Schädigung des Bodens i. S. Abs. 2 BBodSchG.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen ist nach § 19 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend hiervon liegt eine Schädigung nicht vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt worden sind und genehmigt wurden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB zulässig sind.

Arten im Sinne dieser Regelung sind Arten nach Art. 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Als natürliche Lebensräume i. S. des USchadG gelten Lebensräume der oben genannten Arten (außer Arten nach Anhang IV FFH-RL), natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse<sup>4)</sup> sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV FFH-RL.

<sup>2)</sup> Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51.

<sup>3)</sup> Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz - USchadG). Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007. BGBl I S. 666, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972, 1975).

<sup>4)</sup> Hierzu zählen die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL wie Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen, magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen, Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwald und Auenwälder.

## 2.3 Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz<sup>5</sup> ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädlichen Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere:

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

Die Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtezustand orientieren (DIN 19731 und DIN 18915) und im nassen Zustand vermieden werden. In Nässeperioden ist der Baubetrieb darauf auszurichten, dass Baumaßnahmen, bei denen der Boden betroffen ist, schonend und nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt werden, um unnötige Schäden zu vermeiden.

Bei der Bauausführung ist auf die Einhaltung der derzeit eingeführten nationalen und europäischen Normen sowie behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen zu achten. Insbesondere sind die Bestimmungen:

- der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen,
- der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie
- der DIN 19916 für Pflanzarbeiten zu beachten.

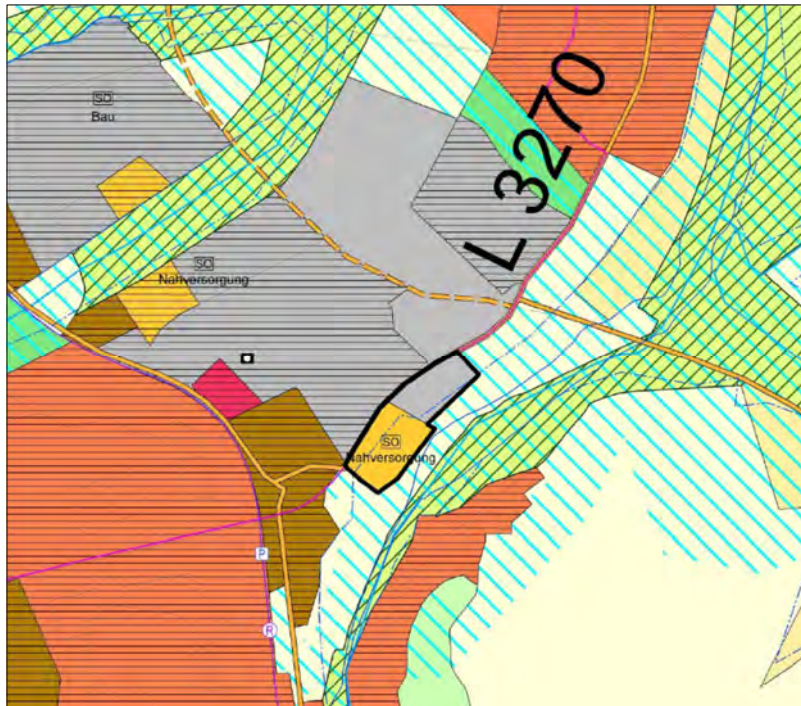
## 2.4 Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Regionale Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Rhein Main (RegFNP 2011) wurde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans geändert (STAATSANZEIGER FÜR DAS LAND HESSEN (20. April 2020): Nr. 17, Seite 501). In der 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach wurde das Gebiet (ca. 1,9 ha) von *Fläche für die Landbewirtschaftung mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz in Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant* (ca. 1,2 ha) und *Gewerbliche Baufläche, geplant* (0,7 ha) geändert (s. Abb. 3).

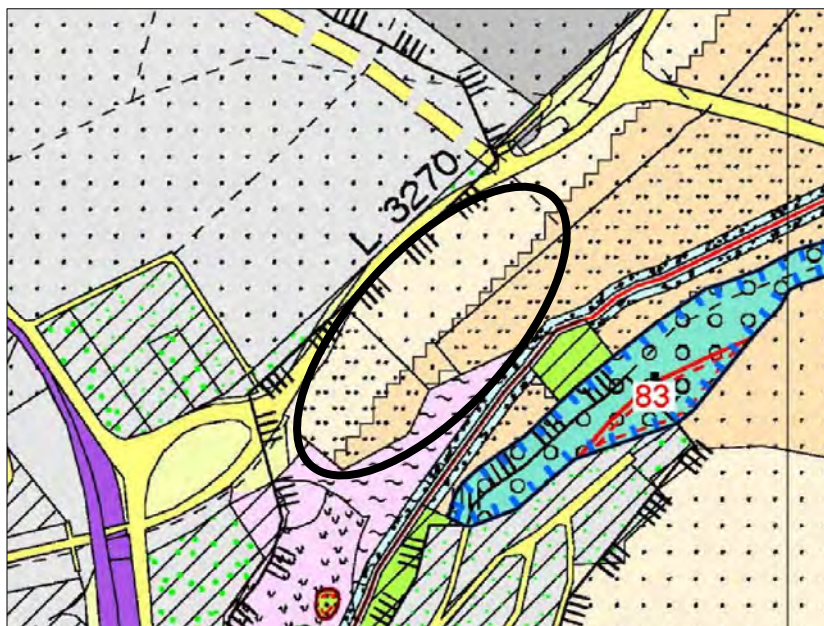
---

<sup>5)</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main (Stand Juni 2020). Das Plangebiet ist schwarz markiert.

Der Landschaftsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Rhein Main (Entwicklungskarte 2001)<sup>6</sup> stellt das Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft (hellbraun) und Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz, dar (dunkelbraun).



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main (Entwicklungskarte 2001). Das Plangebiet ist schwarz markiert.

<sup>6)</sup> Regionalverband FrankfurtRheinMain: Landschaftsplan, Entwicklungskarte 2001 [<https://mapview.region-frankfurt.de/>], abgerufen am 21.03.2019

## B GRÜNORDNUNG

### 1 Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen

Das Plangebiet befindet sich im Usinger Becken im östlichen Hintertaunus. Das Usinger Becken ist als edaphisch und klimatisch leicht begünstigte Beckenlandschaft Altsiedelland, d.h. die hier liegenden Ortschaften gehen auf fränkische, eventuell auch vorrömische Wurzeln zurück. Entsprechend lange ist auch die Landschaft durch die Bewirtschaftung des Menschen geprägt. Im Allgemeinen ist in den letzten Jahrzehnten ein Trend zu erkennen, dass der Bestand vieler Tier- und Pflanzenarten, die an Habitats in der Kulturlandschaft gebunden sind großräumig kontinuierlich abnimmt. Durch die Aufgabe der traditionellen Bewirtschaftung zu Gunsten einer modernen intensiven Landwirtschaft, gehen wichtige Habitats wie Feuchtwiesen, extensiv genutzte Frischwiesen und eine halboffene Feldflur verloren.



**Abbildung 5:** Intensiv genutzte Feuchtwiese in der Usa-Aue; südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend.

Das Eingriffsgebiet im Osten von Neu-Anspach befindet sich unmittelbar am Rand der Usa-Aue. Die Usa ist ein 34 km langer Zufluss der Wetter und entspringt etwa 2,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Neu-Anspach. Die geplanten Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs umfassen bereits die Feuchtwiesen im Auenbereich. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll den Eingriff durch die Anlage von artenreichem Grünland in Verbindung mit einer naturschutzorientierten extensiven Bewirtschaftung auszugleichen.

Das Ziel ist dabei die Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtwiese (Sumpfdotterblumenwiese). Diese naturschutzfachlich relevante Grünlandgesellschaft stellt sich auf nährstoffreichen und wechselfeuchten Standorten ohne längere Staunässe ein. Pflanzensoziologisch werden diese hochwüchsigen Feuchtwiesen dem Verband des *Calthion palustris* zugeordnet. Charakteristische Arten dieser Wiesen sind neben der namensgebenden Art *Caltha palustris* (Sumpfdotterblume) weitere Feuchtezeiger wie *Cardamine pratensis* (Wiesenschaumkraut), *Lychnis flos-cuculi* (Kuckuckslichtnelke) und Orchideen wie z.B. *Dactylorhiza majalis* (Breitblättriges Knabenkraut). Feuchtwiesen beinhalten nicht nur seltene und teilweise gefährdete Pflanzenarten, sondern bieten auch Lebensraum für viele wertgebende Tierarten, wie z.B. die gefährdete Sumpfschrecke.

Die dauerhafte Verfügbarkeit der Kompensationsfläche ist gewährleistet, da die entsprechenden Flurstücke im Besitz der Stadt Neu-Anspach sind. Um die Pflege gemäß dem Maßnahmen- und Pflegekonzept zu gewährleisten wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem entsprechenden Landwirt geschlossen.

## 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung und berücksichtigt die Bewertungen der Umweltprüfungen in Teil C<sup>7</sup>. Die Einstufung der im Gebiet kartierten Biotoptypen und der geplanten Nutzungs- und Maßnahmentypen lehnt sich dabei in Teilen an andere Typvorgaben der KV an die dem Wesen nach mit den hier zu betrachtenden vergleichbar sind.

**Tabelle 2:** Eingriffsbilanz nach KV

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m <sup>2</sup>	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp vor   nach Maßnahme		vor   nach Maßnahme	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
<b>Bestand</b>					
02.100 Gebüsche	36	760		27.360	
02.600 Gebüschpflanzung, straßenbegleitend	20	2.082		41.640	
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (45 m <sup>2</sup> )	33			1.485	
04.110 Laubbäume (3 St., Stammumfang > 20 cm, à 5 m <sup>2</sup> )	31			465	
04.110 Laubbäume Straße (Trauffläche gesamt 230 m <sup>2</sup> )	31			7.130	
06.010 (B) Intensiv genutzte Feuchtwiese	27	1.153		31.131	
06.320 (B) Intensiv genutzte Frischwiese (8 BWP Aufschlag, da eher artenreich)	35	9.777		342.195	
09.130 (B) Wiesenbrache und ruderaler Wiesen	39	1.128		43.992	
09.150 B Feldraine Wiesenraine (5 BWP Abzug, da sehr eutroph)	40	863		34.520	
09.160 Straßenränder	13	909		11.817	
10.510 Asphaltierter Weg	3	4.155		12.465	
10.610 Bewachsener Feldweg	21	512		10.752	
11.191 Acker intensiv genutzt	16	8.038		128.608	
11.221 Grünfläche	14	1.484		20.776	
<b>Planung</b>					
02.600 Gebüschpflanzung, straßenbegleitend	20		1.372		27.440
04.110 Laubbaum anzupflanzen (38 St., Stammumfang 16-20 cm, à 3 m <sup>2</sup> )	31				3.534
04.110 Laubbäume Straße (Trauffläche gesamt 230 m <sup>2</sup> )	31				7.130
04.110 Bäume Parkplatz SO (1 Baum/5 Stellpl. ergibt bei 138 Stellplätzen 28 Stk., Stammumfang 16-20 cm, à 3 m <sup>2</sup> )	31				2.604
09.160 Straßenränder	13		909		11.817
10.510 Asphaltierte Straßen	3		4.937		14.811
10.510 Wirtschaftsweg	3		1.052		3.156
10.520 Parkplatz SO (überbaub. Grundstücksfläche GRZ 0,6 + 0,3)	3		4.822		14.466
10.520 Parkplatz GE (überbaub. Grundstücksfläche GRZ 0,8)	3		699		2.097

<sup>7)</sup> Verwendung findet die Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005, GVBl. I S. 624. Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2015, GVBl. S. 339, 340.

10.715 Dachfläche SO, unbegrünt (überbaub. Grundstücksfläche GRZ 0,6 + 0,3)	6		716		4.296
10.720 Dachfläche SO, begrünt (überbaub. Grundstücksfläche GRZ 0,6 + 0,3)	19		2.862		54.378
10.715 Dachfläche GE, unbegrünt (überbaub. Grundstücksfläche GRZ 0,8)	6		1.045		6.270
10.720 Dachfläche GE, begrünt (überbaub. Grundstücksfläche GRZ 0,8)	19		4.182		79.458
11.221 Öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün)	14		874		12.236
11.221 nicht überbaubare Grundstücksflächen (Sondergebiet)	14		933		13.062
11.221 nicht überbaubare Grundstücksflächen (Gewerbegebiet)	14		1.482		20.748
11.221 Grünfläche	14		1.484		20.776
06.120 (B) Nährstoffreiche Feuchtwiese (Aufwertung da Sumpfdotterblumenwiese)	59		3.492		206.028
<b>Summe</b>		<b>30.861</b>	<b>30.861</b>	<b>714.336</b>	<b>504.307</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-210.029</b>

Im Ergebnis verbleibt ein Kompensationsdefizit von rd. 210.000 Biotopwertpunkten.

## C UMWELTPRÜFUNG

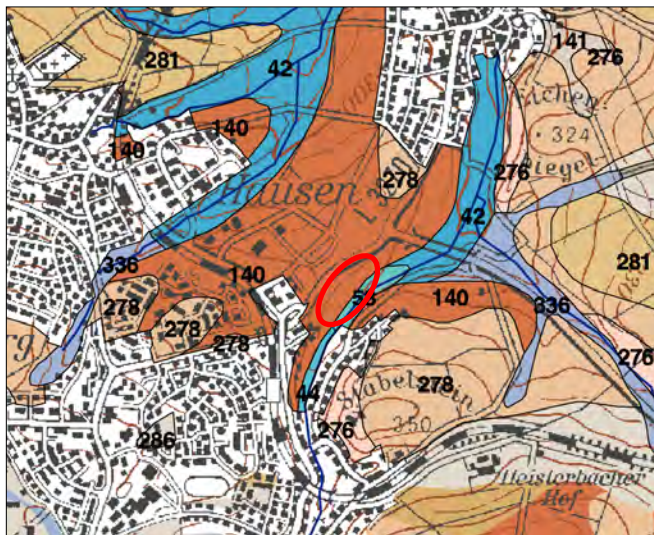
### 1 Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 a und b i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

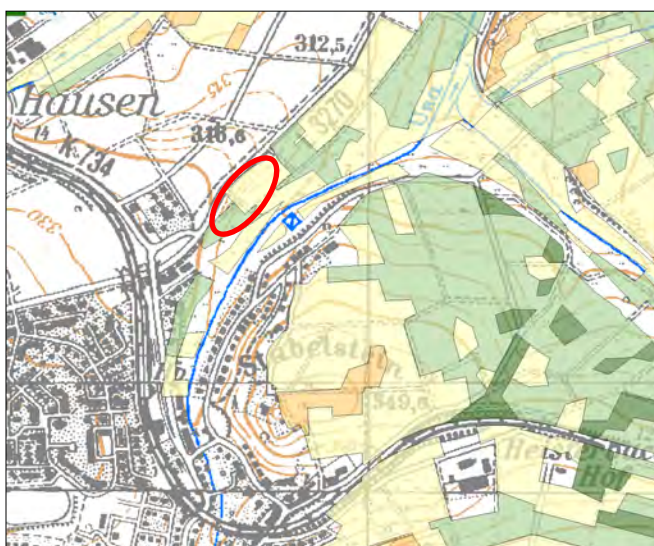
#### 1.1 Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

##### Bodenfunktionen

Das Plangebiet befindet sich im Usinger Becken auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN. (KLAUSING 1988, UMWELTATLAS 2017).<sup>8</sup> Der Offenlandbereich zwischen Neu-Anspach und Westerfeld wird von mittelgründigen Pseudogley-Parabraunerden schluffig-toniger Bodenart geprägt (in Abb. 6: Nr. 140).



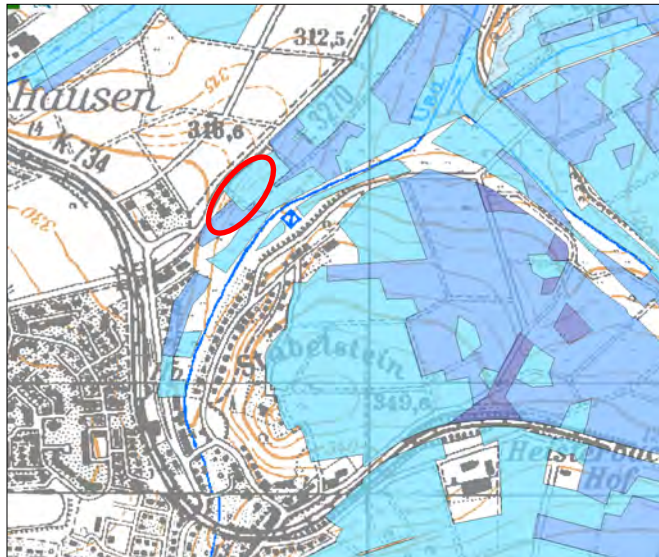
**Abbildung 6:** Bodenhauptgruppen im Raum Neu-Anspach (Quelle: HLUG, 2006: Bodenkarte von Hessen 1:50.000, Blatt L5716 Bad Homburg v.d.H.). Das Plangebiet ist rot markiert.



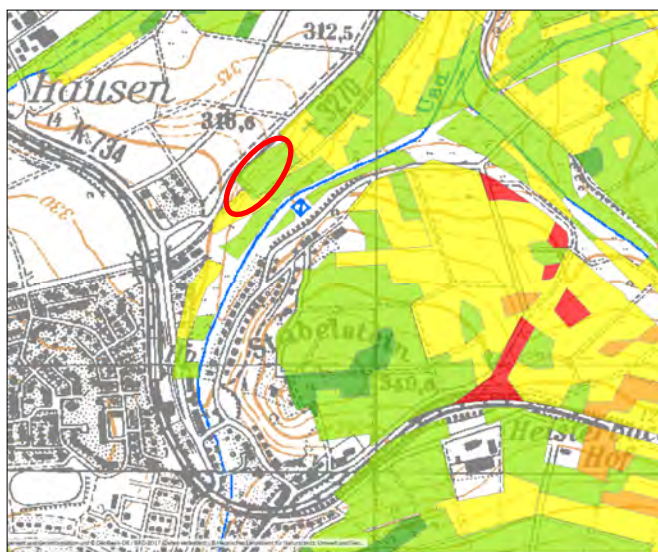
**Abbildung 7:** Bewertung des Ertragspotenzials im Plangebiet und seiner Umgebung. Gelb dargestellt sind Flächen mit mittlerem Potenzial, hellgrün dargestellt sind Flächen mit hohem Ertragspotenzial (Stufe 3 bzw. 4 von 5). Das Plangebiet ist rot markiert. Quelle: BodenViewer Hessen, HLNUG

<sup>8)</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, Hrsg.): Umweltatlas Hessen. <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>. Abfrage vom 06.03.2017

Aufgrund der geringeren Mächtigkeit in der Hanglage ist die Feldkapazität im Nordosten des Plangebiets nur gering während sie im Südwesten als mittel eingestuft ist (vgl. Abb. 8). Dem entsprechend ist das Ertragspotenzial dieser Flächen als mittel bzw. hoch einzustufen (vgl. Abb. 7). Durch den relativ hohen Tonanteil neigen die Böden zu Staunässe (Pseudovergleyung). Demnach ist die Durchsickerungsfähigkeit der Böden eher gering, Speicherpotenzial und Puffervermögen sind dagegen durch den vorhandenen Löss relativ hoch (HLUG 2006).



**Abbildung 8:** Die Feldkapazität (FK) im Plangebiet ist gering (hellblau, Stufe 2 von 5 = 130-260 mm) bis mittel (mittelblau, Stufe 3 von 5 = 260-390 mm). Die Feldkapazität darf nicht verwechselt werden mit der nutzbaren Feldkapazität (nFK), also dem pflanzenverfügbaren Wasser. Diese ist deutlich geringer als die FK.



**Abbildung 9:** Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet und seiner Umgebung. Hellgrün dargestellt sind Flächen geringer Bedeutung (Stufe 2 von 5), gelb sind Flächen mit mittlerer Bedeutung (Stufe 3 von 5). Das Plangebiet ist rot markiert.

Die Bodenfunktionsbewertung weist den Böden im Plangebiet geringe bis mittlere Bedeutung zu (Abb. 9). Insgesamt ist die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser gering, die Verdichtungsempfindlichkeit jedoch überdurchschnittlich. Das Bewertungsschema folgt der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Methodendokumentation „Bodenschutz in der Bauleitplanung“<sup>9)</sup>.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit dem Boden zu treffen sind (s. Vermeidungsmaßnahmen „Boden“ Kap. C 2.1). So sollten keine Bodenarbeiten bei zu nassen Böden durchgeführt werden.

<sup>9)</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL) 2013, Hrsg.: Bodenschutz in der Bauleitplanung, Methodendokumentation zur Arbeitshilfe.



Generell sind Ober- und Unterboden sowie Untergrund getrennt auszuheben und zwischenzulagern. Bei der Lagerung des Bodens in Mieten ist darauf zu achten, dass er nicht verdichtet wird, nicht vernässt und stets durchlüftet bleibt. Nach Bauabschluss sind die Baueinrichtungsflächen und Baustraßen zurückzubauen und die Böden sind fachgerecht wieder herzustellen.<sup>10</sup>

#### Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trink- oder Heilwasserschutzgebieten (HLNUG 2018<sup>11</sup>). Die Zone III A des nächsten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Erlenbach“ liegt rund 2 km südlich. Fließgewässer sind nicht direkt betroffen, jedoch liegt der Eingriffsbereich unmittelbar oberhalb der Usa-Aue und die im Geltungsbereich berücksichtigte Kompensationsfläche grenzt direkt an das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Aue der Usa sind durch die hohe Neuversiegelung erhebliche Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten. Direkte Beeinträchtigungen der Aue durch die Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Eingriffe innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa (Gewässerkennzahl 24848) sind unzulässig.

Für den natürlichen Wasserrückhalt spielt u.a. eine naturnahe Auenentwicklung eine große Rolle<sup>12</sup>. So ist dieser Aspekt auch Teil des Maßnahmenkatalogs des Hochwassermanagementplans für das Einzugsgebiet der Nidda, zu dem auch die Usa gehört (HLNUG 2018). Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu einer Versiegelung direkt oberhalb der rezenten Aue. Zwar wird das anfallende Niederschlagswasser durch ein Regenrückhaltebecken gedrosselt an den Vorfluter abgegeben, dennoch empfiehlt es sich im Zuge der Ausgleichsplanung das natürliche Wasserrückhaltevermögen des als Kompensationsfläche eingestellten Grünlands gezielt zu verbessern. Durch die Herstellung einer naturschutzfachlich wertvollen Sumpfdotterblumenwiese wird dies gelingen (vgl. Maßnahmen- und Pflegekonzept der Kompensationsfläche im Anhang).

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

Die im Baugebiet entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß über das bestehende Entsorgungssystem entsorgt. Die anfallenden Regenwassermengen sind gemäß den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, unverschmutztes Überlaufwasser ist zu versickern oder gedrosselt an den Vorfluter abzugeben. Oberflächenwasser von Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern. Auch hier ist sicherzustellen, dass keine Gefährdung des Grundwassers eintritt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, wenn Sie die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

---

<sup>10)</sup> HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUKLV 2018, Hrsg.): Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende.

<sup>11)</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2018): Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Abfrage am 13.06.2018

<sup>12)</sup> HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV 2007, Hrsg.): Landesaktionsplan Hochwasserschutz Hessen, Wiesbaden.

## **1.2 Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB)

Der östliche Rand der Ortslage von Anspach ist lufthygienisch noch vergleichsweise gering belastet. Die überörtlichen Verkehrsströme werden über die im Lee gelegene Heisterbachstraße geführt und die großräumige Ackerlandschaft im Osten von Neu-Anspach ist sehr klimawirksam. Auch bei Inversionswetterlagen oder im Sommer unter Hitzeeinwirkung ist für die östliche Ortslage keine erhöhte Belastung anzunehmen, da Ausgleichströmungen aus dem nahe gelegenen Waldgebiet am Reifertsberg den Raum der Usa-Niederung ohne Hindernis erreichen. Das Plangebiet ist Teil der Frischluftschneise für diese Luftströmungen, die zur Verbesserung der Luftqualität der Ortslage von Anspach beitragen. Durch den Eingriff kann daher der Luftaustausch beeinträchtigt werden.

Für das Sondergebiet Lebensmittel- und Getränkemarkt ist die teilweise Überdachung der Stellplatzflächen mit Photovoltaikmodulen geplant. Die dadurch gewonnene Energie soll die Stromversorgung des Marktes unterstützen und auch in Form von Tankstellen für Elektroautos den Kunden des Marktes zur Verfügung gestellt werden.

### Lichtimmissionen

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 BImSchG). Aufgabe des Immissionsschutzes ist es vornehmlich, erhebliche Belästigungen durch psychologische Blendung von starken industriellen, gewerblichen und im Bereich von Sport- und Freizeitanlagen angeordneten Lichtquellen in der schützenswerten Nachbarschaft zu vermeiden.

Im Sondergebiet SO<sub>LEH</sub> plant der Vorhabenträger LED-Technologie einzusetzen. Grundsätzlich sollte im gesamten Plangebiet zur Beleuchtung von Parkflächen oder baulichen Anlagen moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von max. 4000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise mit der Schutzart IP 65 kommen.

## **1.3 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und e BauGB)

Abgesehen von den in Kap. 1.2 behandelten lufthygienischen Aspekten sind an dieser Stelle mögliche Auswirkungen auf die Erholungsvorsorge zu betrachten.

Das Plangebiet stellt einen möglichen Naherholungsraum für Anwohner der westlich angrenzenden Wohnbebauung in der Bahnhofstraße dar. Die Wegeführung lädt jedoch nicht zu alltäglichen Spaziergängen ein, da das Gebiet lediglich über die L 3270 zu erreichen ist. Der südwestliche Teilbereich wird allerdings zu Erholungszwecken in Form von Bienenhaltung und Nutzung bzw. Pflege der vorhandenen Obstbäume genutzt. Durch den geplanten Eingriff geht diese Erholungsfunktion verloren.

Die vorliegende Schalluntersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch den geplanten Edeka-Markt alle immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA-Lärm eingehalten werden, ohne weitere Maßnahmen ergreifen zu müssen (INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK, 01/2019).

## 1.4 Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

### 1.4.1 Vegetation und Biotopstruktur

Der Geltungsbereich wird hauptsächlich durch mäßig intensiv genutzte Wiesen und eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt. Nach Norden und Westen schließen an die Wiesen Gebüsch- und Heckenstrukturen mit teilweise dichtem Brombeergebüsch und Brennnesseln an. Die Vegetation des westlichen Grünlands oberhalb des Außenbereichs ist als mäßig artenreiche Frischwiese einzustufen (Tab. 3), der übrige Geltungsbereich ist eher artenarm (Tab. 4 bis 5). Innerhalb der Frischwiese liegt eine Obstbaumreihe, in deren Umgebung die Herbst-Zeitlose zu finden ist. Im Randbereich des Ackers wachsen allgemein vorkommende Ackerbegleitkräuter wie Echte Kamille, Gewöhnliches Hirtentäschel und Acker-Stiefmütterchen. Im südöstlichen Bereich zur Usa hin geht die Frischwiese in eine Feuchtwiese mit Flatterbinse über. Diese Feuchtwiese wird trotz der Standortverhältnisse relativ intensiv genutzt; davon zeugen die tiefen Fahrspuren in den nasseren Bereichen und auch die geringe Artenzahl. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Vegetation im Geltungsbereich auf Grund der aktuellen Nutzung derzeit als mäßig wertvoll einzuschätzen. Jedoch birgt insbesondere die Feuchtwiese ein hohes Potenzial zur Aufwertung.

**Tabelle 3:** Liste der Pflanzenarten im Bereich der Frischwiese (Aufnahmedatum 10.05.2017)

Art	Wissenschaftlicher Name
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
Einjährige Rispengras	<i>Poa annua</i>
Gamander-Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>
Gewöhnliches Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Gewöhnliches Rapünzchen	<i>Valerianella locusta</i>
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i>
Herbstzeitlose	<i>Colchicum autumnale</i>
Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>
Krauser Ampfer	<i>Rumex crispus</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Kugelige Teufelskralle	<i>Phyteuma orbiculare</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Rasen-Schmiele	<i>Deschampsia cespitosa</i>
Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Schmalblättrige Wicke	<i>Vicia angustifolia</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Stumpfbliättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Tüpfel-Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo agg.</i>
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Wiesen-Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Wiesen-Schaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>
Zaun-Wicke	<i>Vicia sepium</i>

Bearbeiter: L.-M. Weil

**Tabelle 4:** Liste der Pflanzenarten der Randbereiche im Westen des Plangebiets (Aufnahmedatum 10.05.2017)

Art	Wissenschaftlicher Name
Brombeere	<i>Rubus sectio Rubus</i>
Echtes Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Gewöhnlicher Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>
Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Bearbeiter: L.-M. Weil

**Tabelle 5:** Liste der Pflanzenarten im Bereich der Feuchtwiese (Aufnahmedatum 10.05.2017)

Art	Wissenschaftlicher Name
Flatter-Binse	<i>Juncus effusus</i>
Gewöhnlicher Frauenmantel	<i>Alchemilla vulgaris agg.</i>
Gewöhnliches Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Wald-Engelwurz	<i>Angelica sylvestris</i>

Bearbeiter: L.-M. Weil

**Tabelle 6:** Liste der Pflanzenarten im Bereich des Ackers (Aufnahmedatum 10.05.2017)

Art	Wissenschaftlicher Name
Acker-Stiefmütterchen	<i>Viola arvensis</i>
Echte Kamille	<i>Matricaria chamomilla</i>
Gewöhnlicher Erdrauch	<i>Fumaria officinalis</i>
Gewöhnliches Hirtentäschel	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Hain-Sternmiere	<i>Stellaria nemorum</i>
Purpurrote Taubnessel	<i>Lamium purpureum</i>
Raps	<i>Brassica napus</i>

Bearbeiter: L.-M. Weil

**Tabelle 7:** Liste der Pflanzenarten im Bereich des Feldwegs und der Straßenböschung (Aufnahmedatum 10.05.2017)

Art	Wissenschaftlicher Name
Echtes Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Gewöhnliches Rapünzchen	<i>Valerianella locusta</i>
Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Große Waldfetthenne	<i>Hylotelephium maximum</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aparine</i>
Kriech-Quecke	<i>Elymus repens</i>
Sonnenwend-Wolfsmilch	<i>Euphorbia helioscopia</i>
Weg-Distel	<i>Carduus acanthoides</i>
Weißer Taubnessel	<i>Lamium album</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo agg.</i>

Bearbeiter: L.-M. Weil

### 1.4.2 Tierwelt

Der direkte Eingriffsbereich ist durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, die im nordöstlichen Bereich durch Heckenstrukturen aus Bäumen und Sträuchern von der Landesstraße 3270 getrennt sind. Diese Biotopstrukturen werten das Gebiet auf und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Usa mit typischem Ufergehölz, die vor allem im nordöstlichen Bereich des Eingriffsbereiches bei Hochwasser über die Ufer tritt. Die Usa selbst liegt nicht mehr im Geltungsbereich, jedoch sollte sie aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes aus naturschutzfachlicher Sicht in die Betrachtungen mit einbezogen werden.

Die tierökologischen Untersuchungen im Plangebiet wurden in den Jahren 2016 und 2018 durchgeführt. Dabei wurden neben den Fledermäusen und der Avifauna auch Reptilien, Haselmäuse sowie Heuschrecken und Tagfalter untersucht.

#### Haselmaus

Die zehn ausgebrachten Niströhren lieferten keinen Hinweis auf die Anwesenheit von Haselmäusen im Plangebiet. Haselmäuse bauen in den Röhren ihre unverwechselbaren Kobel. Auch die parallel vorgenommene Suche nach Freinestern verlief negativ, sodass ein Vorkommen der Art im Gebiet auszuschließen ist.

#### Reptilien

Um das Vorkommen von Reptilien auf den teilweise trockenen Standorten in den Gehölzstrukturen zu untersuchen wurden künstliche Versteckmöglichkeiten ausgebracht. Zusätzlich wurden die Saumbereiche nach Eidechsen und Schlangen abgesucht. Im Untersuchungszeitraum 2016 konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Nach Angaben des BUND wurde jedoch das Vorkommen der Ringelnatter nachrichtlich übernommen.

#### Tagfalter und Heuschrecken

Die Erhebung der Tagfalter und Heuschrecken wurde bei drei Begehungen im Juli und August 2016 durchgeführt, sowie durch eine weitere Begehung im Juli 2018 aktualisiert. Insgesamt konnten zehn Tagfalter-Arten und fünf Heuschrecken-Arten nachgewiesen werden. Darunter auch der Wiesengrashüpfer, die Große Goldschrecke und die Sumpfschrecke. Diese Arten werden in der Roten Liste von Hessen<sup>13</sup> als gefährdet geführt.

**Tabelle 8:** Tagfalter im Plangebiet und der näheren Umgebung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schwarzkolbiger Braun-Dickkopffalter	<i>Thymelicus lineola</i>
Schachbrettfalter	<i>Melanargia galathea</i>
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>
Brauner Waldvogel	<i>Aphantopus hyperantus</i>
Kleiner Feuerfalter	<i>Lycaena phleas</i>
Distelfalter	<i>Vanessa cardui</i>
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i>
Kleiner Kohlweißling	<i>Pieris rapae</i>
Rapsweißling	<i>Pieris napi</i>
Faulbaumbtäuling	<i>Celastrina argiolus</i>

Bearbeiter: M. Bucher

<sup>13)</sup> Rote Liste der Heuschrecken Hessens, 2. Fassung (Stand 1995), Hrsg. Hessisches Ministerium des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz

**Tabelle 9:** Heuschrecken im Plangebiet und der näheren Umgebung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Roesels Beißschrecke	<i>Metrioptera roeselii</i>
Grünes Heupferd	<i>Tettigonia viridissima</i>
Wiesengrashüpfer	<i>Chorthippus dorsatus</i>
Große Goldschrecke	<i>Chrysochraon dispar</i>
Sumpfschrecke	<i>Stethophyma grossum</i>

Bearbeiter: M. Bucher

### Fledermäuse

Im Plangebiet wurden insgesamt neun verschiedene Fledermausarten aufgenommen (Tab. 10). Beschränkt man sich bei der Untersuchung der Fledermäuse auf die Betrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so ist festzuhalten, dass diese Flächen überwiegend als Jagdlebensraum anzusehen sind. Die vom Eingriff betroffenen Feldgehölze stellen keine potenziellen Sommerquartiere dar. Lediglich die Obstbäume auf Flurstück 275 könnten als Tagesverstecke von Einzeltieren dienen. Für die Zwergfledermaus, die Fransenfledermaus und die Kleine Bartfledermaus bieten diese älteren Bäume Versteckmöglichkeiten. Dennoch ist weitgehend auszuschließen, dass sich tradierte Quartiere – insbesondere Wochenstubenquartiere – in den Bäumen befinden. Die genannten Arten bevorzugen (auch für die Wochenstube) Spalten oder Höhlungen mit schmalem Einschluß; diese finden sie hier eher an Gebäuden in der Umgebung als in Höhlen der Bäume. Gegen das Vorhandensein von geschützten Quartieren spricht auch der Umstand, dass im Bereich der Obstbäume keine Kontakthäufungen zu verzeichnen waren. Zwergfledermaus und Fransenfledermaus gelten zudem als sehr flexibel und bei der Wahl ihrer Unterschlupfe (sofern es sich nicht um Wochenstubenquartiere handelt) wenig wählerisch. Sofern sich in den Bäumen sporadisch genutzte Verstecke befinden, so wirkt hier unter der Beachtung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahme deshalb die Legalausnahme. Weiterhin ist davon auszugehen, dass keine Quartiere der Waldarten (Rauhautfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus und Große Bartfledermaus) von dem Eingriff betroffen sind. Gleiches gilt für die Gebäude bewohnenden Fledermausarten (Großes Mausohr und Breitflügelfledermaus).

Im Ergebnis ist daher für alle vorkommenden Fledermäuse einheitlich festzustellen, dass ein artenschutzrechtlich relevanter Verlust von Zufluchtsstätten ausgeschlossen werden kann. Nicht ausgeschlossen ist eine individuelle Gefährdung einzelner Tiere im Zuge der Fällarbeiten, weshalb diese außerhalb von Frostperioden und nur nach vorheriger Inspektion der Bäume durch einen Biologen / Ökologen erfolgen darf (Vermeidungsmaßnahme V1). Der Jagdlebensraum der Tiere bleibt in Form der Usa-Aue und der benachbarten Offenlandschaft erhalten.

**Tabelle 10:** Artenliste der Fledermäuse im Planungsraum Neu-Anspach

Art	Wissenschaftlicher Name
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>
Bartfledermaus	<i>Myotis spec.</i>
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>

Bearbeiter: M. Bucher, F. Henning

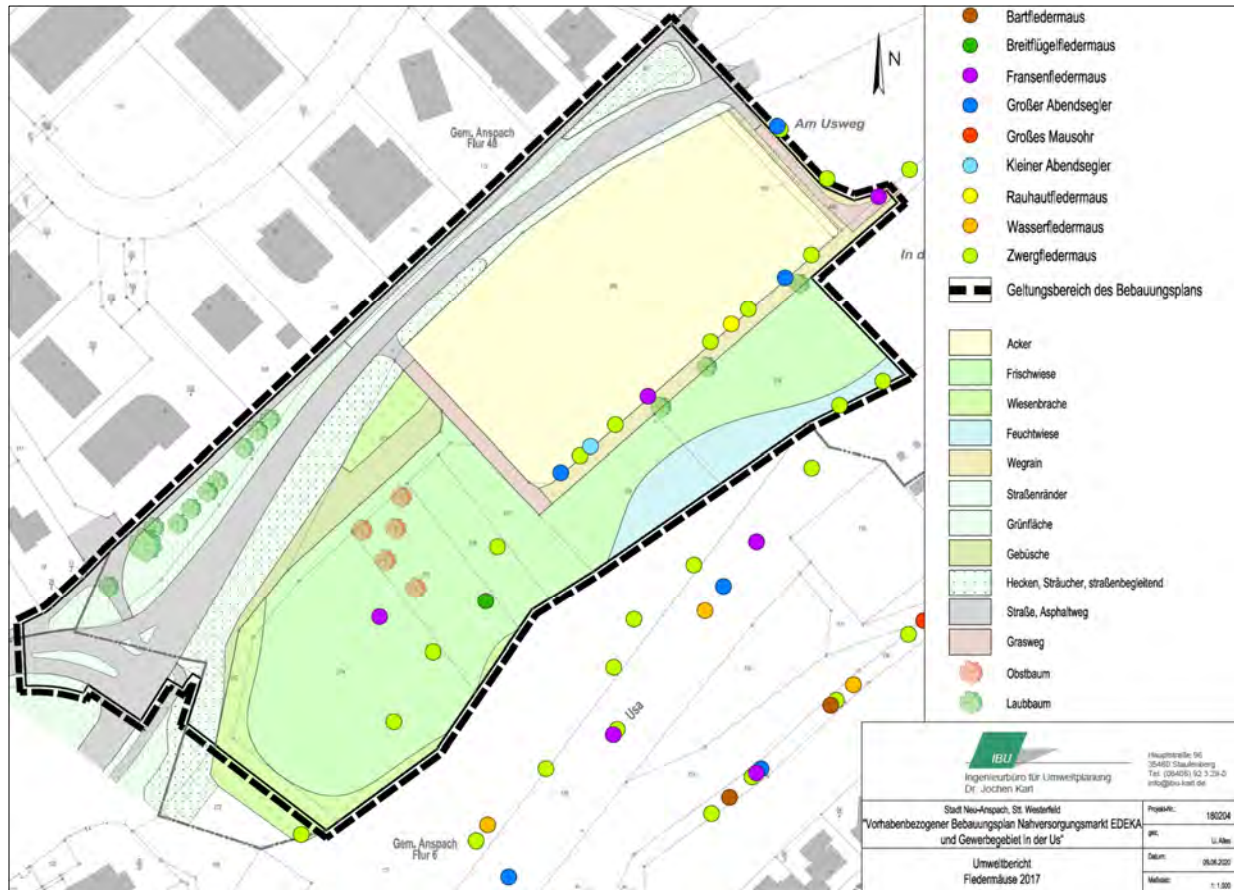


Abbildung 10: Nachweis von Fledermäusen im Plangebiet (schwarz markiert).

## Vögel

Insgesamt wurden 32 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen, von denen 19 im Plangebiet als Brutvogel (Nachweis oder Verdacht) einzustufen sind. Das erfasste Spektrum reicht von Baum- und Gebüschbrütern der Siedlungs- und Siedlungsrandlagen (Finken, Sperlinge, Grasmücken) über Gehölbewohner (Buntspecht) bis hin zu „reinen“ Offenlandarten wie Goldammer und Feldlerche. Nach Angaben des BUND wurde außerdem das Vorkommen des Kuckucks nachrichtlich übernommen.

Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen von Star, Kuckuck, Feldsperling, Feldlerche, Goldammer und Neuntöter. Der Grauschnäpper wird auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands geführt, weist jedoch für Hessen einen günstigen Erhaltungszustand auf. Der Eisvogel wurde zwar innerhalb des Untersuchungsgebiets jagend an der Usa gesichtet, da der Eingriff jedoch weder sein Brut- noch sein Jagdhabitat beeinflusst, entfällt hier eine artbezogene Prüfung. Die gleiche Einschätzung gilt für die Wacholderdrossel. Als reine Nahrungsgäste wurden Rauchschwalbe, Haussperling, Rot- und Schwarzmilan im Plangebiet angetroffen.

**Tabelle 11:** Artenliste der Vögel im Planungsraum Neu-Anspach

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Kuckuck*	<i>Cuculus canorus</i>
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Neuntöter	<i>Lanius colluria</i>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>

\*nachrichtlich übernommen, Quelle BUND

Bearbeiter: M. Wimbauer, M. Bucher (2016)



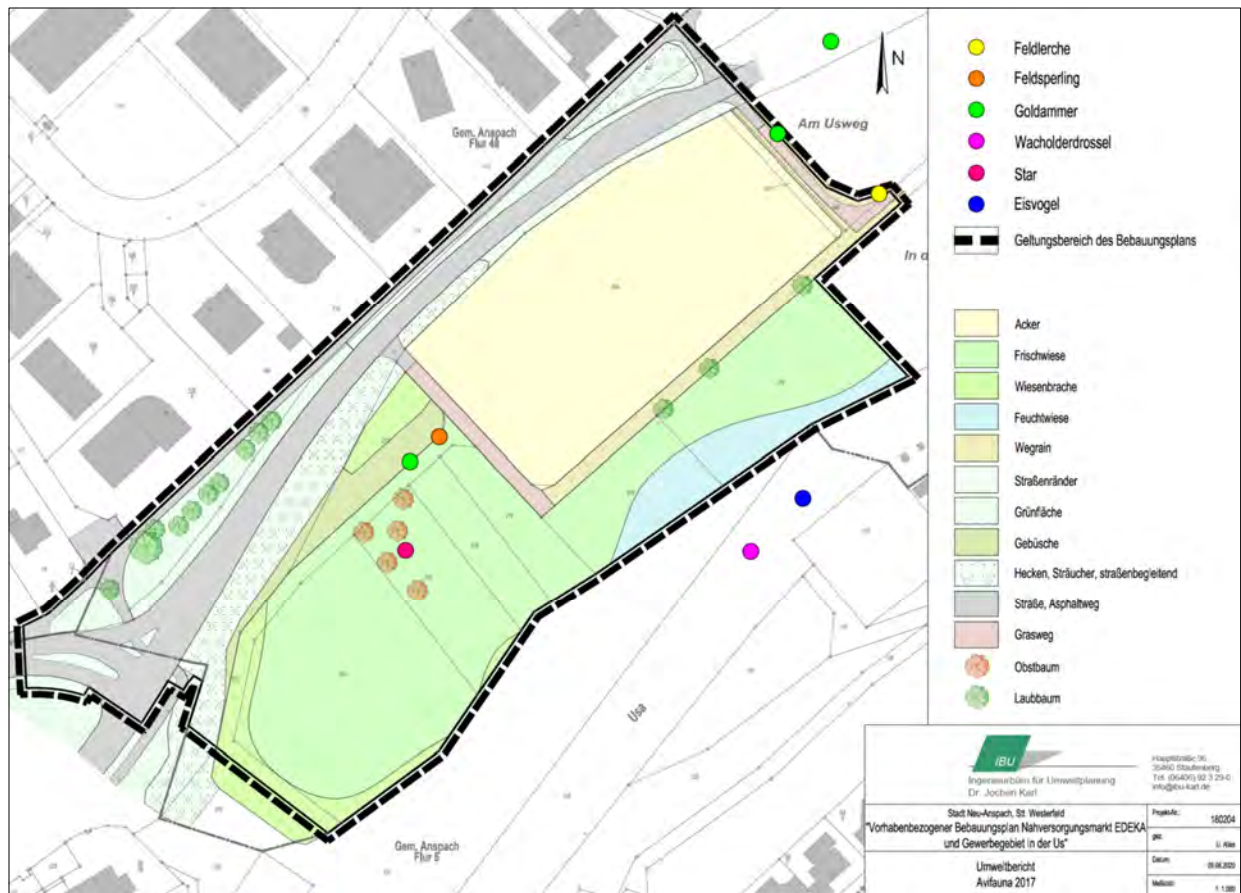


Abbildung 11: Wertgebende Vogelarten im Planungsgebiet (schwarz markiert) und seiner Umgebung

### Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

<b>V1</b>	Baumfällarbeiten dürfen nur bei frostfreier Wetterlage durchgeführt werden. Vor Fällen der Obstbäume sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubezeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.
<b>V2</b>	Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
<b>V3</b>	Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind innerhalb des Plangebiets nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.
<b>V4</b>	Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Insbesondere wird auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der zu erhaltenden Bäume hingewiesen.

Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:

<b>M1</b>	Zum Erhalt und zur Aufwertung des allgemeinen Gebietscharakters ist eine Extensivierung der Feuchtwiese innerhalb des Geltungsbereichs (geplante Kompensationsfläche) vorzunehmen. Entwicklungsziel ist eine Sumpfdotterblumenwiese. Details sind dem beigefügten Maßnahmen- und Pflegekonzept zu entnehmen. Das weitere Verfahren ist mit der zuständigen UNB abzustimmen.
<b>M2</b>	Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Umgriff des Plangebiets insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Höhlen- und Nischenbrüter und 6 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlupföffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 6 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.
<b>M3</b>	Entwicklung eines Extensivackers zur Förderung der Feldlerche, auf Flst. 42 in Flur 21 der Gemarkung Anspach (15.006 m <sup>2</sup> ): Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt in Form von 12 m breiten Streifen, in wechselnden Fruchtfolgen zwischen Sommergetreide, Wintergetreide und Grünbrache. Bei den Getreidesorten sind bevorzugt alte Getreidesorten wie z. B. Emmer, Einkorn und Dinkel zu verwenden. Die Aussaat ist in Reihenabständen von $\geq 30$ cm durchzuführen. Eine entsprechende Untersaat ist dabei vorzusehen. Hierzu eignen sich neben Klee auch eine Reihe einheimischer Ackerwildkräuter. Nach der Ernte ist der Stoppelacker bis zum darauffolgenden Frühjahr unbearbeitet liegen zu lassen. Die Grünbrache ist mittels entsprechenden Mischungen aus diversen Kleesorten und Luzerne zu realisieren. Flankierend hierzu sind Streifen mit geeigneten Blümmischungen vorzusehen. Im Einzelnen sind die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 1.4.3 Biologische Vielfalt

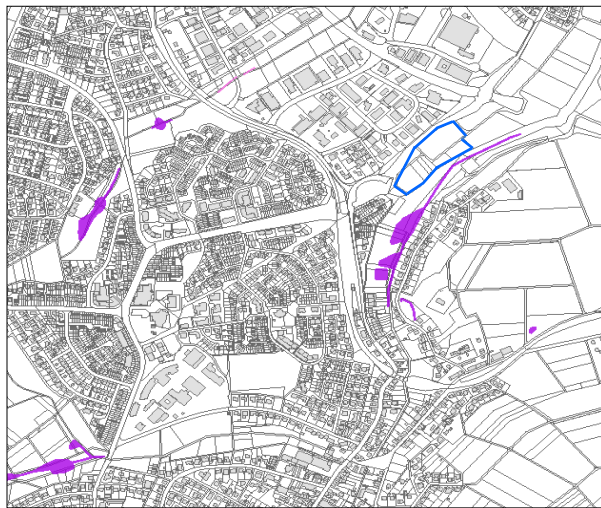
Die Biodiversität umfasst nach der Definition der „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ der Vereinten Nationen die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff die Biologische Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist auch die genetische Vielfalt einbezogen, die z. B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch Aufnahme des Zieles der Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Wie die Ausführungen in diesem Kapitel verdeutlichen, stellt das Plangebiet für vergleichsweise viele Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Für die Erhaltung oder Förderung der Biodiversität sind daher die empfohlenen Kompensationsmaßnahmen unbedingt umzusetzen.

#### 1.4.4 NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen. Das FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (Gebiets-Nr. 5717-305) erstreckt sich in etwa 2,2 km südlich vom Plangebiet entfernt. Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet sind nicht erkennbar.

In ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Ufergehölz an der Usa nordwestlich des Stabelstein bei Anspach“ (Schlüssel: 5617B1597). Diese Gehölzstruktur liegt außerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Abb. 12).



**Abbildung 12:** Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets (blau markiert), Quelle: Natureg 2018

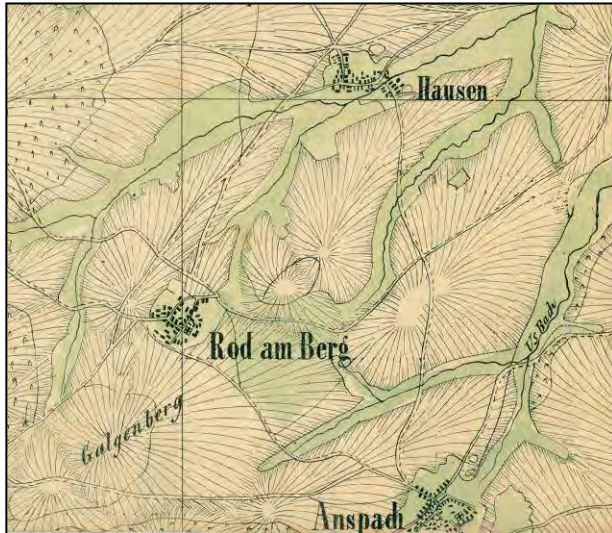
#### 1.5 Ortsbild und Landschaftsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts bestand die heutige Stadt Neu-Anspach noch aus den selbstständigen Gemeinden Anspach, Rod am Berg und Hausen (Abb. 13). Die Straßen zwischen den Orten bestanden damals schon und die Bebauung der heutigen Ortsteile von Neu-Anspach waren jeweils um den Dorfkern zentriert. Die Flussaue der Usa war von der Quelle in der Nähe Anspachs bis Westerfeld unbebaut.

Im letzten Jahrhundert wurde die einstige Freifläche zwischen Hausen und Anspach vollständig bebaut. Dadurch ist die Aue der Usa heute im Ortsteil Anspach durch die bestehende Bebauung begrenzt und zum größten Teil überbaut. Erst nördlich von Anspach bis zum Ortsteil Westerfeld bildet sie ein weitgehend natürliches Bachbett aus, weshalb der Erhalt dieses Bereiches durch Berücksichtigung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich aus Sicht des Landschaftsschutzes zu begrüßen ist.

Bei der Bewertung des Eingriffs für das Ortsbild ist zu berücksichtigen, dass sich die Wahrnehmung der Usa-Aue mit Blick von der L 3270 aufgrund der Geländemodellierung und der Gebäude verändern wird. Die (teilweise) Überdachung der Stellplatzfläche im Sondergebiet wird diesen Effekt verstärken. Das aus Photovoltaik-elementen bestehende Dach ist in der Wahrnehmung als Baukörper einzustufen.

Da es sich um einen Standort handelt, der insbesondere auch von oben durch die Menschen vor Ort einzusehen ist, hat der Lebensmittelmarkt mit dieser zusätzlichen Überdachung deutliche Auswirkungen auf das kleinräumige Ortsbild. So wird die Sicht auf die tiefergelegene Aue mit ihren Gehölzen eingeschränkt, was die Wahrnehmung der Aue in diesem Bereich verändern wird.



**Abbildung 13:** Ausschnitt aus der „Karte Herzogthum Nassau“, Blatt 28 Merzhausen (1819). Quelle: LAGIS Hessen 2018

## 1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Obwohl es jenseits des Taunuskamms liegt, ist das Usinger Becken als edaphisch und klimatisch leicht begünstigte Beckenlandschaft Altsiedelland. Die hier liegenden Ortschaften gehen also auf fränkische, eventuell auch vorrömische Wurzeln zurück. Entsprechend reich ist die Landschaft an kulturhistorischen Relikten vor allem mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Herkunft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Auf die Sensibilität des Raumes sei aber ausdrücklich hingewiesen.

Funde von Bau- oder Bodendenkmälern bei Bauarbeiten sind unverzüglich der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

## 1.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i. d. R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung der Erholungsnutzung aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wechselwirkungen werden hieraus strenggenommen aber erst, wenn es Rückkopplungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung ist eigentlich nichts anderes als eine (wenn auch u. U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutsbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein. Vorliegend sind entsprechende Wechselwirkungen grundsätzlich für folgende Zusammenhänge denkbar:

- Erholung / Vegetation und Biotope: Nachteilige Auswirkungen einer Verlagerung der Erholungstätigkeit auf andere Landschaften.

Durch die stetig steigende Versiegelung durch Bauvorhaben im Raum Neu-Anspach erhöht sich der Nutzungsdruck auf die verbleibenden Freiflächen. Eine steigende Bevölkerungszahl bei gleichzeitiger Abnahme von Naturlandschaft hat zur Folge, dass mehr Menschen ihre Naherholung auf immer kleinerer Fläche suchen. Die verbleibenden Freiflächen stellen jedoch unter Umständen Rückzugsräume für Arten dar, die an einer stetig voranschreitenden Abnahme ihres Lebensraums leiden.

## 2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)

### 2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sieht der Bebauungsplan vor allem Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vor. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung der Pflanzqualitäten in den Artenlisten 1 bis 3 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden (hier gilt: 1 Baum/100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch/5 m<sup>2</sup>). Sie dienen neben ihrer das Ortsbild bereichernden Eigenschaften auch der Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen.

Zur Konkretisierung der Pflanzgebote werden die folgenden Pflanzlisten zur Aufnahme in den Bebauungsplan empfohlen:

Artenliste 1 „Bäume“

Laubbäume (auch in Sorten):		Mindest-Qualität:
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Sol. / H., 3 x v., 16-20 bzw. Hei. 2 x v., 150-200
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)	
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	
<b>Obstbäume, regionale und seltene Sorten vorziehen:</b>		H., v., 8-10
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte	
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	
<i>Malus domestica</i>	Apfel	
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel	
<i>Prunus avium</i>	Kulturkirsche	
<i>Prunus spec.</i>	Pfirsich, Pflaume, Zwetschge, Mirabelle etc.	
<i>Pyrus communis</i>	Birne	
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	

**Artenliste 2 „Gebietsheimische Sträucher“**

Laubsträucher:		Mindest-Qualität:
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	Str., 2 x v., m. B., 100-150
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	
<i>Euonymus euopaea</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Ramnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Echter Schneeball	

**Artenliste 3 „Naturnahe Ziergehölze“**

Naturnahe Ziergehölze, Obststräucher		Mindest-Qualität:
<i>Amelanchier spec.</i>	Felsenbirne	Str., 2 x v., m. B., 100-150
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Buddleja spec.</i>	Sommerflieder	
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum und Sorten	
<i>Chaenomeles spec.</i>	Zierquitten	
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche	
<i>Cytisus spec.</i>	Ginster	
<i>Deutzia spec.</i>	Deutzie (ungefüllte Blüten)	
<i>Genista spec.</i>	Ginster (ungefüllte Blüten)	
<i>Hibiscus syriacus</i>	Eibisch und Sorten (ungefüllte Blüten)	
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme (fruchtende Sorten)	
<i>Ilex verticillata</i>	Gemeine Winterbeere	
<i>Lonicera caerulea</i>	Blaue Heckenkirsche	
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel	
<i>Philadelphus spec.</i>	Falscher Jasmin (ungefüllte Blüten)	
<i>Ribes spec.</i>	Johannisbeere (fruchtende Sorten)	
<i>Rosa spec.</i>	Rosen (ungefüllte Blüten)	
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere, Himbeere (fruchtende Sorten)	
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide	
<i>Sorbus spec.</i>	Ebereschen, Mehlbeeren	
<i>Syringa spec.</i>	Flieder (ungefüllte Blüten)	
<i>Vaccinium spec.</i>	Heidelbeere, Preiselbeere	
<i>Weigela spec.</i>	Weigelie	

Um einen möglichst schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, sind die Vermeidungsmaßnahmen der Tabelle 12 zu berücksichtigen.

**Tabelle 12:** Vermeidungsmaßnahmen Boden

<b>VB 1</b>	<b>Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden</b> Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete!).
<b>VB 2</b>	<b>Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte</b> Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden.
<b>VB 3</b>	<b>Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase</b> Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.
<b>VB 4</b>	<b>Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)</b> Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

## 2.2 Kompensationsmaßnahmen und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung<sup>14</sup>. Im Ergebnis verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rund 210.000 Punkten.

Durch die Entwicklung einer Sumpfdotterblumenwiese auf der Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs (Gem. Westerfeld, Fl. 4, Flst. 278 und 279) reduziert sich bereits das Kompensationsdefizit. Zur Förderung der Heuschrecken und Tagfalter ist auf der genannten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs eine blütenreiche Wiese des *Calthion* zu entwickeln und zu pflegen. Durch die Entwicklung dieses standortgerechten Biotops werden auch andere Artengruppen gefördert, z.B. Vögel, Amphibien oder Reptilien wie die Ringelnatter.

Für den Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung vorgeschlagen:

**Entwicklungsziel: Sumpfdotterblumenwiese (*Calthion palustris*)**

*Gemarkung Westerfeld, Flur 4, Flst. 278 und 279 „In der Us“, mit 3492 qm*

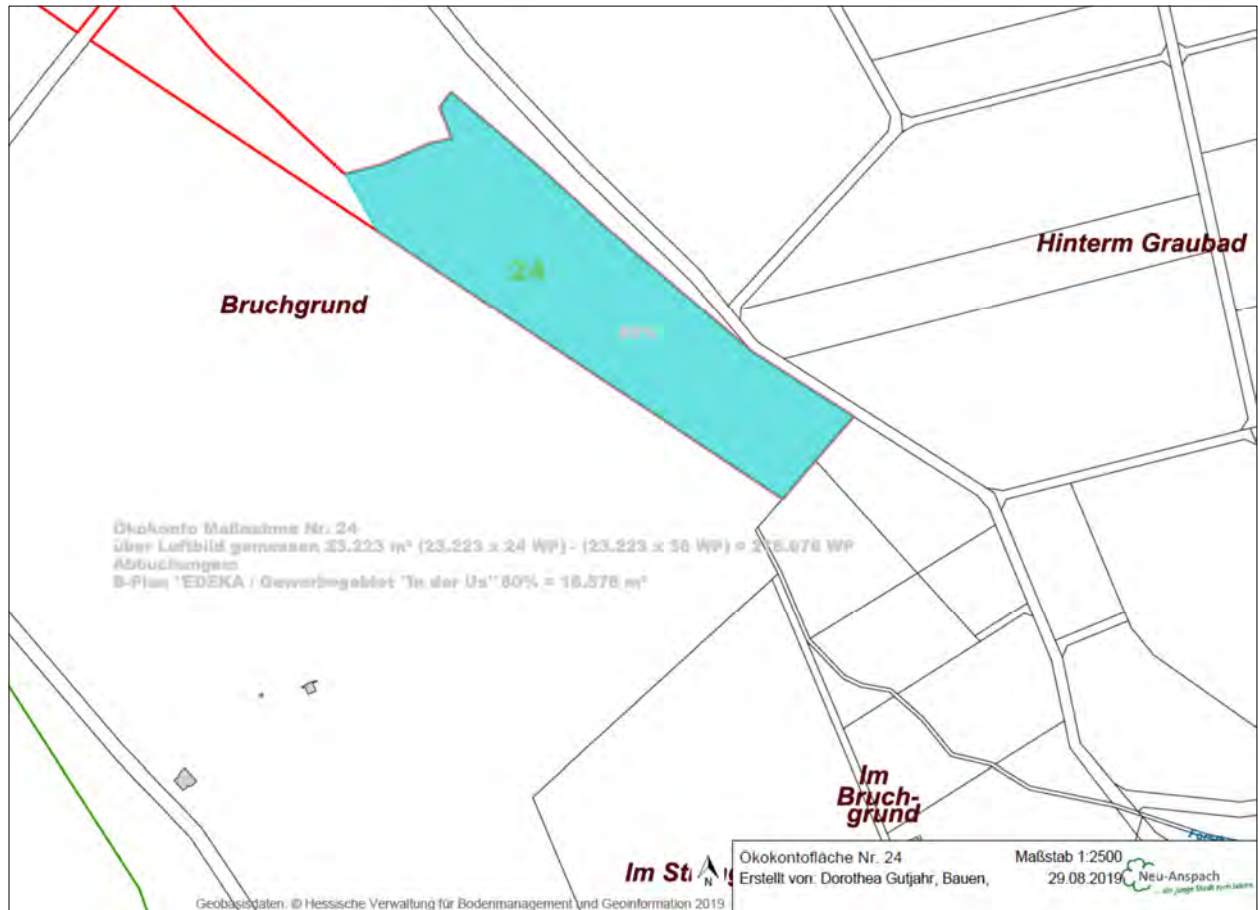
Das bestehende Grünland ist durch Einsaat einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Feuchtwiesen aufzuwerten und sachgerecht zu entwickeln (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Die Einsaat erfolgt nach Aufreißen der Oberfläche (z. B. mit der Egge) als Nachsaat mit halber Ansaatstärke ohne Schnellbegrüner. Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten des Frisch- und Feuchtgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Achillea ptarmica*, *Anthoxanthum odoratum*, *Arrhenatherum elatius*, *Bistorta officinalis*, *Cardamine pratensis*, *Centaurea jacea*, *Cirsium oleraceum*, *Crepis biennis*, *Cynosurus cristatus*, *Leucanthemum ircutianum*, *Lychnis flos-cuculi*, *Poa pratensis*, *Poa trivialis*, *Poa palustris*, *Sanguisorba officinalis*, *Silaum silaus*, *Succisa pratensis*.

Die Nutzung erfolgt zweischürig, die 1. Mahd unter Beachtung von evtl. Bodenbruten nach Abblühen im Juni, die 2. Mahd im August/September. Für dauerhaft feuchte und quellige Bereiche gilt: sie sind einmal jährlich bei geeigneten Bodenverhältnissen, vorzugsweise im Hochsommer zu mähen. Das gesamte Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren. Düngung ist unzulässig. Das einmalige Abschleppen der Fläche im Frühjahr ist erlaubt. Sämtliche Drainageausläufe der Fläche sind dauerhaft zu verschließen.

<sup>14)</sup> Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005, GVBl. I S. 624. Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012, GVBl. S. 444.

Trotz dieser rund 0,35 ha großen Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs besteht noch ein naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 210.029 Punkten. Dieser wird über die Ökokontomaßnahme Nr. 24 der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen (s. Abb. 13). Bei dieser Maßnahme wurden auf rd. 2,3 ha in der Gemarkung Hausen-Arnsbach bestehende Fichtenbestände in Auwald umgewandelt.

Darüber hinaus besteht ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf für eine Feldlerchenbrut. Die entsprechende CEF-Maßnahme (M 3) ist in Kap. C 1.4.2 und im artenschutzrechtlichen Fachgutachten beschrieben.



**Abbildung 14:** Übersichtskarte zur Ökokontofläche Nr. 24 der Stadt Neu-Anspach

#### Zuordnungsvorschlag:

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an andere Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Nach § 135b BauGB gelten als Maßstäbe für die Verteilung der Kosten für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche, die zu erwartende Versiegelung oder die Schwere des zu erwartenden Eingriffs.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vorgeschlagen, die Verteilung der Kosten anhand der überbaubaren Fläche vorzunehmen, die sich Tab. 1 (Strukturdaten) entnehmen lässt. Den Anteilen entsprechen dann die Anteile des zu kompensierenden Defizits gem. Tab. 2 (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz).



Es ergeben sich folgende Anteile:

**Tabelle 13:** Ermittlung der Flächenanteile zur Zuordnung der Eingriffe nach § 135b BauGB

Zulässige überbaubare Fläche	öffentlich	privat	
Sondergebiet (GRZ 0,6 + 0,3)		0,93 ha	
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		0,74 ha	
Verkehrsflächen	0,60 ha		
<b>Gesamtfläche</b> (Bezugsfläche des Bebauungsplans: 2,27 ha)	<b>0,60 ha</b>	<b>1,67 ha</b>	
<b>Anteil</b>	<b>26 %</b>	<b>74 %</b>	
<b>Privater Anteil aufgeteilt in Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE)</b>		<b>SO</b>	<b>GE</b>
		41 %	33 %
<b>Anteil in Punkten am Gesamtdefizit (210.029 Punkte Gesamtdefizit)</b>	<b>55.514</b>	<b>154.515</b>	
<b>Privater Anteil aufgeteilt in Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE)</b>		<b>SO</b>	<b>GE</b>
		86.047	68.468

Daraus ergibt sich folgende

**Zuordnungsfestsetzung (Satzung gem. § 135 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 26 % und den privaten Bauflächen zu 74 % (davon 41 % dem Sondergebiet und 33 % dem Gewerbegebiet) zugeordnet.

### 3 Zusätzliche Angaben nach Anlage 1 zu § 2a Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB

#### 3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 d)

Der Eingriffsbereich dieser Planung betrifft ein landwirtschaftlich genutztes Gelände. Der weitere Flächenverlust ist grundsätzlich aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu betrachten. Berücksichtigt man jedoch den hohen Siedlungsdruck in der Region, sind aus städtebaulichen Gründen keine anderweitigen, besseren Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens im engeren Umgriff erkennbar.

#### 3.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik) (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 a)

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Umweltberichts basieren auf eigenen Felderhebungen zur Pflanzen- und Tierwelt, auf der Auswertung vorhandener Unterlagen (Höhenschichtenkarte, Luftbild, Regionaler Flächennutzungsplan, Bodenkarte, historische Karten) und Internetrecherchen behördlich eingestellter Informationen zu Boden, Wasser, Schutzgebiete und kulturhistorischen Informationen. Defizite bei der Grundlagenermittlung sind nicht erkennbar.

### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 b)

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung der Bauvorhaben im Sonder- und Gewerbegebiet sind derzeit nicht geplant. Eine Kontrolle der Umsetzung der ersten Maßnahmen (Phase 1) auf der Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs, sowie ein Erfolgsmonitoring dieser Fläche sind jedoch vorzusehen (vgl. Maßnahmen- und Pflegekonzept im Anhang).

### **3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 b)

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebietes weiter betrieben würde. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

## **4 Zusammenfassung** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 c)

Die Stadt Neu-Anspach betreibt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3,1 ha im Osten von Neu-Anspach. Der Bebauungsplan „EDEKA“ ist in zwei Baugebiete unterteilt. Der östliche Teilbereich stellt eine angebotsorientierte Planung eines Gewerbegebiets dar, während im Westen die vorhabenbezogene Planung eines Sondergebiets für den Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmarktes vorgenommen wird. Die Planung für den Markt umfasst rd. 1,28 ha, davon sind rund 0,35 ha Ausgleichsfläche. Die Erschließung erfolgt direkt von der L 3270, die im Bereich der Anschlussstelle entsprechend angepasst wird und daher ebenfalls Teil des Plangebiets ist.

Das Plangebiet befindet sich im Usinger Becken auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN im Offenlandbereich zwischen Neu-Anspach und Westerfeld, welcher von mittelgründigen Pseudogley-Parabraunerden schluffig-toniger Bodenart geprägt wird. Die Böden im Plangebiet haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Bodenfunktionen. Durch den relativ hohen Tonanteil neigen die Böden zu Staunässe. Demnach ist die Durchsickerungsfähigkeit der Böden und damit die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser gering; Speicherpotenzial und Puffervermögen sind dagegen durch den vorhandenen Löss relativ hoch.

Der Geltungsbereich wird hauptsächlich durch Grünland und eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt. Nach Norden und Osten schließen sich Gebüsch- und Heckenstrukturen an und grenzen das Gebiet von der Landstraße ab. Diese Biotopstrukturen werten das Gebiet auf und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa, die in diesem Bereich einen relativ naturnahen Gewässerrand mit Ufergehölz aufweist. Die Usa bzw. ihr Gewässerrandstreifen liegen nicht im Geltungsbereich.

Die tierökologischen Untersuchungen im Plangebiet wurden in den Jahren 2016 und 2018 durchgeführt. Dabei wurden neben den Fledermäusen und der Avifauna auch Reptilien, Haselmäuse sowie Heuschrecken und Tagfalter untersucht. Haselmäuse und Reptilien konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden, jedoch wurden insgesamt zehn Tagfalter-Arten und fünf Heuschrecken-Arten gefunden. Darunter auch der Wiesengrashüpfer, die Große Goldschrecke und die Sumpfschrecke. Diese Arten werden in der Roten Liste von Hessen als gefährdet geführt. Im Plangebiet wurden insgesamt neun verschiedene Fledermausarten aufgenommen. Beschränkt man sich bei der Untersuchung der Fledermäuse auf die Betrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so ist festzuhalten, dass diese Flächen überwiegend als Jagdlebensraum anzusehen sind. Im Ergebnis ist für alle vorkommenden Fledermäuse einheitlich festzustellen, dass ein artenschutzrechtlich relevanter Verlust von Zufluchtsstätten ausgeschlossen werden kann. Nicht ausgeschlossen ist eine individuelle Gefährdung einzelner Tiere im Zuge der Fällarbeiten, daher sind hier Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der Jagdlebensraum der Tiere bleibt in Form der Usa-Aue und der benachbarten Offenlandschaft erhalten. Es wurden insgesamt 32 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen, von denen 19 im Plangebiet als Brutvogel einzustufen sind. Das erfasste Spektrum reicht von Baum- und Gebüschbrütern der Siedlungs- und Siedlungsrandlagen (Finken, Sperlinge, Grasmücken) über Gehölzbewohner (Buntspecht) bis hin zu „reinen“ Offenlandarten wie Goldammer und Feldlerche. Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen von Star, Kuckuck, Feldsperling, Feldlerche, Goldammer und Neuntöter. Wie diese Ausführungen verdeutlichen, stellt das Plangebiet für vergleichsweise viele Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Für die Erhaltung oder Förderung der Biodiversität ist daher die empfohlene Kompensationsmaßnahme umzusetzen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden ist eine CEF-Maßnahme für ein betroffenes Brutpaar der Feldlerche durchzuführen. Hierfür wird der Ackerschlag auf Flst. 42 in Flur 21 der Gemarkung Anspach (15.006 m<sup>2</sup>) in extensiver Form zur Förderung der Offenlandarten bewirtschaftet.

Bei der Bewertung des Eingriffs für das Ortsbild ist zu berücksichtigen, dass sich die Wahrnehmung der Usa-Aue mit Blick von der L 3270 aufgrund der Geländemodellierung und der Gebäude verändern wird, da die Sicht auf die tiefergelegene Aue mit ihren Gehölzen eingeschränkt wird. Der Erhalt bzw. die Entwicklung standorttypischer Biotope in der Usa-Aue durch Berücksichtigung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich ist aus Sicht des Landschaftschutzes zu begrüßen.

Trotz der Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs, wo extensiv genutztes Feuchtgrünland (Sumpfdotterblumenwiese) entwickelt werden soll, verbleibt für das gesamte Vorhaben ein Kompensationsdefizit von rd. 210.000 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen.



**„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“  
Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld**

**Entwicklungs- und Pflegekonzept der Kompensationsfläche an der Us**

Bearbeitung: Dr. Theresa Rühl  
Stand 17. Juni 2020

**Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl**  
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH  
Hauptstraße 96  
35460 Staufenberg  
Tel. (06406) 92 3 29-0 [info@ibu-karl.de](mailto:info@ibu-karl.de)

## Veranlassung und Zielsetzung

Die Stadt Neu-Anspach betreibt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Der Bebauungsplan „EDEKA“ ist in zwei Baugebiete unterteilt. Der östliche Teilbereich stellt eine angebotsorientierte Planung eines Gewerbegebiets dar, während im Westen die vorhabenbezogene Planung eines Sondergebiets für den Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmarktes vorgenommen wird. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,3 ha im Osten von Neu-Anspach.

Das Eingriffsgebiet befindet sich unmittelbar am Rand der Usa-Aue. Die Usa ist ein 34 km langer Zufluss der Wetter und entspringt etwa 2,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Neu-Anspach. Die geplanten Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs umfassen bereits die Feuchtwiesen im Auenbereich. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll den Eingriff durch die Anlage von artenreichem Grünland in Verbindung mit einer naturschutzorientierten extensiven Bewirtschaftung auszugleichen.

Das Ziel ist dabei die Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtwiese (Sumpfdotterblumenwiese). Diese naturschutzfachlich relevante Grünlandgesellschaft stellt sich auf nährstoffreichen und wechselfeuchten Standorten ohne längere Staunässe ein. Pflanzensoziologisch werden diese hochwüchsigen Feuchtwiesen dem Verband des *Calthion palustris* zugeordnet. Charakteristische Arten dieser Wiesen sind neben der namensgebenden Art *Caltha palustris* (Sumpfdotterblume) weitere Feuchtezeiger wie *Cardamine pratensis* (Wiesenschaumkraut), *Lychnis flos-cuculi* (Kuckucuslichtnelke) und Orchideen wie z.B. *Dactylorhiza majalis* (Breitblättriges Knabenkraut). Feuchtwiesen beinhalten nicht nur seltene und teilweise gefährdete Pflanzenarten, sondern bieten auch Lebensraum für viele wertgebende Tierarten, wie z.B. die gefährdete Sumpfschrecke.

Die erfolgreiche Entwicklung einer naturschutzfachlich wertvollen Feuchtwiese erfordert ein entsprechendes Pflegemanagement. Das hier erarbeitete Maßnahmen- und Pflegekonzept gibt zum Einen dem Bewirtschafter eine Hilfestellung durch klare Bewirtschaftungsvorgaben, zum Anderen ermöglicht es der zuständigen Behörde eine Erfolgskontrolle durch Formulierung klarer Entwicklungsziele für diese Ausgleichsmaßnahme.



**Abb. 1:** Ausschnitt aus dem Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, Stadt Neu-Anspach (Plan|ES, Stand 09.06.2020). Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs ist rot umkreist.

## Entwicklungsziel und Maßnahmen

Generell ist zwar Grünland feuchter bis nasser Standorte in Hessen verbreitet, durch Bewirtschaftungsintensivierung, Entwässerung oder Brachfallen mit Sukzession wurde es jedoch in den letzten Jahrzehnten stark zurückgedrängt (HLNUG 2017<sup>1</sup>). Sumpfdotterblumenwiesen gehören zu den nährstoffreichen Feuchtwiesen und sind hochwüchsig und blütenreich. Sie wachsen auf wechselfeuchten Standorten. Der mittlere Grundwasserstand schwankt zwischen 120 und 30 cm unter Flur. Im Hochsommer trocknen die Flächen ab, so dass Mahd oder Beweidung möglich sind. Eine reichliche Wasserversorgung ist in diesen Feucht- und Nasswiesen stets gegeben, Staunässe kommt dagegen nicht vor. Die Wiesen des Verbands *Calthion palustris* entstehen erst durch die Nutzung der beschriebenen Standorte als extensive Mähwiese oder Weide.

Die Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bietet günstige Standortbedingungen zur Entwicklung dieser rückläufigen Pflanzengesellschaft. Allerdings ist die richtige Pflege der Fläche für die erfolgreiche Entwicklung des Zielzustandes ausschlaggebend. Zielzustand ist die Kartiereinheit MF.FS nach Hessischer Biooptypenkartierung (HLNUG 2017). Diese ist als „seggen- und binsenreiche Nasswiese“ gemäß § 30(2) BNatSchG gesetzlich geschützt. Sie entspricht keinem LRT (Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie). Um dieses Ziel zu erreichen, ist als erste Maßnahme eine Aufwertung der Fläche zu einem artenreichen Feuchtgrünland mit Vertretern des *Calthion* durchzuführen (Phase 1). Durch gezieltes Management ist dieses aufgewertete Feucht- bzw. Nassgrünland weiterhin so zu entwickeln, dass die Fläche im Bewertungsschema für die gesetzlich geschützten Biotope als hervorragend oder mindestens gut eingestuft werden kann (vgl. Anforderungen Tab. 2). Dieser Prozess ist durch ein fachliches Monitoring zu begleiten.

**Tab. 1:** Maßnahmenplanung zur Entwicklung einer Wiese des *Calthion palustris*

Entwicklungsziel	Maßnahmen
Phase 1: Aufwertung zum artenreichen Feuchtgrünland mit Vertretern des <i>Calthion</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sämtliche Drainagen, die den Wasserhaushalt der Fläche beeinflussen, sind zurückzubauen</li> <li>• Einsaat einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Feuchtwiesen als Nachsaat mit halber Ansaatstärke ohne Schnellbegrüner</li> <li>• Einsaat erfolgt im Frühjahr nach Aufreißen der Oberfläche (z.B. mit der Egge)</li> <li>• anschließender Kröpfschnitt (wenn Gräser maximal 25 cm hoch) und bei Bedarf Wässerung</li> </ul>
Phase 2: Weiterentwicklung des artenreichen Feuchtgrünlands zu einer Wiese des <i>Calthion</i> mit gutem bis hervorragenden Zustand (nach HLBK)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zweischürige Mahd:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mahd unter Beachtung von evtl. Bodenbruten nach Abblühen im Juni,</li> <li>2. Mahd im August/September.</li> </ol>                             Das Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren.                         </li> <li>• ggf. Nachsaat im 2. Jahr (Verfahren s.o.)</li> <li>• eine Düngung ist unzulässig</li> </ul>
Monitoring über 5 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jährlich zwei Kontrollen mit vegetationskundlicher Erfassung der Fläche (jeweils vor der Mahd im Frühsommer und Sommer)</li> <li>• Bewertung der Fläche nach HLBK</li> <li>• Abstimmung (bei Bedarf Anpassung) der Pflegemaßnahmen</li> </ul>

<sup>1)</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2018): Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK), Kartieranleitung Teil 2: Kartiereinheitenbeschreibung

**Tab. 2:** Bewertungsschema des Biotoptypen MF.FS nach HLBK (HLNUG 2017)

MF.FS	A	B	C
	hervorragend	gut	mittel bis schlecht
Arteninventar Gefäßpflanzen *1	15 bis über 20 Arten der Listen; Rote-Liste-Gefäßpflanze(n) vorkommend.	8 bis 18 Arten der Listen.	2 bis 10 Arten der Listen, keine Rote-Liste-Gefäßpflanze(n).
Habitatausstattung:	Viele Blüten, Samen, Früchte; Blütenreiche oder feuchte Säume; Flutmulden, sonstige Geländemulden, quellige Bereiche.	1 oder 2 der unter A genannten Parameter.	Keiner oder nur einer der unter A genannten Parameter.
Beeinträchtigungen	Wasserhaushalt völlig ungestört; Störzeiger oder Neophyten nicht vorkommend; keine Übernutzung oder Nutzungsintensivierung; keine Unternutzung oder Nutzungsaufgabe.	keine wirksamen Drainagen im Bestand; Störzeiger oder Neophyten nur vereinzelt vorkommend; wenige Merkmale von Übernutzung oder Nutzungsintensivierung bzw. von Unternutzung oder Nutzungsaufgabe; intensiv genutztes Umfeld mit Nährstoffeinträgen.	Entwässerung in oder direkt an der Fläche; Störzeiger, Neophyten in größeren Anteilen; Beweidung überwiegt; Merkmale von Übernutzung oder Nutzungsintensivierung bzw. von Unternutzung oder Nutzungsaufgabe deutlich; Verdichtung durch Befahren bei nassem Boden.

**Tab. 3:** Kennzeichnende Pflanzenarten des Feucht- und Nassgrünlandes nach HLBK (HLNUG 2018)

<i>Achillea ptarmica</i>	o	<b><i>Juncus acutiflorus</i></b>	#
<i>Agrostis canina</i>	o	<i>Juncus articulatus</i>	
<i>Angelica sylvestris</i>		<i>Juncus conglomeratus</i>	
<i>Bistorta officinalis</i>		<i>Juncus effusus</i>	
<b><i>Bromus racemosus</i></b>	#	<b><i>Juncus filiformis</i></b>	#
<b><i>Caltha palustris</i></b>	#	<b><i>Lotus pedunculatus</i></b>	#
<i>Carex acuta</i>		<i>Lychnis flos-cuculi</i>	
<i>Carex acutiformis</i>		<i>Lysimachia nummularia</i>	o
<b><i>Carex disticha</i></b>		<i>Lysimachia vulgaris</i>	
<i>Carex leporina</i>		<i>Lythrum salicaria</i>	
<i>Carex nigra</i>		<b><i>Myosotis scorpioides agg.</i></b>	#
<i>Carex panicea</i>		<i>Sanguisorba officinalis</i>	
<b><i>Cirsium oleraceum</i></b>	#	<b><i>Scirpus sylvaticus</i></b>	#
<i>Cirsium palustre</i>		<b><i>Senecio aquaticus</i></b>	#
<b><i>Crepis paludosa</i></b>	#	<i>Silaum silaus</i>	
<b><i>Dactylorhiza majalis</i></b>	#	<i>Stachys palustris</i>	o
<i>Epilobium palustre</i>		<i>Stellaria alsine</i>	
<i>Equisetum fluviatile</i>		<i>Succisa pratensis</i>	
<i>Equisetum palustre</i>		<i>Trollius europaeus</i>	
<i>Filipendula ulmaria</i>	o	<i>Valeriana dioica</i>	
<i>Galium uliginosum</i>		<i>Viola palustris</i>	
<i>Geranium palustre</i>			
<i>Geum rivale</i>			
<i>Hypericum tetrapterum</i>			

### Textliche Festsetzung

Stadt Neu-Anspach, Flur 4, Flst. 278 und 279 „In der Us“, mit 3410 qm

Das bestehende Grünland ist durch Einsaat einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Feuchtwiesen aufzuwerten und sachgerecht zu entwickeln (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Die Einsaat erfolgt nach Aufreißen der Oberfläche (z. B. mit der Egge) als Nachsaat mit halber Ansaatstärke ohne Schnellbegrüner. Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten des Frisch- und Feuchtgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Achillea ptarmica*, *Anthoxanthum odoratum*, *Arrhenatherum elatius*, *Bistorta officinalis*, *Cardamine pratensis*, *Centaurea jacea*, *Cirsium oleraceum*, *Crepis biennis*, *Cynosurus cristatus*, *Leucanthemum ircutianum*, *Lychnis flos-cuculi*, *Poa pratensis*, *Poa trivialis*, *Poa palustris*, *Sanguisorba officinalis*, *Silaum silaus*, *Succisa pratensis*.

Die Nutzung erfolgt zweischürig, die 1. Mahd unter Beachtung von evtl. Bodenbruten nach Abblühen im Juni, die 2. Mahd im August/September. Für dauerhaft feuchte und quellige Bereiche gilt: Die Fläche ist einmal jährlich bei geeigneten Bodenverhältnissen, vorzugsweise im Hochsommer zu mähen. Das gesamte Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren. Düngung ist unzulässig. Das einmalige Abschleppen der Fläche im Frühjahr ist erlaubt. Sämtliche Drainageausläufe der Fläche sind dauerhaft zu verschließen.





-  Acker
-  Frischwiese
-  Wiesenbrache
-  Feuchtwiese
-  Wegrain
-  Straßenränder
-  Grünfläche
-  Gebüsche
-  Hecken, Sträucher, straßenbegleitend
-  Straße, Asphaltweg
-  Grasweg
-  Obstbaum
-  Laubbaum
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans

C:\S...Arbeitsdaten\WVA BP EDEKA UB.dwg

		Hauptstraße 96 35460 Staufenberg Tel. (06406) 92 3 29-0 info@ibu-karl.de	
Stadt Neu-Anspach, Stt. Westerfeld <b>"Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA          und Gewerbegebiet In der Usa"</b>		Projekt-Nr.:	180204
Umweltbericht Vegetation und Nutzung		gez.:	U. Alles
		Datum:	09.06.2020
		Maßstab:	1: 1.000