



Stadt Kronberg, Stt. Oberhöchstadt
Bebauungsplan „Friedensstraße“, 1. Änderung
Umweltfachbeitrag

Stand: 14.04.2021

Bearbeitung:

Dr. Theresa Rühl
Melanie Schüler (M. Sc.)

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl
(bis 31.12.2020 Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl)
Straufenberger-Str.27 | 35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0 | info@ibu-ruehl.de

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Rechtliche und fachplanerische Grundlagen	6
2	Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	9
2.1	Boden und Wasser	9
2.2	Klima, Luft und Immissionsschutz.....	10
2.3	Pflanzen und Tiere	12
2.3.1	Vegetation.....	12
2.3.2	Tiere und artenschutzrechtliche Bewertung.....	16
2.4	Ortsbild und Landschaftsschutz	18
2.5	Kulturgüter.....	19
2.6	Schutzgebiete und -objekte	19
3	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung	20
4	Anhang	23
4.1	Artenlisten	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gehölze im Plangebiet.....	12
Tabelle 2:	Gräser und Kräuter innerhalb der Hausgärten.....	13
Tabelle 3:	Bestandsbildende Arten der Ruderalvegetation zwischen den Bestandsgebäuden.....	14
Tabelle 4:	Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Friedensstraße", 1. Änderung	5
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen.....	6
Abbildung 3:	Bodenhauptgruppen im Raum Oberh�ochstadt.	9
Abbildung 4:	Gr�nfl�chenplanung	11
Abbildung 5:	Hausgarten im Plangebiet.....	15
Abbildung 6:	Hausgarten im Plangebiet.....	15
Abbildung 7:	Vegetation mit vielen nährstoffliebenden Arten zwischen den Bestandsgebäuden.	15
Abbildung 8:	Auszug aus der Karte vom Herzogthum Nassau (1819), Blatt 43: Oberursel	18
Abbildung 9:	Schutzgebiete und -objekte im Umkreis des Plangebiets	19

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Kronberg betreibt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Friedensstraße“, um ein Nachverdichten und eine Neuordnung der Gebäudestellungen im Plangebiet zu ermöglichen (Aufstellungsbeschluss 13.06.2019). Gemäß den textlichen Festsetzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise mit maximal drei Geschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,1 ausgewiesen (s. Abb. 1). Es soll eine Nachverdichtung von derzeit 30 Wohneinheiten in fünf Mehrfamilienhäusern mit schlechtem baulichem Zustand durch Neubau von ca. 60 neuen Wohnungen und einer Tiefgarage erfolgen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 „Friedensstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedensstraße“ von 1982 ersetzt. Im Westen umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedensstraße“ 1. Änderung einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 211 „Am Henker“. In beiden Plänen ist dieser Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst rd. 5.170 m² und befindet sich südlich des alten Ortskerns von Oberhöchstadt. Im Norden wird er von der Landesstraße Am Kirchberg abgegrenzt, im Westen befindet sich das Feuerwehrgerätehaus sowie eine Tennishalle und ein Festplatz. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet an vorhandene Wohnbebauung.

Gestaltung

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudeoberkante von 12,5 m und eine maximale Traufhöhe von 9,5 m fest. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Tiefgarage, Stellplätze und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen (Mülltonnenstellplätze) und Wege bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, sofern eine Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 0,6 - 0,8 m Bodensubstrat erfolgt und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Ausgenommen sind Wegeflächen innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche und im Vorgartenbereich entlang der Friedensstraße. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den für Tiefgaragen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn sie vollständig unter der Erdoberfläche liegen.

Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° zulässig. Darüber hinaus sind Flachdächer für untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser mit Aufzug) als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° möglich. Die Deckung der geneigten Dächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis braun oder anthrazit auszuführen. Glänzende und grelle Farben sind unzulässig. Für die Fassaden sind Putze, Glas, Holz, Naturstein, Klinker und Fassadenplatten in heller oder gedeckter Farbgebung zulässig. Glänzende und grelle Farben sind unzulässig.

Einfriedungen sind straßenseitig zulässig, jedoch auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen und sollten primär durch Hecken erfolgen. Bei der Einfriedung durch Zäune ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten. Mäusersockel sind nicht zulässig. (Vermeidungsmaßnahme V 09). Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und/oder begrünte Draht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen zugelassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. An der südlichen Nachbargrenze sind Stützmauern von 2,0 m zulässig, wenn sie eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten. Stützmauern sind gemäß Artenlisten F3 + F4 zu begrünen.

Die Zulässigkeit und Höhenentwicklung von Stützmauern im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist hiervon nicht betroffen.

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

Gehwege, Hofflächen und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind außerhalb der durch die Tiefgarage unterbauten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, versickerungsfähige Pflastersysteme, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum/100 m², 1 frei wachsender Strauch/25 m², bezogen auf die 50 % der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen. Zugunsten der Anpflanzung und Entwicklung von Großsträuchern wird auf eine zu dichte Bepflanzung verzichtet. Es sind nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der textlich festgesetzten Artenauswahl zu pflanzen. Dabei sind die mittels Planzeichen festgesetzten Bäume in unbefestigten, begrüntem Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen.

Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und nachzupflanzen.

Die Anlage von Steinschüttungen ist unzulässig. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten. Die Anlage von extensiven Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen wird im Bebauungsplan lediglich empfohlen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Schallschutz

Der Bebauungsplan setzt eine Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit des tatsächlichen Lärmpegelbereichs fest. Weiterhin wird festgesetzt, dass auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte verzichtet werden kann, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Abfall

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit einem festen Sichtschutz einzuhausen und zu begrünen und dürfen zudem eine max. Höhe von 2,20 m nicht überschreiten.

Stellplätze und Nebengebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche jeweils nur innerhalb der entsprechend für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig. Die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg vom 17.12.2004 wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt geändert: Zahl der Stellplätze für PKW: 1,3 Stellplätze je Wohnung.

Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Abwasser und Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rigolen zu sammeln und mittels Sammelleitung in den Bach einzuleiten (max. 15 l/s ha) sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf die Zisternensatzung der Stadt Kronberg im Taunus wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

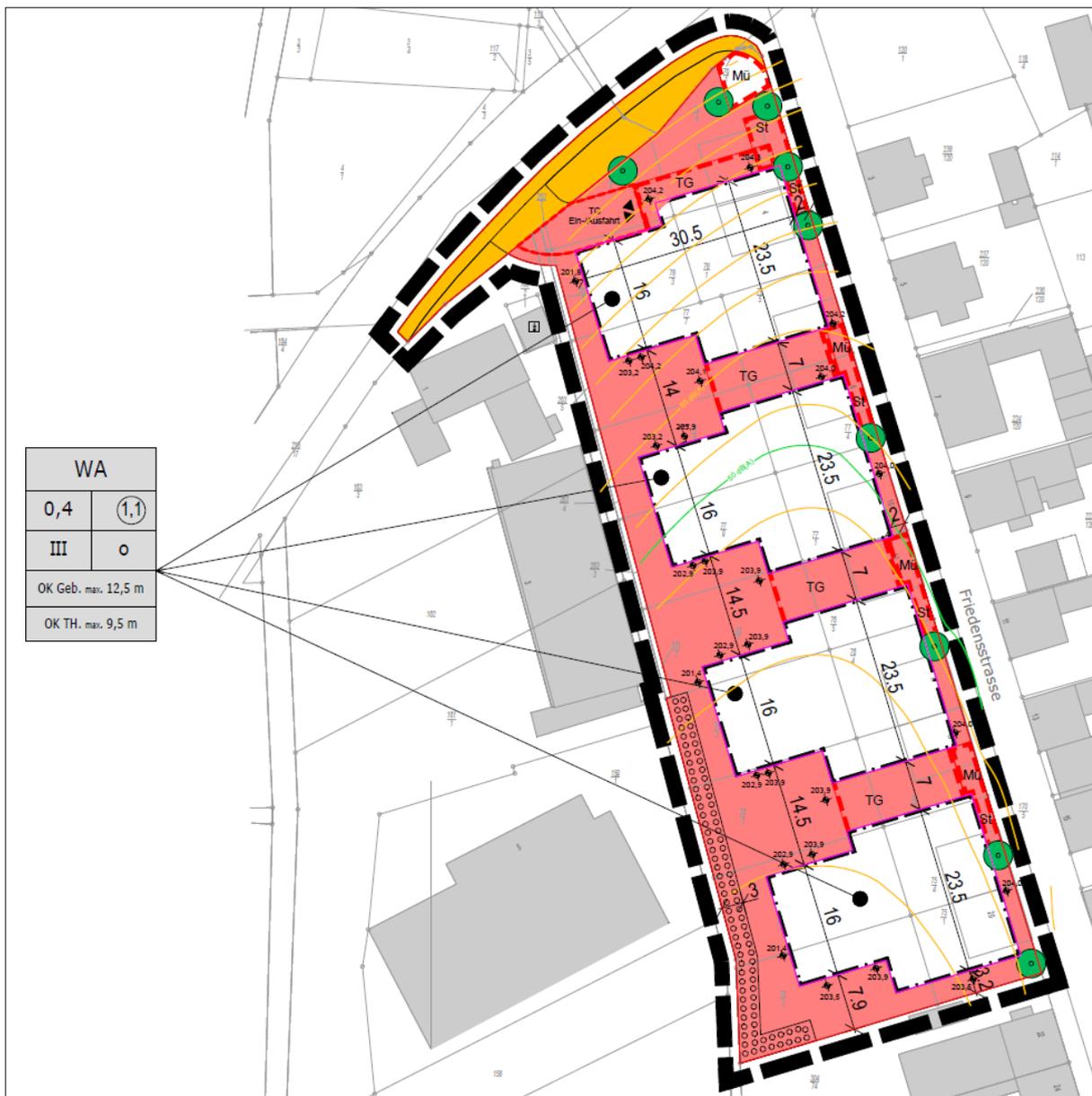


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Friedensstraße", 1. Änderung (Stand 20.08.2020, Plan|ES)

1.2 Rechtliche und fachplanerische Grundlagen

Bauplanungsrecht

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm - nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Auf Planungen, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes 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 die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren – sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm. Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG, und es gelten die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 3 Abs. 2 BauGB entfallen. Umweltrechtlich abzuklären ist mithin lediglich die Verträglichkeit des Vorhabens mit direkt wirksamen Bestimmungen, also insbesondere dem Arten- und Biotopschutzrecht.

Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche Bestand“ dar (s. Abb. 2). Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen (Quelle RegioMap). Das Plangebiet ist rot umrahmt.

Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG¹), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG²) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Die entsprechenden Vorschriften sind deshalb im Rahmen des Umwelt-Fachbeitrags auf ihre Wirksamkeit hin abzuprüfen. Besonderes Gewicht erlangt hierbei im Rahmen von Bebauungsplänen der Artenschutz.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG neben allen europäischen Singvogelarten u. a. diejenigen Pflanzen- und Tierarten, die in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV₂₀₀₅) als solche aufgeführt sind. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls besonders geschützt, zugleich aber streng geschützt. Hierzu zählen u. a. alle in Deutschland beheimateten Fledermäuse, verschiedene Reptilien und Amphibien sowie Vertreter mehrerer wirbelloser Artengruppen wie Libellen und Schmetterlinge. Darüber hinaus führt aber auch die Bundesartenschutzverordnung in Anlage I eine Vielzahl von streng geschützten Arten auf, vor allem Vögel (z. B. Mittelspecht, Schwarzspecht, Grau- und Grünspecht, Raubwürger und Grauammer), Nachtfalter und Käfer.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (sog. Legalausnahme). Diese kann in bestimmten, von der Naturschutzbehörde festgelegten Fällen durch sog. CEF-Maßnahmen sichergestellt werden. Wird die Legalausnahme als Wirksam anerkannt, liegt ein Verstoß gegen die oben genannten Verbote auch für andere besonders, aber nicht streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten nicht vor.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

¹) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

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

Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (BBodSchG)³ 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 keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung des Bauvorhabens.

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.

³) 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 Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

2.1 Boden und Wasser

Oberhöchstadt liegt auf ca. 200 m ü. NN gemäß im Übergangsbereich vom Main-Taunusvorland zum Vortaunus (KLAUSING, 1988).

Das Plangebiet liegt im Innenbereich (s. Abb. 3). Südwestlich des Eingriffsbereichs befindet sich die rezente Aue des Hohwiesenbachs. Hier stehen Auengleye mit Gleyen aus carbonatfreien, schluffiglehmigen Auensedimenten an (s. Abb. 3: Nr. 42, Quelle HLUG, 2006: Bodenkarte BK 50, Blatt L 5916 Frankfurt a. M. West).

Es ist davon auszugehen, dass die ökologischen Bodenfunktionen durch die früheren Bautätigkeiten sowie die bestehende Versiegelung stark eingeschränkt sind. Das Plangebiet weist jedoch trotz einer vergleichsweise dichten Grundstücksrandbebauung im straßenabgewandten Bereich einen hohen Grünflächen- und Gehölzanteil auf, für den noch eine weitgehend ungestörte Bodenhorizontfolge anzunehmen ist.

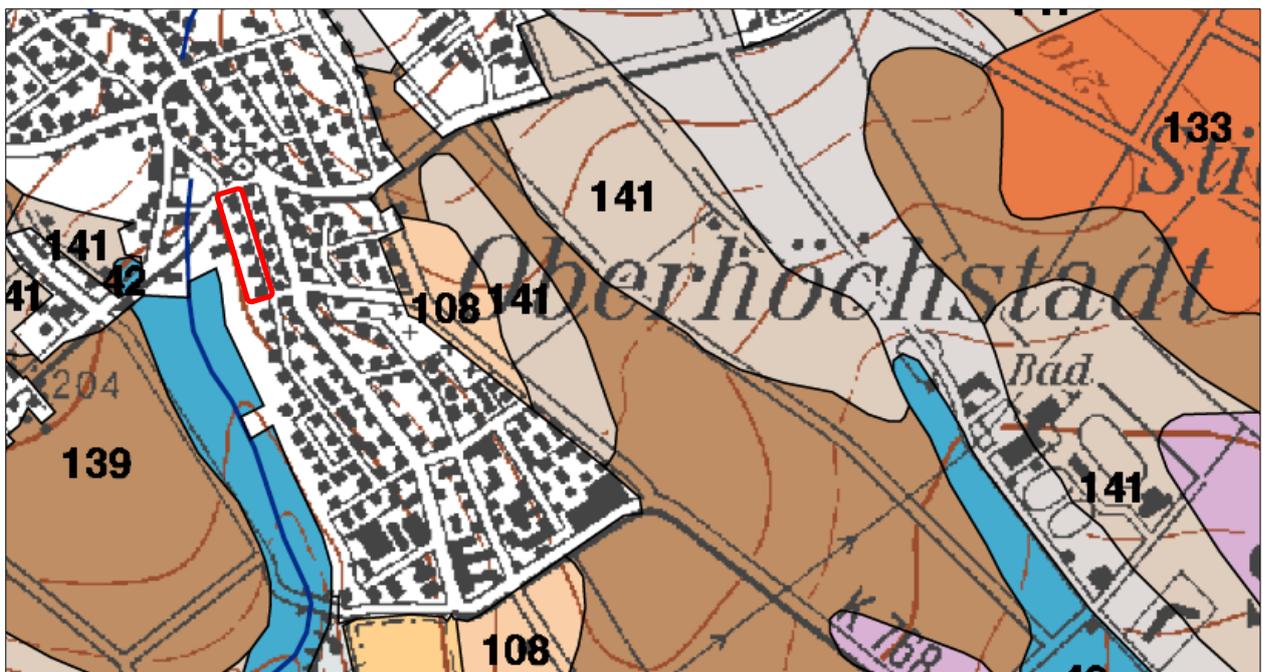


Abbildung 3: Bodenhauptgruppen im Raum Oberhöchstadt. Das Plangebiet ist rot umrahmt.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz 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. Die Bodenfunktionsbewertung wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert:

- Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung und Neuordnung eines bereits bebauten Gebiets handelt, wird der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad bei der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Durch die Nachverdichtung ist dennoch davon auszugehen, dass es zu weiteren Beeinträchtigungen der folgenden, überwiegend bereits durch Vorbelastungen eingeschränkten Bodenfunktionen kommen wird:

- Lebensraumfunktion (Pflanzen und Tiere)
- Wasserhaushaltsfunktion (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung)
- Produktionsfunktion (Nährstoffpotenzial und Nährstoffverfügbarkeit)
- Filter- und Pufferfunktion für anorganische und organische Stoffe und
- Speicherfunktion (Kohlenstoffspeicherung)

Die Eingriffserheblichkeit auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Vorbelastung jedoch insgesamt als gering einzuschätzen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung dennoch Vorkehrungen zum schonenden Umgang mit dem Boden zu treffen sind (s. Vermeidungsmaßnahmen 1 Kap. 3).⁴

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen I und II Oberhöchstadt, Kronberg“ und innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets „Kronberg“ (HLNUG 2020⁵). Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind daher dringend zu befolgen.

Zwar sind keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungs- oder Abflussgebiete von der Planung betroffen (LfDH, 2020⁶), der Eingriffsbereich liegt jedoch nahe der rezenten Aue des Hohwiesenbachs. Aufgrund dieser Lage ist sicherzustellen, dass es nicht zu einem Anschnitt des Grundwassers kommt.

2.2 Klima, Luft und Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt mäßig hohen Einflüssen durch Lärm, Feinstaub und Stickstoffemissionen vor allem durch die nördlich verlaufende Landesstraße L 3015. Durch die Lage nahe der Aue des Hohwiesenbachs mit den angrenzenden Grünlandflächen und dem verhältnismäßig hohen Grünflächen- und Gehölzanteil in der bestehenden Wohnbebauung ist jedoch insgesamt von einem günstigen Kleinklima für das Gebiet auszugehen.

Die Planung sieht eine großzügige Durchgrünung des Gebiets vor, welche geeignet ist, das bestehende günstige Kleinklima zu erhalten. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die oberirdischen 15 PKW-Stellplätze als Rasen-Stellplätze aus Systemplatten mit linearen Rasenfugen hergestellt. Durch 6 hochstämmige Laubbäume (Bäume 2. bzw. 3. Ordnung) werden die Stellplatzeinheiten entlang der Friedensstraße und auch die Gebäudezugänge überstellt und wirken damit positiv in den öffentlichen Verkehrsraum. Die Begrünung der „Vor-gartenzone“ entlang der Friedensstraße soll offen erfolgen. Hier sind überwiegend vereinzelt Blütensträucher mit ansprechender Unterpflanzung aus bodenbedeckenden Gehölzen, Rosen und Stauden vorgesehen. Die baulichen Müllboxen bzw. Rotunde werden durch immergrüne Klettergehölze eingegrünt. Die Begrünung innerhalb der Wohnanlage ist durch weitläufige Rasenflächen mit formalen Gestaltungselementen wie Hecken bzw. Gräser-Stauden-Pflanzungen entlang dem Wohnweg geprägt. Durch hochstämmige Solitär-bäume (3. Ordnung) werden die jeweiligen Gestaltungs- und Erlebnisräume zwischen den Gebäudeeinheiten gegliedert.

⁴) HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUKLV 2018, HRSG.): Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende.

⁵) HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2020): Gruschu Hessen, [<http://gruschu.hessen.de>], Abruf am 26.06.2020.

⁶) LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN (2020): Geoportal Hessen. [<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>], Abruf am 26.06.2020.

Der Übergangs- bzw. Böschungsbereich im Süden des Plangebiets soll als extensive Wiesenflächen mit Wildobst-Bäumen und Landschaftsgehölzen aufgelockert werden. Vorhandene Gehölzflächen und Bäume sollen in diesem Bereich erhalten und integriert werden. Für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind Baum- und Gehölzarten, die für den ortstypischen Bereich und den klimatischen Veränderungen geeignet sind, zu wählen (s. Abb. 4).



Abbildung 4: Freiflächenplanung (Landschaftsarchitektin M. Ottenbacher, Stand 08/2020)

2.3 Pflanzen und Tiere

2.3.1 Vegetation

Das Plangebiet wird geprägt durch die Hausgärten der Bestandsgebäude, welche in der Vergangenheit unterschiedlich intensiv gepflegt wurden. In diesen Gärten sind einige Gehölze vorhanden (s. Tabelle 1). Hierbei handelt es sich sowohl um heimische Nadelbäume (Fichte, Kiefer) und Laubbäume (Walnuss, Kirsche) wie auch um Neophyten (Robinie) bzw. typische Gartengehölze (Thuja). In den Gärten sind darüber hinaus weitere häufig vorkommende Pflanzenarten zu finden (s. Tabelle 2). Auch zwischen den Häusern der Friedensstraße sind kleinere Grünflächen vorhanden. Zwischen den Bestandsgebäuden hat sich eine Ruderalvegetation mit nährstoffliebenden Arten eingestellt (s. Abb. 7 und Tabelle 3).

Das floristische Artenspektrum im Plangebiet umfasst ausschließlich Arten, welche immer noch häufig in unserer (Siedlungs-)Landschaft anzutreffen sind, da es sich hier überwiegend um Kulturfolger handelt.

Tabelle 1: Gehölze im Plangebiet

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	(Haupt-) Vorkommen	Pflanzensoziologische Zuordnung	Bemerkung
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Bruch- und Auenwälder	V Quercion robori-petraeae, Luzulo-Fagion, K Nardo-Cal-lunetea	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Hecken, Waldränder	VC Berberidion, B Prunetalia	
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	Laubwälder	KC Quercio-Fagetea, V Carpinion, V Alno-Ulmion	
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss	Laubwälder	A Aceri-Tilietum, A Quercio-Ulmetum	Stickstoffzeiger, Frischebis Nässezeiger
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte	V Berberidion u.a.	Stickstoffarmut anzeigend
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	Laub- und Nadelwälder saurer, nährstoffarmer Böden	OC Vaccinio-Piceetalia	Kühlezeiger
<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, nährstoffarme Moorwälder	V Erico-Pinion, Cytiso ruthenico-Pinion	
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche	Kulturpflanze	---	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie		Neophyt	Stickstoffzeiger
<i>Salix matsudana 'Tortuosa'</i>	Korkenzieher-Weide		Neophyt	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Wälder, Hecken, Gebüsche, Schutt	B Fagetalia, Prunetalia	Feuchtezeiger, Stickstoffzeiger
<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe	Laub- und Nadelwälder mittlerer Standorte	A Carici-Fagetum	Frischezeiger
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum			

Tabelle 2: Gräser und Kräuter innerhalb der Hausgärten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	(Haupt-) Vorkommen	Pflanzensoziologische Zuordnung	Bemerkung
<i>Dactylis glomerata</i>	Knaulgras	Unkrautfluren, Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden, Trocken-, Halbtrockenrasen, Säume, Wälder	O Arrhenatheretalia, O Atropetalia, K Artemisietea, V Alno-Ulmion, V Mesobromion erecti	Frischezeiger, mäßig bis viel Stickstoff zeigend
<i>Ficaria verna</i>	Knöllchen-Scharbockskraut	Frischwiesen und -weiden, Bruch- und Auenwälder, Laub- und Tannenwälder mittl. Standorte, ausd. Unkrautfluren		Feuchte- bis Nässezeiger
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	ausdauernde Unkrautfluren, Laub- und Nadelwälder nährstoffarmer Böden, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte	KC Epilobietea angustifolii, V Trifolium medii, V Alliarion	Frischezeiger, mäßig bis viel Stickstoff zeigenden
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	nährstoffreiche Stauden- und ausdauernde Unkrautfluren	OC Glechometalia hederaceae	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
<i>Antirrhinum majus</i>	Großes Löwenmaul			Zierpflanze
<i>Juncus conglomeratus</i>	Knäuel-Binse	nährstoffreiche Stauden- und ausdauernde Unkrautfluren, Feuchtwiese	OC Molinietales caeruleae	Feuchtezeiger
<i>Juncus conglomeratus</i>	Knäuel-Binse	nährstoffreiche Stauden- und ausdauernde Unkrautfluren, Feuchtwiese	OC Molinietales caeruleae	Feuchtezeiger
<i>Lychnis coronaria</i>	Kronen - Lichtnelke			Zierpflanze, Neophyt
<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel			Zierpflanze
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	Auwald, Kulturpflanze	AC Ribo-Fraxinetum, DV Carpinion, Fagion	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden	V Calthion, Molinion caeruleae, O Arrhenatheretalia	Frische- bis Nässezeiger, Stickstoffzeiger
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	Trocken- und Halbtrockenrasen, Fels-, Mauer- und Geröllfluren	KC Sedo-Scleranthetalia	Trockenheit und Stickstoffarmut zeigend
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder	Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte	V Berberidion	Neophyt
<i>Taraxacum sect. ruderalia</i>	Wiesen-Löwenzahn	Frischwiesen und -weiden	O Arrhenatheretalia, B Plantaginetea, Artemisietea, Agropyretea	Feuchte- bis Nässezeiger, Stickstoffzeiger
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden	KC Molinio-Arrhenateretea; B Calthion, Molinion	
<i>Vitis vinifera</i>	Echte Weinrebe			

Tabelle 3: Bestandsbildende Arten der Ruderalvegetation zwischen den Bestandsgebäuden

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	(Haupt-) Vorkommen	Pflanzensoziologische Zuordnung	Bemerkung
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß	nährstoffreiche Unkrautfluren	KC Artemisietea	
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	Äcker und nährstoffreiche Unkrautfluren	K Artemisietea, Epilobietea, Secalinetea, Agropyretea	
<i>Convolvulus arvensis</i>	Ackerwinde	Äcker und nährstoffreiche Unkrautfluren	VC Convolvulo-Agropyron	
<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras	Unkrautfluren, Feuchtwiesen, Frischwiesen und -weiden, Trocken-, Halbtrockenrasen, Säume, Wälder	O Arrhenatheretalia, O Atropetalia, K Artemisietea, V Alno-Ulmion, V Mesobromion erecti	Frischezeiger, mäßig bis viel Stickstoff zeigend
<i>Erigeron annuus</i>	Feinstrahl-Berufkraut			eingebürgerter Neophyt
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel			Stickstoffzeiger, Trockenheits- bis Frischezeiger
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	Säume, Magerrasen	KC Trifolio-Geranietea	Magerkeitszeiger
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel	nährstoffreiche Stauden- und ausdauernde Unkrautfluren	VC Arction lappae, K Galio-Urticenea	Stickstoffzeiger, Frischezeiger
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	Frischwiesen und -weiden	KC Molinio-Arrhenatheretea	
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich		OC Plantaginetalia majoris, K Chenopodietea, V Cynosurion	
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras	Äcker, Unkrautfluren, Frischwiesen und -weiden	OC Plantaginetalia majoris, K Chenopodietea, K Secalinetea, V Cynosurion	
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere	Säume, Gebüsche, Wald	Soziologie je nach Kleinart	
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute			Stickstoffarmut zeigend, Wechselfeuchtezeiger
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	nährstoffreiche Unkrautfluren, Bruch- und Auenwälder	KC Artemisietea	Nährstoff- und Feuchtezeiger
<i>Valeriana officinalis</i>	Echter Baldrian	an Wiesen, entlang von Gewässerläufen		Feuchte- bis Nässezeiger, Schwachbasenzeiger



Abbildung 5: Hausgarten im Plangebiet.



Abbildung 6: Hausgarten im Plangebiet



Abbildung 7: Vegetation mit vielen nährstoffliebenden Arten zwischen den Bestandsgebäuden.

2.3.2 Tiere und artenschutzrechtliche Bewertung

Die tierökologischen Untersuchungen und eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgten durch das Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 7. August 2020). Als für das Plangebiet relevante Artengruppen wurden aufgrund der Habitatstrukturen die Fledermäuse und die Vögel identifiziert sowie die Haselmaus und der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling als Einzelarten.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden nur zwei Bäume mit Höhlen bzw. Spalten dokumentiert, denen potenziell eine Quartierfunktion für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten zukommt. Die im Osten des Plangebiets vorhandenen fünf Gebäudekomplexe verfügen aufgrund ihrer baulichen Substanz über eine Vielzahl von Quartierpotenzialen für gebäudebewohnende Arten. Insgesamt wurden vier Fledermausarten nachgewiesen: Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Das damit dokumentierte Artenspektrum verfügt somit sowohl über Arten die Baumhöhlenquartiere bevorzugen (Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus), als auch Arten mit einer starken Affinität zu Gebäudequartieren (Mücken- und Zwergfledermaus). Da im Betrachtungsraum beide Quartiertypen vorhanden sind, so muss auch von einer vorhabensbedingten Betroffenheit aller vier Arten ausgegangen werden. Bei Berücksichtigung der im Fachbeitrag formulierten Maßnahmen tritt jedoch kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein. Die Vermeidungsmaßnahmen V 02, V 03 und V 04 umfassen eine zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen und fledermausschonende Gebäudearbeiten an der Fassade und dem Gebäudeinneren.

Vor Beginn der Gebäudearbeiten sind die vorhandenen Fassadenöffnungen auf schlafende Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten dabei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Öffnungen durch Ventilationsverschlüsse zu verschließen. Der Verschluss darf jedoch nicht in der Wochenstubezeit der Fledermäuse zwischen Anfang Mai und Ende August erfolgen. Die Winterruhephase der Fledermäuse liegt zwischen dem 01. Dezember und dem 31. Januar. Bei nachgewiesener Überwinterung ist ein Gebäudeabriss in dieser Zeitspanne nicht möglich (Vermeidungsmaßnahmen V 03 und V04).

Darüber hinaus sind als Ersatz für einen ggfs. zu beseitigenden Höhlenbaum bzw. eines potenziellen Höhlenquartiers vorlaufend zum Eingriff für jede Höhle, die beseitigt werden muss, drei Fledermauskästen zu installieren (CEF-Maßnahme C 01). Zudem sind ebenfalls vor Eingriffsbeginn bis zum Abschluss der Baumaßnahmen Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden als Übergangsquartiere zu installieren (CEF-Maßnahme C 02). Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an dem Bestandsgebäude durch die geplanten Gebäudearbeiten sind für Gebäude bewohnende Fledermausarten Ersatzquartiere in Form von Quartiersteinen in die oberen Hauswandbereiche einzubauen (Kompensationsmaßnahme K 01).

Vögel

Für die Gruppe der Vögel liegen Nachweise für fünf Arten mit einem landesweit ungünstig bis unzureichenden Erhaltungszustand vor: Girlitz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe und Stockente. Darüber hinaus wurden 23 Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand dokumentiert (s. Tabelle 4). Bei Berücksichtigung der im Fachbeitrag formulierten Maßnahmen tritt jedoch kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein.

So werden als Vermeidungsmaßnahmen eine Begrenzung der Abrisszeiten (V 05), eine Beschränkung der Rodungszeit (V 06) sowie Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 07) aufgeführt. Als CEF-Maßnahmen sind vorlaufend zum Eingriff die Installation von Nisthilfen für die Mehlschwalbe (C 03) und eine bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (C 04) umzusetzen. Als Ersatzmaßnahme sind zudem in den Neubauten Niststeine einzubauen (K 02).

Tabelle 4: Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>

Haselmaus

Das Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet wurde zwischen März und September 2020 mit Hilfe von Kunstverstecken untersucht. Dabei wurden keine Hinweise gefunden, die auf Haselmäuse innerhalb des Plangebiets hindeuten würden. Da auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse davon auszugehen ist, dass keine Haselmäuse im Plangebiet vorkommen, sind keine Vermeidungsmaßnahmen für diese Art erforderlich.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Da die formal bestehende Betroffenheit für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling festgestellt wurde, wurde am 16. Juni 2020 das Plangebiet hinsichtlich möglicher Bestände des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) überprüft. Dabei wurden keine Individuen dieser essenziellen Futterpflanze gefunden. Bei einer weiteren Begehung am 29.06.2020 wurden in den Hausgärten zwei Einzelexemplare des Großen Wiesenknopfs vorgefunden. Da es sich hierbei aber um weniger als 5 Individuen dieser Wirtspflanze innerhalb des gesamten Plangebiets handelt, sind CEF-Maßnahmen nicht notwendig. Um die Entwicklung von Blüten und somit die Eiablage des Wiesenknopf-Ameisenbläulings an diesen Einzelexemplaren sicher zu verhindern, sind die Bestände vom 15. Juni bis 15. August alle zwei Wochen vorsorglich zu mähen (Vermeidungsmaßnahme V 08). Diese Vermeidungsmaßnahme wird nur dann notwendig, wenn die Baufeldräumung im Bereich der Hausgärten erst nach dem 15. Juni erfolgt.

2.4 Ortsbild und Landschaftsschutz

Das Plangebiet an der Friedensstraße befindet sich südlich der historischen Ortslage, an deren Südrand in den Jahren 1722 und 1723 die katholische Pfarrkirche Sankt Vitus erbaut wurde. Mit wachsender Bevölkerung dehnte sich Oberhöchstadt insbesondere nach Nordwesten und Südosten stark aus. So entstanden auch Anfang des 20. Jahrhunderts die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets als Mehrfamilienhäuser.

Da es sich hier um ein Vorhaben innerhalb der Ortslage handelt, sind Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild auszuschließen. Auch für das Ortsbild ist nicht mit negativen Veränderungen zu rechnen, da die mehrstöckigen Bestandsgebäude lediglich durch moderne dreigeschossige Stadthäuser ersetzt werden.



Abbildung 8: Auszug aus der Karte vom Herzogthum Nassau (1819), Blatt 43: Oberursel (Quelle: LAGIS Hessen). Das Plangebiet ist rot umkreist.

2.5 Kulturgüter

Nach einschlägigen Informationen des Landesamts für Denkmalschutz in Landesamt für Denkmalpflege Hessen sind im Plangebiet keine Kulturdenkmäler, Baudenkmäler oder archäologischen Denkmäler bekannt. Das nächst gelegene Kulturdenkmal ist die oben genannte katholische Pfarrkirche Sankt Vitus (LfDH, 2020⁷). Zwischen dem Plangebiet und der Pfarrkirche bestehen direkte Sichtbeziehungen. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Neuordnung von Gebäuden innerhalb der Ortslage, nicht aber innerhalb des historischen Ortskerns handelt, ist das Vorhaben durchaus vertretbar.

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde gem. § 2 Abs. 2 HDSchG⁸ (Bodendenkmäler) bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

2.6 Schutzgebiete und -objekte

Oberhöchstadt liegt im Naturpark Hochtaunus. Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete liegen innerhalb des Plangebiets oder in direkter Umgebung nicht vor. Östlich der Ortslage befindet sich das FFH-Gebiet „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ (Nr. 5717-304). Hier kann jedoch aufgrund der Entfernung bzw. der Lage und der unterschiedlichen Biotopstruktur ein funktionaler Zusammenhang ausgeschlossen werden. Der Hohwiesenbach stellt südlich der L 3015 ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar, dieses wird von dem Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt.

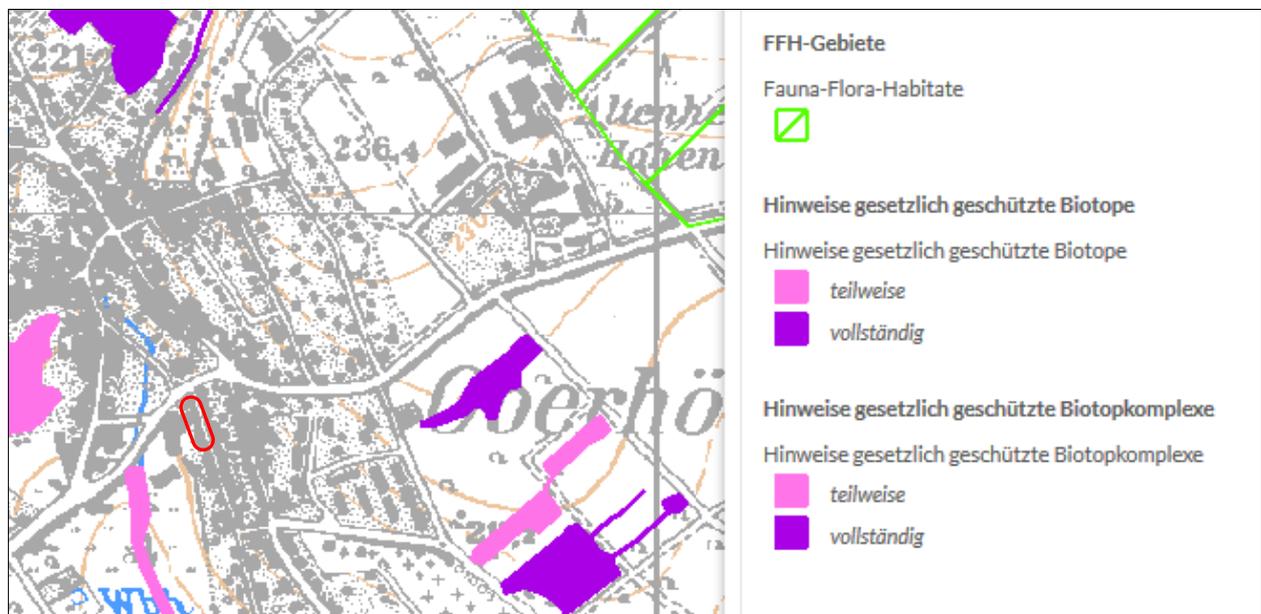


Abbildung 9: Schutzgebiete und -objekte im Umkreis des Plangebiets (Quelle: Natureg, 30.06.2020). Das Plangebiet ist rot umrahmt.

⁷) LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN (2020): Geoportal Hessen. [<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>] und [<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>], abgerufen am 26.06.2020

⁸) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016. GVBl. II 211-217.

3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

VB 1	<p>Vermeidung von Bodenschäden</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden oder das Oberflächenwasser im angrenzenden Bach gelangen können.</p>
	<p>Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen</p>
V 01	<p><u>Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten:</u></p> <p>Im Hinblick auf die (potentiell) im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten oder gefährdeten Tierarten (z.B. Blindschleiche, Igel, Grasfrosch, Feuersalamander) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. aufgefundene Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen.</p>
V 02	<p><u>Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen:</u> Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.</p>
V 03	<p><u>Fledermausschonende Gebäudearbeiten 1:</u> Da einige der nachgewiesenen Fledermausarten die vorhandenen Fassadenöffnungen potenziell als Schlafplätze nutzen können, sind diese vor dem Beginn der Gebäudearbeiten auf schlafende Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist die jeweilige Fassadenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschluss Technik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Nutzung als Winterquartier ebenfalls möglich sein kann, darf der Gebäudeabriss nicht während der Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen (in dieser Zeit ist ein Gebäudeabriss bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschluss Technik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation – vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.</p>
V 04	<p><u>Fledermausschonende Gebäudearbeiten 2:</u> Da einige der nachgewiesenen Fledermausarten das Gebäudeinnere von Nebengebäuden als Schlafplatzquartier nutzen können, ist das jeweilige Gebäudeinnere vor dem Beginn der Gebäudearbeiten auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden keine Fledermäuse nachgewiesen, sind die vorhandenen Einflugöffnungen wirksam zu verschließen (bspw. mit einem Drahtgeflecht, Maschenweite < 3 cm); im Nachweisfall sind die Einflugöffnungen dagegen mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschluss Technik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Nutzung als Winterquartier ebenfalls möglich sein kann, dürfen Gebäudearbeiten auch nicht während der Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.</p> <p>Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschluss Technik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation – vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.</p>
V 05	<p><u>Begrenzung der Abrisszeiten:</u> Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an Fassade und Dachstuhl dieser Gebäude sind da-</p>

	<p>her außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Vorbereitende, den Außenarbeiten vorausgehende Tätigkeiten sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bereits vorher möglich.</p> <p>Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.</p>
V 06	<p><u>Beschränkung der Rodungszeit:</u> Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.</p>
V 07	<p><u>Regelungen zur Baufeldfreimachung:</u> Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.</p> <p><u>Maßnahmenalternative:</u> Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen verschoben werden.</p>
V 08	<p><u>Großer Wiesenknopf:</u> Sollte die Baufeldräumung im Bereich der Hausgärten erst nach dem 15. Juni erfolgen, so sind die Gärten vom 15. Juni bis 15. August alle zwei Wochen zu mähen, um die Entwicklung von Blüten des Großen Wiesenknopfes (<i>Sanguisorba officinalis</i>) und somit die Eiablage der Falter an dieser Pflanze zu verhindern.</p>
V 09	<p><u>Regelungen für Einfriedungen:</u></p> <p>Grundstückseinfriedungen sollten primär durch Hecken erfolgen. Bei Zäunen ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten. Mäusersockel sind nicht zulässig.</p>
C 01	<p><u>Installation von Fledermauskästen:</u> Als Ersatz für einen ggfs. zu beseitigenden Höhlenbaum bzw. eines potenziellen Höhlenquartiers sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) für jede Höhle, die beseitigt werden muss, drei Fledermauskästen zu installieren. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung sind über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen.</p>
C 02	<p><u>Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen:</u> Bis zum Abschluss der Baumaßnahme werden vorlaufend unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden als Übergangsquartiere installiert. Hierbei ist die Standortwahl am Funktionsraum zu orientieren. Die notwendige Zahl der Übergangsquartiere wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Es sind Ganzjahresquartiere 2 WI, Fledermaus-Wandsystem 2 FE, Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen. Die bauzeitlich zur Verfügung zu stellenden Ersatzquartiere werden mindestens so lange vorgehalten, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Quartiersteinen erbracht und nachgewiesen wurde (vgl. K 01). Zur Förderung der lokalen Fledermausfauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auf die Anzahl der einzubauenden Quartiersteine angerechnet werden. Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.</p>
C 03	<p><u>Installation von Nisthilfen für die Mehlschwalbe:</u> Als Ersatz für Mehlschwalbennester, welche durch Gebäudearbeiten an Fassade und Dachüberstand beseitigt werden müssen, sind Kunstnester des Typs 9a, 9b oder 11 in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensation eines Strukturverlustes gilt als erfolgt, wenn pro betroffenem und durch die Mehlschwalbe nutzbaren Brutplatz drei Nisthilfen angebracht wurden. Es sollte eine kolonieartige Installation erfolgen. Die Ermittlung der tatsächlich zum Eingriffszeitpunkt betroffenen Zahl der Mehlschwalben-Nester sowie die Auswahl und Festlegung der gewählten Standorte der Nisthilfen erfolgen durch die Ökologische Baubegleitung und sind von dieser dann gegenüber der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes zu dokumentieren.</p>

C 04	<p><u>Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen:</u> Bis zum Abschluss der Bauarbeiten werden vorlaufend zu den Gebäudearbeiten unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung Nistkästen an geeigneten Gebäuden als Übergangsstrukturen installiert. Die notwendige Zahl der jeweils benötigten Nistkästen wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Bruthabitatstrukturen ermittelt. Es sind Kästen der Typenpalette 1MR, 2MR, 1N und 1SP oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Die Hilfsgeräte müssen so lange vorgehalten werden, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Niststeinen erbracht und nachgewiesen wurde (vgl. K 02). Zur Förderung der lokalen Avifauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auf die Anzahl der einzubauenden Niststeine angerechnet werden. Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.</p>
K 01	<p><u>Einbau von Quartiersteinen:</u> Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an dem Bestandsgebäude durch die geplanten Gebäudearbeiten sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten Ersatzquartiere in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt.</p> <p>Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1 WI / 2 WI, Fassadenröhre 1 FR / 2 FR sowie Wandsystem 3 FE oder funktional vergleichbare Typen. Eine Mischung der genannten Typen wird ebenso empfohlen, wie ein kolonieartiger Einbau. Ein Einbau in Garagenwände ist nur möglich, wenn die hierfür vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen. Die Maßnahme und die zugehörige Quantifizierung wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.</p>
K 02	<p><u>Einbau von Niststeinen:</u> Als Strukturersatz für den Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter durch die geplanten Gebäudearbeiten, sind entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen ermittelt. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1 SP (Höhlenbrüter) auszuwählen; ein paarweiser Einbau ist sinnvoll um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme. Die Maßnahme und die zugehörige Quantifizierung wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.</p>

Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen:

V = Vermeidungsmaßnahme, C=CEF-Maßnahme, K=Kompensations-/Ersatzmaßnahme

4 Anhang

4.1 Artenlisten

Laubbäume 2. Ordnung (Höhe >12/15 bis 20 m), Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 16 cm

<i>Acer x freemanii</i> i.S.	Rotahorn (Straßenbaum)
<i>Carpinus betulus</i> i.S.	Hainbuche
<i>Praxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Schmalblättrige Esche (Straßenbaum)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Laubbäume 3. Ordnung (Höhe >7 bis 12/15 m), Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 16 cm

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn (Straßenbaum)
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	Felsenbirne (Straßenbaum)
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasen-Esche
<i>Magnolia kobus</i>	Baummagnolie (Straßenbaum)
<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche (Straßenbaum)

Wild-Obstgehölz

<i>Malus sylvatica</i>	Wildapfel, Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Sträucher/Ziergehölze, Pflanzqualität mind. Str., 3 x v., 125-150 cm

<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Buddleja</i> i. Sorten	Sommerflieder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus</i> i. S.	Weißdorn
<i>Malus</i> i.S.	Zierapfel
<i>Syringa vulgaris</i> i.S.	Flieder
<i>Viburnum</i> i.S.	Schneeball
<i>Rosa</i> i.S.	Strauch-/ Beetrosen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Heckengehölze, Pflanzqualität mind. Hei. 2 x v., 100-150 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Mauer-/Fassadenbegrünung, Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150 cm

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Coronilla emerus</i>	Strauchkronwicke
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Gew. Haselnuss
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Philadelphus coronaria</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichselkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea mas</i>	Salweide
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
Wildrosen	Rosa spec.

Kletterpflanzen, Pflanzqualität mind. Topfballen 2 x v., 60-100 cm

<i>Clematis</i> i.S.	Waldrebe
<i>Hedera helix</i> i.S.	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein