

Kreisstadt Hofheim am Taunus

Bebauungsplan Nr. 133 Teil B „Im Langgewann II - Erweiterung“

U m w e l t b e r i c h t

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB70005-P
Stand: September 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	3
1.b	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung.....	14
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes.....	23
2.e	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	23
3	Zusätzliche Angaben	23
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	23
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	24
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	25

Anhang:

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen werden

Anlagen:

- planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer (Dezember 2017): Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 133 Teil B „Im Langgewann II - Erweiterung“
- Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie (Dezember 2017): Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung

1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017). Im vorliegenden Umweltbericht sind die Fachgutachten

- Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung, erstellt vom Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie (vom Dezember 2017)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 133 Teil B „Im Langgewann II - Erweiterung“, erstellt vom planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer (vom Dezember 2017)

und die Planbestandteile

Bebauungsplan Nr. 133 Teil B „Im Langgewann II - Erweiterung“ der Kreisstadt Hofheim am Taunus nebst Begründung und Anlagen, erstellt vom planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer vom September 2018

berücksichtigt.

Als rechtliche Grundlage werden folgend aufgelistete Gesetze herangezogen:

In § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bauleitpläne verwiesen.

Der § 1a des Baugesetzbuches regelt die Berücksichtigung von Umweltzielen und schreibt in § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes vor.

In § 2a BauGB wird dargelegt, dass der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, welche als Erweiterung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu sehen ist.

Der Bebauungsplan besteht aus den Teilplänen A und B.

Teilplan A enthält die Darstellung des eigentlichen Bebauungsgebietes, während der Teilplan B der Festlegung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen dient.

Teilplan A

Der ca. 1.300 m² große Teilplan A liegt im Norden der Kernstadt.



Abb. 1: Luftbild von Plangebiet (rot umrandet) und Umgebung (Quelle: Stadt Hofheim am Ts.)

Folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden im Teilplan A getroffen:

Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulasten bisher unbebauten Flächen in einer Größe von ca. 1.300 m².

Grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung der Ein- und Durchgrünung, insbesondere ist eine nahezu vollständige Dachbegrünung festgesetzt.

Teilplan B

Der Teilplan B liegt im Bereich der „Bauerlöcher Wiesen“, nördlich der Kernstadt und besitzt eine Größe von ca. 260 m². Er umfasst eine artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb der ein Zauneidechsenhabitat anzulegen ist.



Abb. 2 : Luftbild Teilplan B (rot umrandet) und Umgebung (Quelle: Stadt Hofheim am Ts.)

1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargelegt.

Aussagen der Fachgesetze

Naturschutzrecht

Das BauGB selbst, das BNatSchG und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) enthalten wesentliche Vorgaben für den Schutz von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung.

§ 1 BNatSchG benennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachteiligen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in der Abwägung zur berücksichtigten und es hat ein Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen.

Die §§ 20 bis 34 BNatSchG enthalten Regelungen über den Schutz von Biotopen und sonstiger geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft. Der europäische Habitatschutz bzw. Schutz des Netzes „Natura 2000“ ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

Vorschriften zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope enthalten die §§ 37 bis 55 BNatSchG. Aufgabe des Artenschutzes ist unter anderem der Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen, der Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten. Eine herausragende Bedeutung kommt hierbei den §§ 44 u. 45 BNatSchG hinsichtlich des Schutzes der europäischen Arten zu.

Bodenschutz

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es gem. § 1 BBodSchG, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind Naturgüter, die sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Darüber hinaus sind Böden zu erhalten, sodass sie ihre Funktionen erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 BauGB ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Wasserrecht

Ziel des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist es nach § 1 WHG, die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. § 47 WHG nennt als Ziel der Bewirtschaftung des Grundwassers die Vermeidung einer Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands, die Umkehrung signifikanter und anhaltender Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen und die Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustandes. Die § 50 ff. haben den Schutz der öffentlichen Wasserversorgung zum Ziel, die §§ 54 ff. eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung.

Aussagen der Fachpläne und sonstige zu berücksichtigende Vorgaben

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010), in dem der Landschaftsplan 2000 integriert ist, wird das Plangebiet als Teil (Randbereich) eines „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ mit „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und als Teil (ebenfalls Randbereich) eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Im Osten grenzt eine „Wohnbaufläche, geplant“ (Wohngebiet „Im Langgewann II“) an, im Süden eine „Wohnbaufläche, Bestand“. Im Norden erstreckt sich ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Südöstlich des Plangebietes ist eine weiße, „von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ (wohnungsferne Gärten) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weicht mit der Festsetzung eines „Allgemeines Wohngebiet“ geringfügig von der Darstellung im RegFNP 2010 ab.

Da der RegFNP 2010 nicht parzellenscharf ist und nur die Grundzüge der Planung darstellt, kann eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung um ca. 0,13 ha im Bereich des dargestellten „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Insofern kann man sagen, dass das Entwicklungsgebot eingehalten wird.

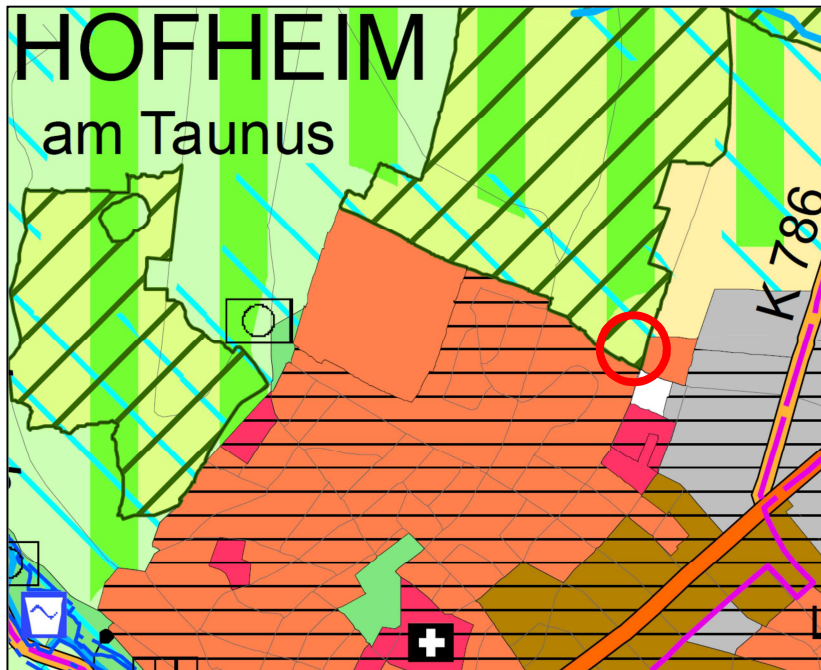


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Hinsichtlich der angewandten Bewertungsmethodik wird auf Punkt 3.a des Umweltberichtes verwiesen.

Schutzgut: Boden

Nach der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1 : 50.000) sind im nördlichen Teil des Plangebietes Pararendzinen mit Parabraunerden, erodiert aus Löß und im Süden Kolluvisole aus Kolluvialschluff (Böden aus Abschwemmmassen lößwürdiger Substrate) anzutreffen.

Entsprechend der Ergebniskarte „Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen“ der Fortschreibung des landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (LFS) von 2011 wird die Fläche als Weißfläche (keine Bewertung) dargestellt. Nach der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen im Hessischen BodenViewer besitzen die nördlichen Planflächen ein hohes und die südlichen Planflächen ein mittleres Ertragspotential.

Der Stadt und der Fachbehörde liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen oder Bodenverunreinigungen vor.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Boden“ wird aufgrund der vorkommenden Bodenverhältnisse als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Boden	mittel

Schutzgut: Fläche

Das Schutzgut „Fläche“ ist nicht als Teil des Schutzgutes „Boden“, sondern in eigenständiger Weise zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Innerhalb des Geltungsbereiches sind momentan zwar keine Bodenversiegelungen sowie Bodenbefestigungen anzutreffen, jedoch werden Teilbereiche als Spielgelände beansprucht.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Fläche“ wird als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Fläche	mittel

Schutzgut: Wasser

Nach der hydrogeologischen Karte Hessen liegt das Plangebiet in einem Bereich mit großer Grundwasserergiebigkeit. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird mit wechselnd mittel bis gering angegeben. Lediglich die nördlichen Flächen werden mit einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers dargestellt.

Oberflächengewässer sind in Plangebiet nicht vorhanden.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutz- oder festgestellte Überschwemmungsgebiete.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Wasser“ kann als „mittel“ eingestuft werden.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Wasser	mittel

Schutzgut: Klima / Luft

Die Klimafunktionskarte des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain weist das Gebiet im Hinblick auf die Kaltluftproduktion als Teil eines Ausgleichsraums mit hoher Kaltluftproduktion aus. Nach den Unterlagen der strategischen Umweltprüfung wird das Plangebiet mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt eingeordnet. Darüber hinaus wird das gesamte Gebiet als Gebiet mit hoher Wärme- und Luftschadstoffbelastung eingestuft.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich des Schutzgutes „Klima / Luft“ wird insgesamt als „hoch“ bewertet.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Klima / Luft	hoch

Schutzgut: Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird geprägt durch zwei Biotop- und Nutzungsstrukturen. Hierbei handelt es sich zum einen um eine artenarme Wiese, die regelmäßig gemäht wird. Die Wiese wird zurzeit zum größten Teil als Spielwiese genutzt. Zum anderen sind im Westen und Süden darüber hinaus unterschiedlich tiefe Brombeergebüsche anzutreffen. Diese stellen den Übergang zu den im Westen vorhandenen wohnungsfernen Gärten dar. Die wohnungsfernen Gärten, die auch im Norden anzutreffen sind, sind zumeist sehr gut mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern durchgrünt und werden teilweise auch nur noch sporadisch genutzt. Südlich des Plangebietes grenzt die Straße „Im Langgewann“ an. Östlich ist ebenfalls eine ausgebauten Straße und im Weiteren das Neubaugebiet „Im Langgewann“ vorhanden. Auf die als Anlage der Begründung beigelegte Bestandskarte wird verwiesen.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder ein sonstiger Schutzgegenstand entsprechend des Kapitel 4, Abschnitt 1 BNatSchG sind nicht betroffen.

Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht innerhalb bzw. angrenzend an ein Natura 2000-Gebiet.

Um bezüglich des vorkommenden faunistischen Artenpotentials eine Aussage treffen zu können, wurde eine faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung durch das Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie erstellt (Dezember 2017; siehe Anlage). Gegenstand der Untersuchung waren die Taxa Vögel, Reptilien und Fledermäuse. Darüber hinaus wurden die angrenzenden Gehölze auf mögliche Quartiere, Nester oder Baumhöhlen kontrolliert. Der Untersuchungsrahmen beschränkte sich dabei nicht auf das Plangebiet alleine, sondern umfasste einen 50 m breiten Puffer um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Untersuchungsgebiet konnten 29 Vögel festgestellt werden. Nur 6 Vogelarten konnten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, wobei keine davon als Brutvogel auftrat. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 22 Arten als Brutvogelarten eingestuft. Unter den Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes weisen 3 Arten (Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz) einen ungünstigen Erhaltungszustand auf.

Bezüglich der Fledermäuse lassen die Detektordaten erkennen, dass Wochenstuben der Fledermäuse im nahen Umfeld des Plangebietes mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Aus der Gruppe der Reptilien wurde nur die Zauneidechse nachgewiesen. In zwei Bereichen im Plangebiet konnten regelmäßige Eidechsen beobachtet werden. Hier gelangen bei der letzten Begehung auch Nachweise von Jungtieren, sodass von Fortpflanzungsstätten auszugehen ist.

Im Rahmen der durchgeführten Kontrolle der vorhandenen Gehölze (einschließlich des 50 m Puffer um das Plangebiet) wurden insgesamt 6 potentielle Quartiere ermittelt. Es handelt sich dabei um 3 Spechthöhlen, eine Asthöhle, eine Baumspalte und eine Nistkasten. Alle Quartiere befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Zusammenfassende Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“ ist das Plangebiet als „mittel“ einzustufen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Flora und Fauna, biologische Vielfalt	mittel

Schutzgut: Landschaft

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Norden hin abfallenden Hang und grenzt an schon vorhandene Bebauung. Die Höhendifferenz zwischen der am höchsten gelegenen südwestlichen Ecke und der am tiefsten gelegenen nordöstlichen Ecke des Plangebietes beträgt ca. 6 m. Diese Höhendifferenz, die vorhandenen Strukturelemente (Wiese und Gebüsche) sowie die Lage am Ortsrand sind bedeutsam für das Landschaftsbild.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich des Landschaftsbildes wird als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Landschaft	mittel

Schutzgut: Mensch

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Die wesentlichen im Rahmen des Schutzgutes „Mensch“ zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- und Freizeitnutzungen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass der östlich des Plangebietes vorhandene Feldweg stark als Erschließung für Erholungssuchende aus der unmittelbar angrenzenden Ortslage genutzt wird. Darüber hinaus ist dieser Feldweg auch Teil der „Hessischen Apfelwein-Obstwiesenroute“. Unmittelbar südlich und westlich angrenzend befinden sich darüber hinaus wohnungsferne Gärten, die von diesem Feldweg erschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung:

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Mensch“ als „mittel“ einzustufen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Mensch	mittel

Schutzgut: Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt; Bodendenkmale sind nicht betroffen.

Zusammenfassende Bewertung:

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ als „gering“ einzustufen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering

Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Spezielle plangebietsbezogene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht ersichtlich, sodass die vorangehende, auf die Umweltgüter abgestellte Wertung als ausreichend angesehen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist der für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 „Bauerlöcher Wiesen“ maßgebend. Dieser setzt für das Plangebiet, als auch für die angrenzenden Flächen, „Private Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ fest. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung mittelfristig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnungsferne Gärten entstehen würden. Hierdurch käme es ebenfalls zu Veränderungen der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Die vorhandene Wiese als auch die Brombeergebüsche könnten zu Gunsten einer gärtnerischen Nutzung weichen.

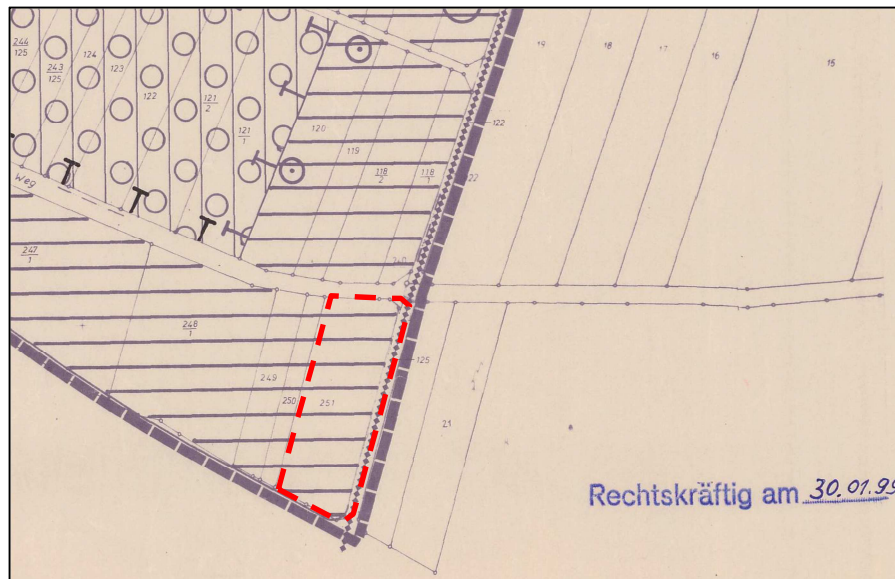


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 „Bauerlöcher Wiesen“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 Teil B (rot gestrichelte Linie); die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes werden insgesamt als „Private Grünfläche- Wohnungsferne Gärten“ festgesetzt.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

Nachfolgend werden die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Baugebietes auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Beschreibung erstreckt sich hierbei auf die relevanten direkten und indirekten, sekundären, kumulativen, kurzfristigen, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist nicht der tatsächliche Bestand, sondern der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 maßgebend (siehe vorangestellte Abbildung 4).

Hinsichtlich der angewandten Bewertungsmethodik wird auf Punkt 3.a des Umweltberichtes verwiesen.

Schutzgut: Boden

Das gesamt Plangebiet mit seiner Größe von 1.300 m² ist zukünftig nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche nutzbar. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Flächen schon jetzt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 „Bauerlöcher Wiesen“ eine Nutzung als wohnungsferne Gärten vorgesehen ist. Die Nutzung als Garten kann nur noch auf einem untergeordneten Teil im Rahmen der zukünftigen Hausgärten bzw. Grünflächen erfolgen.

Die vorgesehene Bebauung des Plangebietes führt zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenstruktur. Hierbei sind die versiegelten und befestigten Flächen in einer Größenordnung von 760 m² sowie die zukünftigen Grundstücksfreiflächen mit einer Größe von 520 m² zu unterscheiden.

Zusammenfassende Bewertung:

Insgesamt kommt es durch die vorliegende Planung zu „mittleren“ Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Boden	mittel

Schutzgut: Fläche

Die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 führt unter Berücksichtigung der nach § 17 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % auf maximal 60 % der Gesamtfläche zu einer maximal neu versiegelten bzw. überbauten Fläche in einer Größenordnung von ca. 780 m².

Zusammenfassende Bewertung:

Durch die Planung sind für das Schutzgut „Fläche“ „mittlere“ Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Fläche	mittel

Schutzgut: Wasser

Primär werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ in erster Linie von dem Versiegelungsgrad bestimmt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein sehr hoher Anteil extensiver Dachbegrünung festgesetzt ist (mindestens 90 % der anstehenden Gebäudefläche). Diese Dachbegrünung führt dazu, dass das anfallende Niederschlagswasser dauerhaft bzw. zeitverzögert zurückgehalten werden kann. Die extremen Abflussbeiwerte unbegrünter Dächer können somit vermieden und die öffentliche Kanalisation spürbar entlastet werden.

Nach der städtischen Stellplatzsatzung sind darüber hinaus Stellplätze grundsätzlich wasserdurchlässig anzulegen, sodass diese Flächen für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen

Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutz- und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ durch die vorgesehene Planung können unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen insgesamt als „mittel“ eingestuft werden.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Wasser	mittel

Schutzgut: Klima / Luft

Durch das Baugebiet kommt es zu einem Verlust von Kaltluftproduzierenden Flächen. Dies ist jedoch durch die geringe Bebauung mit 2 Gebäuden und der geringen Gebietsgröße von 0,13 ha zu relativieren. Hierbei ist ebenfalls wie bei dem Schutzgut „Wasser“, die festgesetzte fast vollständige extensive Dachbegrünung zu berücksichtigen. Ein Großteil der Sonneneinstrahlung wird über die Blattverdunstung abgekühlt. Ebenso wird die Windgeschwindigkeit herabgesetzt, sodass unangenehme Wirbelbildungen gemildert werden. Durch Herabsetzung der kurzwelligen Reflektion verbessern sich darüber hinaus kleinräumige Strahlungsverhältnisse und Aufwärtendenzen werden insgesamt vermindert.

Zusammenfassende Bewertung:

Für das Schutzgut „Klima / Luft“ sind durch die Planung insgesamt „mittlere“ Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Klima / Luft	mittel

Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Verlust von Biotop- und Nutzungsstrukturen. Insbesondere sind hierbei die vorhandenen Brombergebüsche am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes zu nennen. Ein direkter Ausgleich innerhalb der Baugebietsfläche selbst kann nur z. T. durch die anzupflanzenden Einzelbäume und Sträucher und durch die Dachbegrünung erfolgen.

Die speziellen Auswirkungen auf die Fauna wurden in einer Artenschutzprüfung ermittelt (siehe Anlage). Die Prüfung aus dem Jahre 2017 geht davon aus, dass insbesondere baubedingt Auswirkungen zu erwarten sind. So kommt es durch das Abschieben des Oberbodens und durch die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen zu Auswirkungen auf die Zauneidechse bzw. auf die in den randlichen Gehölzen frei oder bodennah brütenden Vogelarten. Direkte Eingriffe im Bereich mit potentiellen Quartieren von Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vögel sind dagegen nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind somit eine Verletzung des Tötungsverbots in Bezug auf die Zauneidechse sowie ggf. die wenig randlich brütenden Vogelarten denkbar, die durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch zu vermeiden sind (vgl. nachfolgenden Pkt. 2.c).

Auswirkungen auf Schutzgebiete, insbesondere auf Natura 2000-Gebiete, sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“ durch das Vorhaben werden insgesamt als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Flora und Fauna, biologische Vielfalt	mittel

Schutzgut: Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse kommt es durch die Planung, vor allem in der Bauphase, zu negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Nach der Bauphase wirken sich vor allem die festgesetzte extensive Dachbegrünung sowie die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume und die Fläche für Anpflanzungen positiv auf das Landschaftsbild aus. Durch diese Maßnahmen kann eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch die festgesetzte Gebäudehöhe zu nennen, die eine an die Höhenverhältnisse und die Umgebung angepasste Bebauung gewährleistet.

Zusammenfassende Bewertung:

Bei Umsetzung des Vorhabens wird es zu „geringen“ Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild“ kommen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Landschafts- und Ortsbild	gering

Schutzgut: Mensch

Negative Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind durch die Bebauung des Plangebietes nur in verminderter Form zu erwarten, da der im Norden und Westen angrenzende Landschaftsraum weitere für die Wohnumfeldfunktion bedeutende Flächen bereit hält. Darüber hinaus bleibt der Weg der „Hessischen Apfelwein-Obstwiesenroute“ auch zukünftig erhalten und eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes kann durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet werden.

Durch die Planung kommt es jedoch zu einem Verlust von planungsrechtlich vorgesehenen wohnungsfernen Gärten. Da jedoch nur eine geringe Flächengröße betroffen ist und darüber hinaus im Bereich „Bauerlöcher Wiesen“ weitere Flächen vorhanden sind, die als wohnungsferne Gärten genutzt bzw. umgewandelt werden können, sind die Auswirkungen auch diesbezüglich als gering zu bewerten.

Die während der Bauzeit zu erwartenden Lärmbelastungen werden insofern minimiert, als eine Koordination der Bauarbeiten erfolgt. Grundsätzlich sind Belastungen durch Neubautätigkeiten aber hinzunehmen. Dass Baulärm die Zumutbarkeitsgrenzen nicht überschreitet wird durch die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben (z.B. AVV Baulärm, Immissionsschutzrecht) sichergestellt.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch“ werden insgesamt als „gering“ eingestuft.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Mensch	gering

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung sind nach jetzigen Erkenntnissen keine Kultur- oder Bodendenkmäler betroffen. Auch sind durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Kultur- und Bodendenkmäler zu erwarten. Zusätzlich wird im Bebauungsplan ergänzend auf die Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern hingewiesen.

Zusammenfassende Bewertung:

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Kulturgüter“ als „gering“ einzustufen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Kulturgüter	gering

Wirkungsgefüge / Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Spezielle Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits beschriebenen Auswirkungen im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern hinaus zu erwarten sind, sind nicht erkennbar.

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

Bei den Maßnahmen wird unterschieden zwischen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Maßnahmen nach § 44 BNatSchG

Zur Lösung vorhabenbedingter zu erwartender Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 44 BNatSchG vorgesehen. Im Folgenden werden die Maßnahmen beschrieben, die nach Beurteilung durch die vorliegende Artenschutzprüfung zwingend erforderlich sind, sodass Verbotstatbestände nicht eintreten.

Bauzeitenregelung hinsichtlich der Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölzen

Die Fällungen und Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Dies entspricht den Regelungen in § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Baufeldinspektion bezüglich der Zauneidechse und anschließende Umsiedlung

Vor dem Abschieben des Oberbodens im Zuge der Baufeldfreimachung ist die Fläche nach Zauneidechsenvorkommen zu untersuchen und vorgefundene Tiere in das anzulegende Zauneidechsenhabitat umzusiedeln.

Anlage des Zauneidechsenhabitats

Das im Teilplan B festgesetzte Zauneidechsenhabitat ist vor der Umsiedlung der Zauneidechsen funktionsgerecht herzustellen. Hierzu sind entsprechend des Maßnahmenblattes der Artenschutzprüfung zwei Steinhäufen, zwei Altholzhaufen sowie Sandflächen anzulegen und durch eine entsprechend angepasste Pflege dauerhaft zu sichern.

Der Teilplan B befindet sich im Besitz der Weiß Bau- und Projektentwicklung GmbH.

Zusammenfassung der Maßnahmen und Flächensicherung

Die Bauzeitenregelung, die Baufeldinspektion einschließlich der Umsiedlung vorhandener Zauneidechsen sowie die Anlage des Zauneidechsenhabitats werden im vorliegenden Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme bzw. als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan als auch die Fixierung der Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Weiß Bau- und Projektentwicklung GmbH und der Kreisstadt Hofheim ist die Umsetzung der Maßnahmen gesichert.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan enthält innerhalb des Teilplanes A eine Reihe von Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. In diesem Sinne sind:

- die Festsetzungen einer fast vollständigen extensiven Dachbegrünung,
- die Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung sowie
- das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen und einer Hecke zu sehen.

Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan eine Dachbegrünung fest, wobei 90 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Bei den Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass mindestens 40 % der Baugrundstücksflächen vollständig zu begrünen sind. Hierbei wird ein Mindestgehölzflächenanteil von 15 % an diesen Flächen festgesetzt, der mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Zur Eingrünung des Plangebietes Richtung Westen ist eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Zusätzlich sind weitere Anpflanzungen von 5 hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes in das Schutzgut „Boden“ ist auf die Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind insbesondere folgende in dem Leitfaden „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende vor Eintrag des Oberbodens sowie
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in der bauleitplanerischen Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die o. g. Maßnahmen tragen zwar zur Minimierung und zum teilweisen Ausgleich innerhalb des Teilplanes A bei, jedoch können sie die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensieren. Entsprechend der beiliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Biotopwertdefizit von 6.258 Wertpunkten.

Zur vollständigen Kompensation werden von der Hessischen Landgesellschaft (HLG), die ein Ökokonto unterhält, Wertpunkte erworben. Ein entsprechender Vertrag wurde zwischen der Bauwilligen und der HLG geschlossen.

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, nämlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aufgelockerte und kurzfristig zu realisierende Wohnbebauung im Anschluss an die östlich angrenzende Wohnbebauung, ist eine anderweitige Planungsmöglichkeit nicht erkennbar, zumal nur so die schon vorhandene Erschließungsstraße des Wohngebietes „Langgewann II“ mitgenutzt werden kann.

2.e Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Erheblich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung des derzeitigen Zustandes sowie der nachfolgenden Umweltauswirkungen - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal argumentativer Ebene. Dabei wird bei der Bewertung in vier Stufen unterschieden (geringe Bedeutung / Auswirkungen, mittlere Bedeutung / Auswirkungen, hohe Bedeutung / Auswirkungen, sehr hohe Bedeutung / Auswirkungen).

In der nachfolgenden Tabelle werden die unterschiedlichen Bedeutungs- und Auswirkungsstufen farblich dargestellt, um bei den anschließenden Bewertungen zu den einzelnen Schutzgütern einen schnellen Überblick hinsichtlich der Bedeutungs- und Auswirkungsbewertung zu erlangen. So wurden die Farben so gewählt, dass hohe und sehr hohe Auswirkungen in Rottönen und geringe bzw. mittlere Auswirkungen in Grün- und Gelbtönen dargestellt sind.

Farbige Darstellung Bewertungsstufen

Geringe Bedeutung des Schutzgutes	Geringe Auswirkung auf das Schutzgut
Mittlere Bedeutung des Schutzgutes	Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut
Hohe Bedeutung des Schutzgutes	Hohe Auswirkung auf das Schutzgut
Sehr hohe Bedeutung des Schutzgutes	Sehr hohe Auswirkung auf das Schutzgut

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – wurde nur für die Flächen des Teilplanes A (Baugebietsteil) vorgenommen. Die zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächen der Teilpläne B werden in den Bewertungen nicht berücksichtigt, da durch die hier festgesetzten Maßnahmen keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Diese Flächen dienen ausschließlich dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich.

Darüber hinaus wurden die in der Anlage aufgezählten Fachgutachten eingeholt. Die Fachgutachter haben sich der jeweils aktuellen Methodenstandards bedient. Diese sind in den einzelnen Gutachten beschrieben. Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf die Methodik der Kompensationsverordnung Hessen zurückgegriffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Nach Ziff. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat die Stadt im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt darzustellen.

Hierzu bleibt festzustellen, dass die Kontrolle der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der Baugrundstücksflächen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unterliegt.

Die festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme (Teilplan B) ist in Besitz der Bauwilligen. Die Anlage und Pflege der Fläche wird im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen fixiert, sodass diesbezüglich eine Umsetzung gewährleistet ist.

Sonstige Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Gegenstand des vorliegenden Umweltberichtes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 Teil B „Langgewann II - Erweiterung“. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aufgelockerte Wohnbebauung, welche als Erweiterung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu sehen ist, geschaffen werden.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Geordnet nach Schutzgütern wird der vorhandene Umweltzustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt und bewertet. Ihm werden positive Auswirkungen und Auflagen zur Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen durch das Vorhaben gegenübergestellt.

Dabei lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Die vorgesehene Bebauung des Plangebietes führt zu „mittleren“ negativen Auswirkungen auf das Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“. Dies resultiert vorwiegend aus dem nur teilweise hohen Ertragspotential der vorhandenen Böden und dem zu erwartenden mittleren Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad.

- Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ und „Klima / Luft“ können durch die vorgesehene extensive Dachbegrünung erheblich minimiert werden. Insgesamt sind für diese Schutzgüter ebenfalls „mittlere“ Auswirkungen zu erwarten.
- Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Verlust von Biotop- und Nutzungsstrukturen. Wenngleich diese Strukturen nicht als hochwertig zu bewerten sind, stellen sie doch wichtige Habitatfunktionen für die hier vorkommende streng geschützte Zauneidechse dar. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“ als „mittel“ bewertet.
- Aufgrund des z. T. stark abfallenden Geländes des Plangebietes kommt es, vor allem in der Bauphase, zu negativen Auswirkungen auf das „Landschaftsbild“. Durch die getroffenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung, angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude, Einzelbaumpflanzungen sowie weitere Gehölzpflanzungen) können diese Auswirkungen jedoch mittel- bis langfristig erheblich minimiert werden, sodass insgesamt davon auszugehen ist, dass das zukünftige Baugebiet ausreichend in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden kann. Insgesamt sind „geringe“ Auswirkungen auf das „Landschaftsbild“ zu erwarten.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ und „Kulturgüter“ werden ebenfalls insgesamt als „gering“ eingestuft.
- Spezielle Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über den bereits beschriebenen Auswirkungen im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind, sind nicht vorhanden.

Gesamtübersicht der Schutzgutbewertung

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Boden	mittel	mittel
Fläche	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel
Klima / Luft	hoch	mittel
Fauna, biologische Vielfalt	mittel	mittel
Landschafts- und Ortsbild	mittel	gering
Mensch	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Andere Lösungsmöglichkeiten sind unter Berücksichtigung der Zielsetzung nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. So sind vorhandene Gehölze nur in dem Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu beseitigen bzw. zu roden. Darüber hinaus ist vor dem Abschieben des Oberbodens im Zuge der Baufeldfreimachung das Plangebiet auf Vorkommen der Zauneidechse nochmals zu untersuchen. Vorhandene Zauneidechsen sind abzufangen und in den Bereich des neu zu errichtenden Zauneidechsenhabitats (Teilplan B) auszusetzen.

Das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Biotopwertdefizit von 6.258 Wertpunkten kann durch die Heranziehung von Wertpunkten aus dem Ökokonto der Hessischen Landgesellschaft (HLG) vollständig kompensiert werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb der Teilpläne A und B sowie die Zuordnung von Wertpunkten aus dem Ökokonto der Hessischen Landgesellschaft vollständig ausgeglichen werden können.

ANHANG

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen werden

GFL PLANUNGS- UND INGENIEURGESELLSCHAFT GMBH (2004): Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen. Herausgegeben vom Hessischen Bauernverband e.V. in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung

GRONTMIJ GMBH (2010): Fortschreibung des landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (LFS) 2010 – Ergänzungsband. Herausgegeben vom Hessischen Bauernverband e.V.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Mai 2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (September 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV)

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Juli 2014): Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung

HESSISCHE VERWALTUNG FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (2017): Verschiedene Geobasisdaten

INGENIEURBÜRO SCHNITTSTELLE BODEN, HERRCHEN & SCHMITT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (Februar 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

PLANUNGSBÜRO GALL – LANDSCHAFTSPANUNG UND ÖKOLOGIE (Dezember 2017): Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU GÖRINGER—HOFFMANN—BAUER (Dezember 2017): Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 133 Teil B „Im Langgewann II – Erweiterung“

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU GÖRINGER—HOFFMANN—BAUER (März 2017): Bestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 133 Teil B „Im Langgewann II – Erweiterung“

REGIONALVERBAND FRANKFURT RHEINMAIN (2017): Verschiedene Geodaten des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain

REGIONALVERBAND FRANKFURT RHEINMAIN (2017): Interaktive Umweltprüfung