



**Stadt Neu-Anspach  
Stadtteil Anspach**

**Umweltplanerischer Fachbeitrag  
Bebauungsplan „Bahnhofstraße 71-73“  
gem. § 13a BauGB**

**Planstand:** November 2019

**Bearbeitung:** Weiss & Becker  
Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,  
Landschaftsarchitektin AKH

Buchwaldstraße 16  
35460 Staufenberg  
Tel: 06406-834084  
info@weiss-becker.de

**Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung der Planung .....	3
1.2	Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung .....	3
1.3	Fachgesetze und -planungen .....	5
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes. 6</b>	
2.1	Boden und Wasser .....	6
2.2	Klima und Luft.....	8
2.3	Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	8
2.4	Flächen- und Biotopschutz .....	13
2.5	Landschaft/Stadtbild .....	13
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	13
2.7	Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
<b>3</b>	<b>Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>	<b>16</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Beschreibung der Planung**

Das ehemalige Industriegelände der Firma Susemichel in der Bahnhofstraße (71-73) soll zukünftig als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden. Für den Bereich der ehemaligen Tankstelle und Werkstatt ist im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung primär Wohnbebauung als Nachfolgenutzung vorgesehen. Geplant ist die Errichtung einer aus insgesamt drei Baukörpern mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen sowie einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage mit rd. 43 Wohnungen. Die Gebäude, die mit Gründächern ausgestattet werden, sollen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten, die Firsthöhe beträgt 11,20 m. Die Realisierung ist in mehreren Abschnitten vorgesehen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Novelle 2017) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen.

Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von GRZ=0,4 bis 0,6 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 fest. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Für das Urbane Gebiet wird die maximale zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von  $OK_{\text{Geb}} = 12,00$  m festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über zwei Anschlüsse an die Bahnhofstraße. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Weide (Flst. 93) als Extensivgrünland zum Erhalt festgesetzt.

### **1.2 Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung**

Das rd. 1,6 ha große Plangebiet befindet in der östlichen Ortslage von Anspach und umfasst das bereits bebaute Mischgebiet mit Pennymarkt, Werkstätten, Autohändler etc. westlich der Bahnhofstraße (Hausnummer 71-73) mit Freiflächen sowie einer anschließenden Pferdeweide (Flst. 93). Im nördlichen Anschluss verläuft der Ansbach, daran fügt sich Wohnbebauung. In südlicher Richtung schließt ebenfalls Wohnbebauung sowie teilweise Mischbebauung an.

Hinsichtlich des Naturraumes gehört das Plangebiet nach KLAUSING<sup>1</sup> zum östlichen Hintertaunus bzw. zur naturräumlichen Untereinheit „Usinger Becken“ (302.5).

---

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



**Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes**

Quelle: www.google.de, 13.06.2018 und eigene Darstellung



**Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes**

Quelle: www.google.de, 06.09.2016 und eigene Darstellung

### 1.3 Fachgesetze und -planungen

#### **Fachgesetze:**

##### Bauplanungsrecht

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Dies kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan - bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> - nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Auf Planungen, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, darf das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs.2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im beschleunigten Verfahren als bereits erfolgt oder zulässig, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Beim vorliegenden Bebauungsplan liegt die Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes. Somit greift die genannte Regelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

##### Artenschutz

Dennoch können aus Gründen des Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder nach § 30 BNatSchG spezielle Artenschutzplanungen beim Vorkommen geschützter Arten notwendig werden. (siehe hierzu Kap. 2.5)

##### Bodenschutz

Zum Bodenschutz gibt es in Hessen als länderspezifische Regelung das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG). Der § 1 HAltBodSchG konkretisiert die rechtlichen Bestimmungen des § 1 BBodSchG für Hessen wie folgt:

„§ 1 Ziele des Bodenschutzes“

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,

3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.“

### **Fachplanungen:**

#### Regionaler Flächenutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan 2017 stellt den bereits bebauten Bereich als *Mischbaufläche Bestand* dar. Die anschließende Weide des Flst. 93 ist als *Wohnbaufläche Bestand* gekennzeichnet.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Entwicklungskarte (Stand 2001) empfiehlt für den bereits bebauten westlichen Teil des Plangebiets die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen. Der Bereich der Weide ist als Siedlungsfläche mit Grünlandbestand dargestellt.

#### Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Ansbach“ (1981) setzt den nördlichen Teil, Flst. 53/7-58/9 als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage fest.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **2.1 Fläche, Boden und Wasser**

#### **Fläche**

Die Fläche des Plangebiets beträgt rd. 1,6 ha. Die mögliche Flächenversiegelung beträgt aufgrund der GRZ von 0,4 (MU 1 + 3) bzw. 0,6 (MU 2) für das Urbane Gebiet ca. 5.047 m<sup>2</sup> und für die Erschließung ca. 1.162 m<sup>2</sup>. Insgesamt ist nicht mit einer Neuversiegelung zu rechnen, vielmehr reduziert sich die versiegelte Fläche voraussichtlich, da neue Freiflächen im bereits versiegelten Bereich des MU 3 geplant sind.

#### **Boden**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Durch die baulichen Eingriffe und die intensive Nutzung des Bereichs liegt eine starke Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor.

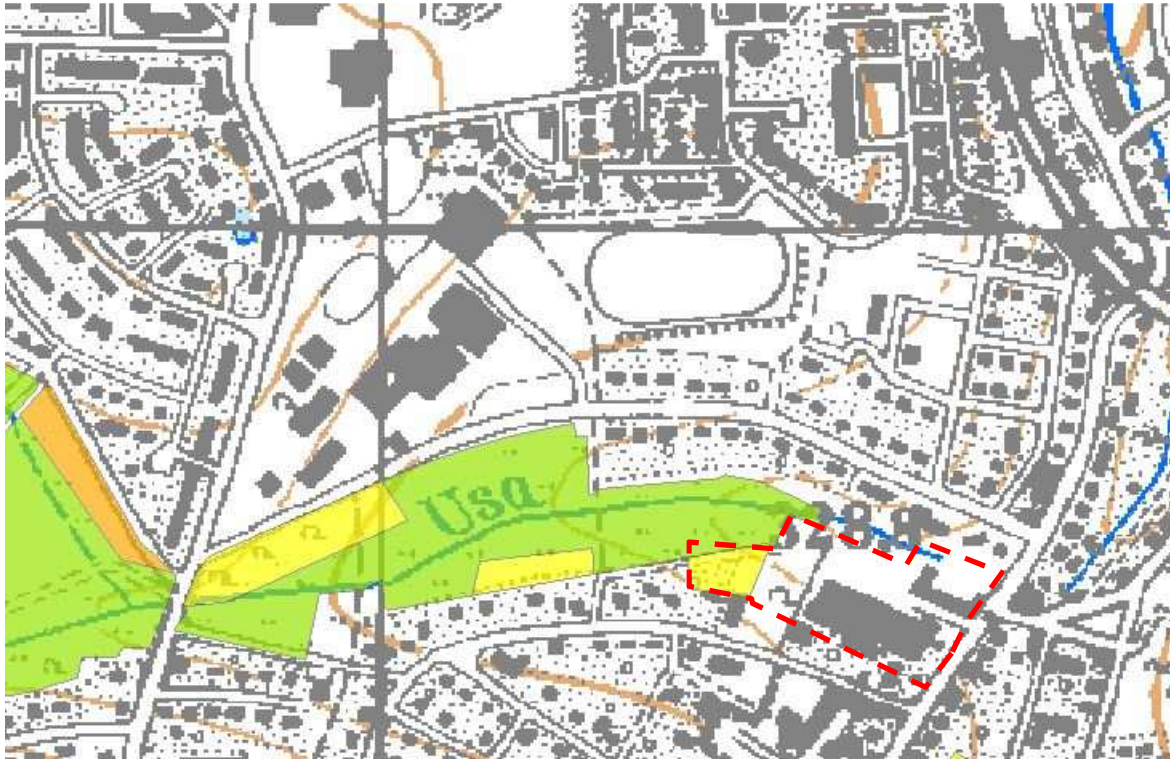
Natürliche Bodenprofile sind nur im Bereich der Pferdeweide (Flst. 93) zu erwarten. Im Boden-Viewer des Landes Hessen<sup>2</sup> ist der größte Teil des Bodens im Bereich des Plangebietes nicht bewertet. Der

---

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



Bereich der Pferdeweide wird der Boden mit mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (siehe Abb. 3)



**Abb. 3:** Bodenfunktionsbewertung des Plangebietes (HLNUG, <http://bodenviewer.hessen.de>, Stand: 21.06.2018)  
Bodenfunktionen: gelb: mittel

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

**Tab. 1 Bestandsaufnahme „Schutzgut Boden – Bereich Pferdeweide (Flst. 93)**

Bodentyp	Pseudogley
Bodengruppe	Boden aus lösslehmreichen Solifluktionsschutt
Geologischer Untergrund	Tonschiefer des Unterdevons mit eingelagerten Quarzitlagen und Quarzitfragmenten
Nutzbare Feldkapazität	Mittel
Ertragspotential	Hoch
Erodierbarkeit (K-Faktor)	Gering
Morphologie	Schwaches Relief
Nutzungssituation	Pferdeweide
Verdichtungsempfindlichkeit	Gering

## **Wasser**

Am nördlichen Rand verläuft außerhalb des Plangebietes der Ansbach, der im Bereich der angrenzenden Bebauung (Parkplätze, Werkstatt) verrohrt ist.

Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen<sup>3</sup>.

Es ist kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsgebiet ausgewiesen.

## **Eingriffsbewertung**

Insgesamt sind durch die Planung geringe Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten, da die betroffenen Böden durch vorhandene Bebauung und Nutzungen bereits stark vorbelastet und in ihren Funktionen beeinträchtigt sind. Durch die vorliegende Planung kommt es zur geringfügigen Neuversiegelung im Bereich der vorhandenen Grünflächen. Auf recht kleiner Fläche wird die Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung.

## **2.2 Klima und Luft**

Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem unmittelbaren Anschluss an die stärker befahrene Bahnhofstraße unterliegt das Plangebiet Einflüssen von Feinstaub und Stickstoffimmissionen. Dies trifft insbesondere auf den östlichen Teil des Plangebietes zu, der neben den Durchfahrtsverkehr der Bahnhofstraße durch den An- und Abfahrtsverkehr der gewerblichen Nutzung belastet wird.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet werden primär durch den hohen Anteil an bebauter und versiegelter Fläche geprägt, die zu einer schnellen Aufheizung des Gebiets an warmen Tagen führen. Eine ausreichende Frischluftzufuhr des Plangebiets wird jedoch über die im Westen anschließende Ansbachau mit Ufergehölzen und Grünland gewährleistet. Auch die Pferdeweide im Westen ist Teil dieses Auengrünzuges und stellt eine sauerstoff- und kaltluftbildende Vegetationsfläche dar. Zusammen mit den Gehölzbeständen wirken dies sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus. Da diese für das Kleinklima wertvollen Bereich erhalten bleiben, sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten.

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

Zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsgebietes wurde am 04.05.2016 sowie am 18.06.2018 eine Begehung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Der größte Teil des Gebietes ist bebaut. Neben den baulichen Anlagen ist größte Teil der Freiflächen mit Asphalt und Pflaster befestigt. Nur kleinere Teilbereiche im Osten und Westen sind geschottert, wobei der westliche Teil zunehmend von Ruderal- und Grasarten besiedelt wird.

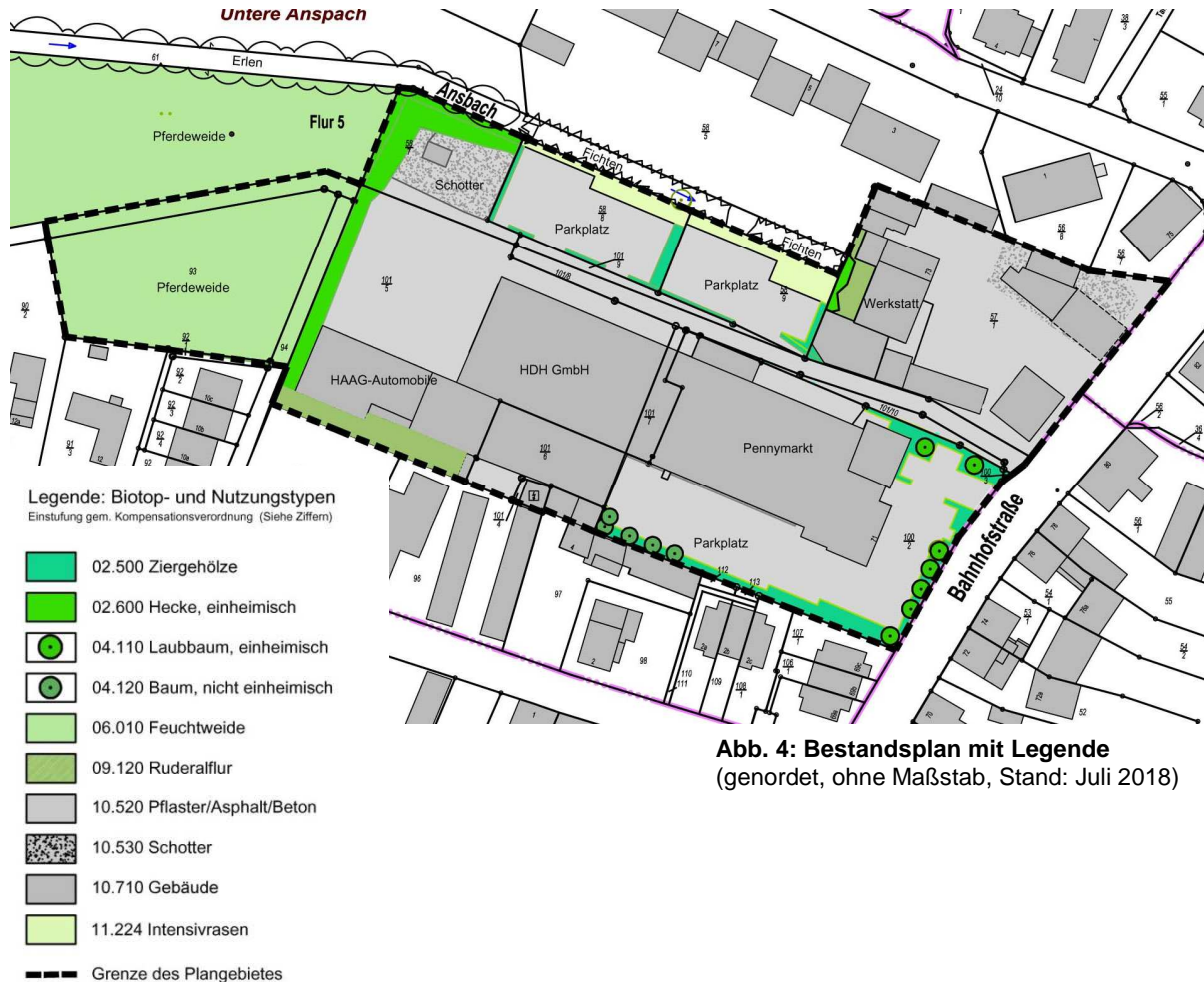
Die Grünflächen der Freianlagen sind flächig mit Cotoneaster sowie zum Teil mit Heckenkirschen und Feuerdorn bewachsen. Im östlichen und südlichen Rand der Parkplätze befinden sich insgesamt 12 junge bis mittelalte Laubbäume. Neben einheimischen Baumarten wie Spitzahorn (*Acer platanoides*)

---

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



und Eschen (*Faxinus excelsior*) kommen auch Kugelakazien (*Robinia pseudoacacia Umbraculifera*) vor. Daneben sind noch vereinzelt Sträucher wie z.B. Fächerahorn (*Acer palmatum*), Flieder (*Syringa vulgaris Hyb.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) gepflanzt wurden. Der nördlich gelegene Parkplatz wurde mit Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*) eingefasst.



**Abb. 4: Bestandsplan mit Legende**  
(genordet, ohne Maßstab, Stand: Juli 2018)

In den wenig genutzten Bereichen hinter den Gebäuden hat sich kleinflächig Ruderalflur frischer Standorte sowie zum Teil Gehölzsukzession (Holunder, Liguster, Brombeere etc.) entwickelt.

Am Rand der nördlich gelegenen Parkplätze schließen kleinräumig intensiv gepflegte Rasenflächen an. Im Anschluss an das Plangebiet wird der verrohrte Bereich des Ansbaches von hochgewachsenen Fichten gesäumt. Nur ein junger Spitzahorn (*Acer platanoides*) hat sich zwischen den Fichten entwickeln können. Im weiteren westlichen begradigten Verlauf wird der Ansbach von einer Reihe Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) begleitet.

Am westlichen Rand der gewerblichen Flächen befindet sich eine Böschung, die mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern bewachsen ist. Als Strauchart dominiert die Hasel (*Corylus avellana*), daneben kommen Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) vor. Vereinzelt ist der Aufwuchs von Bäumen (Wildkirsche, Salweide) festzustellen.

Das anschließende Grünland (Flst. 93) wird intensiv als Pferdeweide genutzt. Die Vegetation weist einen überwiegend verarmten Artenbestand auf, der sich aus verschiedenen Gräsern (Weidelgras,

Honiggras, Knaulgras etc.) und aus tritt- und bissunempfindliche Kräutern der Fettweiden wie z.B. dem Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Arten des Gewöhnlichen Löwenzahns (*Taraxacum sectio Ruderalia*), Weißklee (*Trifolium repens*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) zusammensetzt. Daneben kommen aber auch typische Feuchtezeiger wie der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Wiesen-Knöterich (*Polygonum bistorta*) vor. In den Randbereichen kommt stellenweise die Brennnessel (*Urtica dioica*) vor.

Folgende Arten wurden bei der Kartierung erfasst:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Knaul-Gras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Galium mullugo</i>	Gemeines Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundelrebe
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonum bistorta</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Wiesen-Knöterich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer
<i>Taraxacum sectio Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Viccia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel



**Abb. 5:** Blick von der Bahnhofstraße in südliche Richtung



**Abb. 6:** Südlicher Parkplatz in Bereich des Pennymarktes



**Abb. 7:** Parkplätze in Norden seitlich des Ansbachs



**Abb. 8:** Blick in östliche Richtung (links Ansbach, rechts Autowerkstätten)



**Abb. 9:** Bereich Pferdeweide Flst. 93 mit Blick Richtung Süden



**Abb. 10:** Pferdeweide Blickrichtung Osten auf anschließende Hecke des Plangebietes

### **Fauna - Artenschutz**

Zur Prüfung der Artenschutzrechtlichen Fragen wurde ein aktueller Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Dr. René Kristen, PlanÖ, Stand Januar 2019). Aus der Analyse des Fachbeitrages sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten **Haussperling**, **Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann bei Berücksichtigung von nachfolgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

#### Vögel/Haussperling:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind betroffene Gebäude zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

#### Fledermäuse/Zwergfledermaus:

- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar-März bzw. September-November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.  
Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenaufbildung, 1x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

#### Maculinea-Arten:

- Die festgestellten Maculinea-Arten kommen zwar im Geltungsbereich, aber außerhalb des Eingriffsbereichs vor. Hier sind keine Maßnahmen umzusetzen.

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

## **Biologische Vielfalt**

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

### **2.4 Flächen- und Biotopschutz**

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten oder Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Auf befinden sich innerhalb des Plangebiets keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotope.

### **2.5 Landschaft/Stadtbild**

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner starken anthropogenen Überformung eine nur geringe bis Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes bzw. Stadtbild. Das Stadtbild wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt, wobei das südlich angrenzende Hochhaus außerhalb des Plangebiets den Teilbereich dominiert. Die Freiflächen werden überwiegend als Pkw-Stellplatz genutzt und auch so vom Betrachter wahrgenommen. Die vorhandenen Bäume stellen die prägenden Grünstrukturen des Plangebietes dar. Diese können zum Teil erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sind vor allem die Pferdeweide sowie die Hecke aus heimischen Sträuchern im Böschungsbereich als wertvollere Strukturelemente im innerstädtischen Bereich zu nennen. Da die wertgebenden Bereiche des Stadtbildes erhalten bleiben und primär versiegelte und befestigte Flächen durch die Planung in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Stadtbild zu erwarten.

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

Der Geltungsbereich umfasst primär bereits bebaute und besiedelte Fläche, wo eine gewerbliche Nutzung der Fläche vorherrscht. Hierdurch unterliegt die Fläche bereits Einflüssen durch Lärm, Feinstaub und Stickstoffimmissionen. Durch die Planung wird dieser Bereich nun mit Wohnbebauung verdichtet und im Gegenzug die gewerbliche Nutzung aber reduziert. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen in Hinblick auf das Wohnen und die Gesundheit zu erwarten.

### **2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.



### 3 Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

- Oberflächenbefestigung:

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Die Anlage von Steinschüttungen ist unzulässig.

- Begrünung Grundstücksfreifläche:

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer C 4) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

- Dachbegrünung:

Dachflächen von (Tief-) Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

- Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m<sup>2</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.

- Gewässer-Ansbach

Die Festsetzungen zu den begrüneten Stellplätzen gSt im Entwurf des Bebauungsplans wurden zurückgenommen, die Stellplatzfläche beschränkt sich somit auf die mit den Baulasten belegten Grundstücke. Ein 5 m Gewässerrandstreifen wird im Bereich des offenliegenden Gewäs-

sers ab dem Einlauf zur Verrohrung festgesetzt. Gewässerrandstreifen im Bereich des verrohrten Gewässers sind nicht anzunehmen.

Für die Baumaßnahmen und die Anlage und Gestaltung von Garten- und Grünflächen sind Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit den Böden einzuplanen<sup>4</sup>:

- Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen: Keine Bodenarbeiten bei zu nassen Boden (nach ergiebigen Niederschlägen, bei Pfützenbildung oder weich-plastischer Konsistenz), Bodenarbeiten auf unbefestigten Flächen nur mit Kettenlaufwerken und geringer Bodenpressung, Bodenausbau vorzugsweise mit Kettenbaggern (rückschreitend in Linienverfahren)
- Anlagen von Baureinrichtungsflächen und Baustraßen: Baustelleneinrichtungsplan erstellen, Lagerflächen wenn möglich auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorsehen, bei Lagerung von Schotter etc. den anstehenden Boden mit reißfestem Vlies abdecken, Vliese überlappen und randlich überstehen lassen, damit keine Verschmutzung des Bodens stattfindet, Schotter/Wegbaumaterial vor Kopf einbauen.
- Bodenmieten: Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden (A-B-C Boden), keinerlei Befahrungen auch nicht zur Profilierung, Miete Oberboden (A-Boden): max. 2 m, Unterboden (B-Boden): max: 3 m, Untergrund (C-Boden): höher möglich; Zwischenbegrünung der Bodenmiete bei Lagerung >2 Monate, alternativ mit Folie abdecken (Ziel: Schutz vor Austrocknung und Vernässung), Bodenmiete darf nicht befahren werden.
- Wiederherstellung der Böden nach Bauabschluss: Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende, Schichtgerechter Wiedereinbau in ursprünglicher Schichtung und Lagerungsdichte, Keine lagenweise, dynamische Überverdichtung der wiederhergestellten Böden einbauen, Vollständige Entfernung der Baustelleneinrichtungsfläche (Vlies, Schotter etc.), unmittelbare Begrünung nach Oberflächenwiederherstellung zur Minderung der Nitratauswaschung und Erosionsgefährdung sowie Regeneration des Bodenlebens, Überschussmassen des Bodens sind vollständig zu entfernen und rechtskonform zu verwerten oder zu beseitigen.

Zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffswirkung hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Landschaftsbild“ sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen:

- Erhalt und Extensivierung des Grünlandes (Flst. 93)
- Erhalt der Laubbäume sowie Neupflanzungen von Laubbäumen
- Durchgrünung der Grundstücksfreifläche mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen
- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG). Hierzu sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Maßnahmen umzusetzen (siehe Kapitel 2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt)

---

<sup>4</sup> HMuKLV (2018): Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende

#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

##### Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung als Mischgebiet weiter bestehen bleibt.

##### Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird primär bereits versiegelte und bebaute Fläche nachverdichtet. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Durch die geplanten, eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie insbesondere dem geplanten Erhalt und Extensivierung des vorhandenen Grünlandes (Flst. 93) werden die Eingriffswirkungen zudem deutlich reduziert.