



Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dr. Jochen Karl GmbH

**Stadt Neu-Anspach,
Bebauungsplan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“**

Umweltfachbeitrag

Stand: 20.08.2018



Bearbeitung:

Dr. Theresa Rühl
M. Sc. Hendrik Sallinger
Dr. Jochen Karl

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH
Staufenberger Straße 27
35460 Staufenberg
Tel. 06406 – 92 3 29-0 info@ibu-karl.de

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Rechtliche und fachplanerische Grundlagen	4
2	Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	5
2.1	Boden und Wasser	5
2.2	Klima, Luft und Immissionsschutz	6
2.3	Tiere und Pflanzen	6
2.4	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz	8
2.5	Schutzgebiete und -objekte	8

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Neu-Anspach plant die Reaktivierung untergenutzter Gewerbegrundstücke. Die ehemals von einem Autohaus und darüber hinaus die bisher von einem Altmetallhandel genutzten Gewerbeflächen an der Saalburgstraße sollen in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplans betrieben. Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Ortsrandlage von Neu-Anspach und umfasst rund 6 ha. Neben den Gewerbeflächen umfasst der Geltungsbereich auch die nördlich angrenzenden Mischbauflächen, diese sollen ebenfalls in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Diese Umwandlung trägt der tatsächlichen Nutzung Rechnung, da das Mischgebiet nahezu vollständig für Wohnbebauung genutzt wird. Bei der planungsrechtlichen Neuordnung ist das Vorliegen rechtskräftiger Bebauungspläne zu beachten. Für das Plangebiet bestehen die Bebauungspläne „Im Dornstück“ (1972), „Im Dornstück – 1. Änderung“ (1984), „Im Dornstück 2“ (1975), „Im Dornstück 2 – 1. Änderung“ (1976) sowie „Im Dornstück 2 – 2. Änderung“ (1988) der Stadt Neu-Anspach. Diese bestehenden Pläne im räumlichen Geltungsbereich mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ ersetzt werden.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altkönigstraße / Herzbergstraße / Saalburgstraße“ der Stadt Neu-Anspach (Plan | ES, Stand 15.08.2018).

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.

Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG¹) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Diese Säulen des Naturschutzrechts werden deshalb im vorliegenden Fachbeitrag abgehandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 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, zu beschädigen oder sie 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.

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

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. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten gilt Satz 2 bis 4 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten als die in Anhang IV der FFH-RL oder die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote 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.

Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)²⁾ 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 der Bauvorhaben.

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

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

2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

2.1 Boden und Wasser

Die Planung betrifft ausschließlich bereits bebaute Fläche im Innenbereich, daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Umweltmedien Boden und Wasser zu erwarten. Die textlichen Festsetzungen des neuen Bebauungsplans unterstützen eine konsequente Durchgrünung des Geltungsbereichs. So sind in Ausführung der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung von 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht. Darüber hinaus sind Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen wasserundurchlässig zu befestigen. Da durch den Rückbau der früheren Gewerbebetriebe und ihrer Verkehrsflächen die

²⁾ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17.03.1998. BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012.

Versiegelung reduziert wird, kann von einer grundsätzlichen Verbesserung der Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ auch die bestehende Wohnbebauung umfasst, sind auch hier Prognosen bezüglich der Umweltauswirkungen des Vorhabens vorzunehmen. Mit den veränderten textlichen Festsetzungen können prinzipiell Entwicklungen einhergehen, die Umweltmedien wie Boden und Wasser betreffen, z.B. eine Verdichtung im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung. Da es sich bei einem Bebauungsplan jedoch um eine Angebotsplanung handelt, ergeben sich hieraus keine konkreten Maßnahmen bzw. Bauvorhaben, deren Auswirkungen direkt abzuleiten sind. Da im vorliegenden Fall jedoch auf Grund der textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) der Rechtsrahmen durch den neuen Bebauungsplan eingeschränkter ist als in den rechtskräftigen Plänen, sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Klima, Luft und Immissionsschutz

Die vorhandene Bebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Nahbereich nicht erkennbar sind. Der lärmemittierende Gewerbebetrieb des Autohauses und des Altmetallhandels entfallen.

2.3 Tiere und Pflanzen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ sollen die im räumlichen Geltungsbereich bestehenden Bebauungspläne mit ihren Festsetzungen ersetzt werden. Eine solche Überplanung bestehender Bebauungen ist deshalb artenschutzrechtlich zu prüfen, da mit veränderten textlichen Festsetzungen bestimmte Entwicklungen einhergehen können, die die Belange des Artenschutzes berühren. Konkrete Wirkungsmechanismen sind im vorliegenden Fall jedoch nur für die geplante Überführung der bestehenden Gewerbeflächen in eine Wohnnutzung abzuleiten. Die einhergehende Niederlegung der Bestandsgebäude sowie mögliche Gehölzentnahmen auf den Grundstücken können zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen führen.

Zauneidechsen

Die Untersuchung der Betriebsgelände lieferte keine Hinweise auf Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Es fehlen geeignete Habitate, also magere und besonnte Vegetationsbestände oder andere vegetationsarme Sonderstandorte mit grabbarem Substrat. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann daher ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Die Begutachtung der Bestandsgebäude auf den Gewerbeflächen lieferte keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen. Für anspruchsvolle gebäudebewohnende Arten weisen die Gebäude keine geeigneten Strukturen in Form von Dachstühlen auf. Denkbar sind allenfalls Einzelverstecke der in Siedlungen häufig anzutreffenden Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) hinter den Außenfassaden

des Autohauses. Wochenstubenquartiere der beiden Arten können in Anbetracht der Gebäudestruktur jedoch ausgeschlossen werden. Durch einen schonenden Rückbau der Fassadenverkleidung kann eine Gefährdung von Einzeltieren vermieden werden.

Auch in dem vom Geltungsbereich einbezogenen Wohngebiet sind besondere Fledermausvorkommen unwahrscheinlich. Da sowohl Altbauten mit nicht ausgebauten Dachstühlen oder ausgeprägter Fassadenstruktur als auch alte Baumbestände mit Potenzial für Fledermausquartiere fehlen.

Der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans steht auch nach der Umsetzung der planerischen Neuordnung sowohl als Jagdlebensraums als auch für Quartiere für Fledermäuse zur Verfügung. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das unmittelbar geltende Artenschutzrecht weiterhin direkt wirkt und daher Veränderungen an bestehenden Gebäuden der Pflicht zur Vermeidung von Verbotstatbeständen unterliegen.

Vögel

Für Schwalben und Mauersegler sowie den Haussperling bieten die Bestandsgebäude auf den Gewerbeflächen keine geeigneten Strukturen in Form von Nischen, Dachtraufen oder Hohlräumen. An den Bestandsgebäuden und auf den Freiflächen der Gewerbeflächen beschränken sich mögliche Brutaktivitäten daher auf anspruchlose Arten wie Amsel und Bachstelze sowie auf den Hausrotschwanz, der im Hinblick auf die Wahl der Brutstätte als weniger anspruchsvoll einzuschätzen ist als der Haussperling.

Deutlich wertvoller sind dagegen die um das Betriebsgelände des Altmetallhandels stehenden Bäume und Gebüsch einzuschätzen. Neben häufigen baumbrütenden Arten wie Elster, Rabenkrähe und Eichelhäher sowie bodennaher Freibrüter (Zilpzalp, Zaunkönig) sind hier auch gefährdete Arten wie die Wacholderdrossel ansässig. Zudem muss mit Brutstätten der relativ anspruchsvollen Finkenarten Girlitz, Bluthänfling und Stieglitz gerechnet werden, da alle drei Arten im näheren Umfeld beobachtet werden konnten. Der Baumbestand gibt möglicherweise auch Buntspecht, Kleiber und Gartenbaumläufer Lebensraum.

Auf den weiteren Geltungsbereich bezogen tritt der Haussperling in mehreren Teilbereichen des Plangebiets als Brutvogel auf. In den Hausgärten finden zudem typische Heckenbrüter wie Mönchs- und Dorngrasmücke sowie Heckenbraunelle geeignete Habitate.

Für alle Vogelarten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin vorhanden bzw. im Falle einer Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Lokalpopulation gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten ist. Der Verbotstatbestand der direkten Gefährdung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat keine Relevanz, wenn er durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden kann.

Tab. 1: Artenliste der Vögel im Plangebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>

Maßnahmen zur Vermeidung

Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind:

Nr.	Maßnahme
V1	Beim Entfernen von Fassadenverkleidungen ist umsichtig und mit kleinem Gerät vom Gerüst oder von der Hebebühne aus zu arbeiten. Beim Auffinden von einzelnen Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und ein fachkundiger Ökologe oder die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen. Da die potenziellen Verstecke nicht wintergeeignet sind, müssen keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.
V2	Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
V3	Alle außerhalb der Baufelder liegenden Biotopbereiche werden bei den Bauarbeiten geschont.

2.4 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben zur Nachverdichtung im Innenbereich handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter oder den Landschaftsschutz zu erkennen. Das Ortsbild wird von der Umsetzung der Planung profitieren, da die neue Nutzung als Wohnbaufläche der Lage im Ortseingangsbereich deutlich gerechter wird.

2.5 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- oder Wasserrechts sind von der Planung nicht betroffen.