Anlage der Begründung

Gemeinde Hainburg
Ortsteil Klein-Krotzenburg

Bebauungsplan Nr. 35

„Simeonstift“

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

Entwurf

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.: PB60092-P
Bearbeitet: Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1 Einleitung 3

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans..... 3

1.b Darstellung der im 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 werden..... 3

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... 5

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... 5

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....11

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....13

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes.....14

2.e Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB 15

3 Zusätzliche Angaben 15

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. 15

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....15

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....16

3.d Referenzliste der Quellen 16

1 Einleitung

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

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um im südlichen Bereich des Simeonstifts, nach Abriss der dort vorhandenen Gebäude - in einzelnen Bauabschnitten - mehrere freistehende Wohnhäuser zur Unterbringung von Senioren und Familien (Mehrgenerationenwohnen, Single-Haushalte) errichten zu können. Ein Teil davon soll für den sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden. Zudem sollen das bestehende Altenpflegeheim sowie dessen in jüngster Zeit erfolgter Anbau, dessen Baugenehmigung gemäß § 35 BauGB erteilt wurde, bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Zudem sollen geringfügige Anbaumöglichkeiten, z. B. für eine Tagespflegeeinrichtung, vorgehalten werden.

Die Erschließung der o.g. zukünftigen Bauflächen erfolgt über bereits bestehende Wegeflächen, welche direkt an den Triebweg angebunden sind. Zudem soll die am Südwestrand des Plangebietes gelegene Stellplatzfläche auch im Rahmen der Neubebauung entsprechend genutzt werden.

1.b Darstellung der im 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 werden.

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

Aussagen der Fachgesetze:

Naturschutz

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes zumeist Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist dann in diesen Fällen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die §§ 1 und 1a BauGB treffen hierzu mehrere Aussagen. So sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird den vorgenannten Vorgaben durch die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen. Darin werden, auf der Grundlage der Vorgaben der Kompensationsverordnung, die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft den Festsetzungen gegenüber gestellt, die ausgleichende Funktionen übernehmen. Diese Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Unmittelbar anzuwenden sind die Vorschriften des BNatSchG sowie des Hessi schen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGB NatSchG) im Zusammenhang mit dem Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie den gesetzlich ge schützten Biotopen. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten) sowie der § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen. Eben falls zu beachten sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von ge meinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der §§ 32 und 33 BNatSchG.

Der Artenschutz wird im Rahmen dieser Planung dahingehend berücksichtigt, dass durch bereits im Vorfeld des Verfahrens eine Artenschutzprüfung für den Bereich durchgeführt wurde, in dem die vorhandenen Gebäude abgerissen werden sollen. Dabei wurde das Vorkommen von Fledermäusen sowie von verschiedenen gebäudebrütenden Vogelarten angenommen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde vorgeschlagen, verschiedene Maßnahmen im Vorfeld bzw. im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss vorzunehmen. Diese wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Dieser Forderung wird der Bebauungsplan dahingehend gerecht, dass für die Neubebauung bereits derzeit weitgehend baulich genutzte Bereiche überplant werden. Gleiches gilt auch für die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ), die sich insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes (Gebiet 2) mit 0,4 an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ orientiert. Auch für das Sondergebiet „Altenpflegeeinrichtung“ (Gebiet 1) gilt diese GRZ. Zudem dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weitere 20 % der Grundstücke für Garagen, für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO herangezogen werden. Gleichzeitig sind aber aufgrund dieser Regelung mindestens 40 % der Grundstücksflächen zu begrünen und damit von Bodenversiegelungen freizuhalten.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt als Ziel in § 9 Abs. 1 die Untersuchung von altlastenverdächtigen Flächen und die Sanierung von Altlasten.

Wasser

Ein Vorsorgegrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Vermeidung von Verunreinigungen oder nachteiligen Veränderungen des Grundwassers. Dies beinhaltet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 19 WHG insbesondere auch die Beachtung des Wasserschutzes in Trinkwasserschutzgebieten. Ziel ist zudem die Sicherung der Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlagswasser.

Grundsatz und Ziel des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist der Schutz oberirdischer Gewässer. So sind die Gewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. Nach § 14 HWG ist die Ausweisung von neuen Bauflächen und Bauleitplänen im Uferbereich von Gewässern und in Überschwemmungsgebieten unzulässig.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 kann, in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, gewährleistet werden, dass ein gewisser Grundstücksanteil von Versiegelungen freigehalten wird. Über diese Flächen kann dann auch das auf den Freibereichen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser versickert werden, wobei dies zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Immissionsschutz

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoff- und Lärmimmissionen (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung, TA Lärm, TA Luft).

Innerhalb der benachbarten Bereiche des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die aufgrund ihrer Immissionen zu Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung oder der Altenpflegeeinrichtung führen könnten. Auch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen sind im Hinblick auf die damit verbundenen Immissionen miteinander verträglich.

Aussagen der Fachpläne und sonstige zu berücksichtigende Vorgaben:

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) stellt das Gebiet 1 als „Fläche für den Gemeinbedarf - Bestand“, als „Grünfläche - Parkanlage“ mit „Vorranggebiet - Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Die am Nordwestrand des Plangebietes gelegenen Bereiche sind dagegen als „Grünfläche - Sportanlagen, etc.“ und als „Vorranggebiet - Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Das Gebiet 2 ist als „Fläche für den Gemeinbedarf - Bestand“ festgelegt.

Hinsichtlich der Anpassung der Planung an die Darstellungen des Reg FNP wird auf die entsprechenden Ausführungen in den Kapiteln 4.1.1 bzw. 4.2.1 der Begründung verwiesen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Ausweisung als „Sondergebiet - Altenpflegeeinrichtung“ wird das bestehende Simeonstift (Anwesen Triebweg Nr. 36) einschließlich des in jüngerer Zeit errichteten Anbaus bauplanungsrechtlich abgesichert. Zudem sollen in einem geringen Umfang auch bauliche Erweiterungen, wie z.B. eine Tagespflegeeinrichtung, ermöglicht werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes (Gebiet 2) werden zum Teil bereits derzeit bebaute Bereiche einer Folgenutzung (Wohnbebauung) zugeführt. Als Ausgleich für die bauliche Beanspruchung von am unmittelbaren Südrand der Plangebietes gelegenen Wiesenflächen dient das am Südwestrand gelegene Gelände (Haus Waldfriede, Hermann-Kaiser-Haus), auf dem – nach Abriss der Gebäude - eine Streuobstwiese angelegt werden soll. Die in die-

sem Bereich vorhandenen Gehölzbestände, die aus forstrechtlicher Sicht als „Wald“ einzustufen sind, werden entsprechend festgesetzt.

Geologie und Boden

In der Bodenübersichtskarte (Bodentypen) des ehemaligen Umweltverbandes Frankfurt (UVF) sind im Bereich des Plangebietes Braunerden (Terrassensedimente) ausgewiesen.

Grundsätzlich werden zur Untermainebene folgende Aussagen getroffen:

„Die östliche Untermainebene stellt einen tektonischen Grabeneinbruch zwischen dem Messeler Hügelland im Westen und dem Spessart im Osten dar (Hanauer-Seligenstädter Senke) und ist mit tertiären und pleistozänen Ablagerungen aufgefüllt. Es handelt sich hierbei um tertiäre Mergel, Tonmergel und Basalte sowie um pleistozäne Tone, Sande und Kiese. Darüber finden sich ausgedehnte Flugsande und Dünen. Hauptbodentypen sind stark durchlässige Braunerden aus Flug- und Terrassensanden, Parabraunerden aus Hochflutlehm, grundwassernahe braune Aueböden und Gleye aus Auen- und Hochflutlehm, staunasse Pseudogleye aus Ton und Tonmergel sowie Niedermoor.“

Gemäß der geologischen Übersichtskarte des Umweltatlas des ehemaligen UVF treten im Bereich des Plangebietes Hochterrassen des Mains sowie Sande und Kiese des Quartärs auf.

Als weitere Informationsgrundlage zur Einschätzung der Bodensituation wird die Karte der „Standorttypisierung für Biotopentwicklung“ vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie herangezogen. Das eigentliche Plangebiet ist dabei als Siedlungsfläche dargestellt, d.h. es werden keine Aussagen hinsichtlich der Standorttypisierung vorgenommen. Allerdings werden die südlich und westlich angrenzenden Bereiche als „Standorte mit hohem Wasserspeicherungsvermögen“ und „schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt“ ausgewiesen. Die östlich des Plangebietes gelegenen Bereiche stellen sich dagegen als physiologisch trockene Standorte aus Flug- und Terrassensanden mit „schlechtem bis mittlerem Basenhaushalt“ dar.

In der „Standortkarte von Hessen zur natürlichen Standorteignung für landbauliche Nutzungen“ ist für die Bereiche des Simeonstifts (Gebiet 1) ausweislich eine gute Nutzungseignung für Acker dargestellt. Die südlichen Teilflächen (Gebiet 2) sind dagegen als außerlandwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen. Den südlich und östlich davon gelegenen Bereichen wird ebenfalls eine gute Nutzungseignung für Acker zugewiesen.

Bewertung Geologie und Boden

Hinsichtlich der Bewertung des Schutzgutes „Geologie und Boden“ sind insbesondere die Bestimmungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu nennen. So ist dort geregelt, dass für bauliche Nutzungen insbesondere innerörtliche Flächen einer Wiedernutzbarmachung zuzuführen bzw. Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung heranzuziehen sind, bevor Außenbereichsflächen für neue Baugebiete genutzt werden. Diesem Grundsatz folgt auch dieser Bebauungsplan, da der überwiegende Teil des Gebietes bereits baulich genutzt wird und teilweise bestehende Nutzungen gesichert und gesteuert werden.

Wesentlicher Wirkfaktor für das Schutzgut „Geologie und Boden“ ist die durch den Bauleitplan ermöglichte Neuversiegelung, wobei diese sich auf geringfügige Erweiterungen des Gebäudebestandes bzw. auf neue bauliche Nutzungen im südlichen Teil des Plangebietes beschränkt. Ansonsten werden in diesem Bereich im Wesentlichen bereits derzeit bebaute Bereiche einer Neubebauung zugeführt.

Aufgrund des vorgenannten Sachverhalts sowie im Hinblick darauf, dass das Gebiet bereits umfassend baulich genutzt wird, wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Geologie und Boden“ als **„gering“** eingestuft.

Wasser

In der „Hydrogeologischen Standortkarte von Hessen“ wird die Grundwasserergiebigkeit des Plangebietes als „mäßig“ bis „mittel“ eingestuft. Entsprechend hierzu liegt die Verschmutzungsempfindlichkeit in einem „wechselnd mittel bis geringen“ Bereich. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 3 bis 4 m.

Hinsichtlich der Erosionsgefährdung landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Niederschläge (Wassererosion) enthält die Karte „Gefahrenstufenkarte Bodenerosion durch Wasser“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz für das Plangebiet keine Angaben. Bei den südlich und östlich angrenzenden Flächen wird „keine bis beginnende Erosionsgefährdung“ kartiert.

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Das auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser versickert – wie auch bisher - direkt auf diesen Flächen bzw. entsprechend dem Gefälle vorwiegend in den angrenzenden unbefestigten Randbereichen. Die bestehenden Gebäude sind bereits an das Kanalnetz der Gemeinde Hainburg angeschlossen. Gemäß der Hydrodynamischen Kanalnetzberechnung der Gemeinde Hainburg – Ortsteil Klein-Krotzenburg vom November 2014 des Büros Sydro GmbH i.V. m. dem Ing.-Büro Hermann Schäfer müssen nach der Sanierungsberechnung die Kanalhaltungen üden den Kapellenweg bis zum Triebweg bzw. bis zum Sportplatz von DN 250 auf DN 500 erweitert werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Regenwasserrückhaltung oder eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken erforderlich.

Bewertung Wasser

Analog zum Themenkomplex „Geologie und Boden“ ist auch hier als wesentlicher Wirkfaktor die Neuversiegelung zu nennen. Diese führt generell zum Verlust bzw. zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Die durch die Versiegelung und Bebauung bewirkte Verringerung der Deckschichten bedeutet generell eine Gefährdung bzw. eine Verschlechterung der Grundwasserqualität.

Unter Zugrundelegung der erläuterten Parameter werden die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen des Grundwassers als **„gering“** eingestuft. Diese Einordnung resultiert in erster Linie aus dem nur geringfügigen Umfang von möglichen zusätzlichen Flächenversiegelungen bzw. aus der Tatsache, dass durch diesen Bauleitplan überwiegend bereits bestehende bauliche Nutzungen abgesichert

und strukturiert werden und kein neues Baugebiet auf bisher unversiegelten Außenbereichsflächen entwickelt wird.

Klima / Luft

Zur Beurteilung der Klimasituation im Bereich des Plangebietes werden die Aussagen der übergeordneten Planungsebene herangezogen. Sowohl im Landschaftsrahmenplan 2000 als auch im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) sind weder innerhalb des Plangebietes noch in den angrenzenden Bereichen klimaökologisch bedeutsame Strukturen dargestellt.

Gemäß der Themenkarte „Beurteilung der lufthygienischen Belastung mittels epiphytischer Flechten (Flechtenkartierung)“ des Umweltatlas des ehemaligen UVF ist die lufthygienische Belastung im Bereich des Gemeindegebietes von Hainburg „hoch“ bis „sehr hoch“. Diese Wirkungen werden auf die Verfrachtung belasteter Luft aus dem Verdichtungsraum in Hauptwindrichtung nach Nordosten und auf den Eintrag durch zunehmende Niederschläge zurückgeführt.

Erweiternd wurde das Gutachten zum Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1992 herangezogen, welches für den Themenkomplex „Klima“ weitreichende Darstellungen beinhaltet. Auch in diesem Planwerk werden allerdings im Plangebiet bzw. in den benachbarten Bereichen keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. keine nächtlichen bodennahen Luftströmungen ausgewiesen. Gemäß der Klimatopkarte des Umweltatlas des ehemaligen UVF ist für die gemarkung von Klein-Krotzenburg und damit auch im Bereich des Plangebietes eine mittlere Temperatur von ca. 13° C angegeben, wobei eine Abkühlung zwischen 2° C und 3° C kartiert wird.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest bei einer Windgeschwindigkeit von ca. 5 m pro Sekunde. Auch gemäß der Themenkarte „Kaltluft-Produktion“ des o. g. UVF-Umweltatlas sind für das Plangebiet und die umgebenden Bereiche nur äußerst geringe Kaltluftmengen ausgewiesen, die durch strahlungsbedingte Abkühlung entstehen.

Bewertung Klima / Luft

Durch die Planung wird unter klimaökologischen Gesichtspunkten keine oder nur eine äußerst geringfügige Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen vorbereitet, welches jedoch unter Berücksichtigung der Größe der bereits heutzutage versiegelten Flächen die o.g. Einstufung nach sich zieht. So werden sich durch die Planung im Vergleich zum derzeitigen Zustand keine spürbaren Veränderungen ergeben.

Durch die vorbereitete Neuversiegelung ist innerhalb des Plangebietes nur mit einer kaum nennenswerten Erhöhung der Temperaturen (Abstrahlungswärme) zurechnen. Zudem kann aufgrund der festgesetzten Freiflächenbegrünung gewährleistet werden, dass Teilbereiche des Plangebietes keiner großflächigen Versiegelung unterliegen, welches letztendlich positive Auswirkungen im Bereich von klimatischen Ausgleichsfunktionen (Staubfilterung) mit sich bringt und zudem zur Minimierung von Aufheizungen beiträgt.

Auswirkungen auf die Lufthygiene werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Resultierend aus den vorgenannten Ausführungen wird die Bedeutung für das Schutzgut „Klima / Luft“ als **„gering“** eingestuft.

Vegetation und Fauna

Wie der Bestandsbeschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, unterliegt der überwiegende Teil des Plangebietes einer starken anthropogenen Überprägung, wobei diese Bereiche die für derartige Flächen üblichen Vegetationsbestände aufweisen. So handelt es sich um teilweise größere zusammenhängende Rasenflächen, innerhalb derer einzelne oder in Gruppen gepflanzte Ziergehölze stehen. Insbesondere in den Randbereichen befinden sich heckenartig gewachsene, aber auch großflächige Gehölzbestände.

Für die Bereiche, auf denen die für einen Abriss vorgesehenen Gebäude stehen, wurde bereits im Vorfeld der Planung eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Dabei wurde gutachterlich das Vorkommen von Fledermäusen, von verschiedenen gebäudebrütenden Vogelarten sowie von Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren angenommen.

Bewertung Vegetation und Fauna

Resultierend aus der Lage sowie aus den bestehenden Nutzungen des Plangebietes und seiner angrenzenden Bereiche wird ersichtlich, dass es sich um einen Standort handelt, der eine umfassende anthropogene Vorprägung besitzt. Im Hinblick auf die o.g. gutachterlich erfassten Tierarten wird die Bedeutung der Flächen innerhalb des Plangebietes für das Schutzgut „Vegetation und Fauna“ als **„gering bis mittel“** eingestuft.

Landschaftsbild

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen ist das Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bereits heutzutage vorgeprägt. Dabei entfalten die bestehenden Gebäude durch die vorhandenen Gehölzbestände in den Randbereichen des Plangebietes sowie wegen der zusammenhängenden Waldflächen, die sich insbesondere westlich des Plangebietes erstrecken, zumindest in diesen Bereichen keine Fernwirkung mehr. Lediglich in östlicher Richtung sind sie, trotz der dort ebenfalls vorhandenen heckenartig gewachsenen Gehölze, für das Landschaftsbild von gewisser Bedeutung.

Bewertung Landschaftsbild

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt ist, wird dessen Bedeutung im Rahmen der schutzgutorientierten Betrachtung für das Schutzgut „Landschaftsbild“ als **„gering“** eingestuft.

Mensch und Kulturgüter

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird.

Die im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch“ zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung.

Hinsichtlich der Funktionen im Bereich der Erholungs- und Freizeitnutzung bedarf es aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie der Lage des Plangebietes keiner vertiefenden Betrachtung. So werden durch die vorliegende Planung keine Flächen entzogen oder beansprucht, die – von den Heimbewohnern und deren Besuchern abgesehen - für die Öffentlichkeit wesentliche Aufgaben und Funktionen der naturgebundenen Erholungs- und Freizeitnutzung übernehmen. Vielmehr bleiben die den Bewohnern der Altenpflegeeinrichtung vorbehaltenen Freiflächen auch weiterhin bestehen.

Für die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen der innerhalb des Plangebietes befindlichen Bebauung werden auf Ebene des Bebauungsplanes Regelungen getroffen, um durch entsprechende Nutzungseinschränkungen einen umfassenden Immissionsschutz gewährleisten zu können.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der zukünftig zulässigen Nutzungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen in Form von schädlichen Immissionen auf schutzbedürftige Nachbarschaften zu rechnen.

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs gemäß § 12 LuftVG des Flughafens Frankfurt Main als auch außerhalb dessen Hindernisinformationsbereichs gemäß § 18b LuftVG. Im Übrigen liegt es außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main festgesetzt wurde.

Hinsichtlich des Themenkomplexes „Kulturgüter“ bleibt auszuführen, dass innerhalb des Plangebietes keine Einzeldenkmäler oder Gesamtanlagen vorhanden sind. Lediglich im Umfeld des Bebauungsplanes liegt eine vermutete Römerstraße, die als Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt ist.

Bewertung Mensch und Kulturgüter

Durch die Planung werden keine erheblichen zusätzlichen Belastungen hinsichtlich der Faktoren „Lufthygiene“, „Erschütterungen“, „Licht“, „Strahlung“ und „Klima“ vorbereitet. Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder sonstige geschützte Bereiche sind nicht erkennbar bzw. gegeben. Vor diesem Hintergrund wird deshalb die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“ als **„gering“** eingeordnet.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern des Plangebietes, die bei der schutzgutbezogenen Betrachtung nicht berücksichtigt wurden, sind nicht erkennbar.

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die vorhandenen Gebäude in dem bisher genehmigten Umfang genutzt werden. Inwieweit neue Bauvorhaben innerhalb des Gebietes zulässig wären, müsste, da die Flächen dann zum Außenbereich zu zählen wären, nach den Prüfkriterien des § 35 BauGB beurteilt werden.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch diesen Bebauungsplan soll zum einen das bestehende Simeonstift bauplanungsrechtlich abgesichert werden, wobei in einem geringen Umfang auch bauliche Erweiterungen, z. B. eine Tagespflegeeinrichtung, ermöglicht werden. Zudem soll auf den südlichen Teilflächen des bisherigen Geländes des Pflegeheims, nach Abriss der dort vorhandenen Gebäude, eine Wohnbebauung zugelassen werden.

Während der Bauphase (einschließlich Abriss) der geplanten Gebäude werden keine nach Menge und Qualität über das bei derartigen Bauvorhaben übliche Maß hinausgehenden Abfallstoffe anfallen. Bauablauf und Beseitigung des Abrissgutes bzw. von Abfällen erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen.

Die beim Betrieb der Altenpflegeeinrichtung bzw. die in den Wohngebäuden anfallenden Abfallstoffe werden getrennt gesammelt, sortiert und gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht entsorgt. Da lediglich die o.g. Nutzungen geplant sind, lassen die dort anfallenden Abfallstoffe keine Umweltgefährdungen für die verschiedenen Schutzgüter erwarten.

Während der Abriss- und Bauphase ist mit einer für eine innerörtliche Bebauung üblichen Staub- und Lärmentwicklung zu rechnen. Die gesetzlichen Grenzwerte sind einzuhalten. Zudem sind diese Belastungen nur temporärer Natur und damit zeitlich begrenzt.

Die Auswirkungen auf die Naturgüter sind dabei wie folgt abzuschätzen:

Fläche

Durch die Planung wird die in diesem Bereich von Klein-Krotzenburg bereits vorhandene Altenpflegeeinrichtung mit ihren Freibereichen, auf denen z. T. Gehölzbestände vorhanden sind, bauplanungsrechtlich abgesichert. Zudem werden mehrere Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes abgerissen, um an deren Stelle dem heutigen Wohnstandard entsprechende Wohngebäude errichten zu können. Darüber hinaus werden zwei am Südwestrand des Plangebietes vorhandene Gebäude niedergelegt, um an deren Stelle und auf den ihnen zugeordneten Grundstücksfreiflächen – als ausgleichende Maßnahme - eine Streuobstwiese anzulegen. So können durch diese Wiedernutzung von bereits bisher baulich genutzten Bereichen sonstige Außenbereichsflächen von Bebauung freigehalten werden.

Geologie und Boden

Auf einem Großteil des Plangebiets werden bereits vorhandene bauliche Nutzungen bauplanungsrechtlich abgesichert. Andererseits wird eine bestehende Altbebauung durch Neubauten ersetzt, wobei in diesem Zusammenhang eine am unmittelbaren Südrand des Plangebietes gelegene Wiese zukünftig ebenfalls für Wohnbebauung vorgesehen ist. Da allerdings gleichzeitig auf bisher baulich genutzten Flächen die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen ist, sind wesentliche Auswirkungen auf den Schutzfaktor „Geologie und Boden“ nicht zu erwarten.

Wasser

Es ist geplant, dass, wie bereits derzeit, das auf den Freiflächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin dezentral versickert. Gleiches ist für das von den Dachflächen der zukünftigen Gebäude abfließende Regenwasser geplant. Lediglich die anfallenden Abwässer der Gebäude werden über die gemeindliche Kanalisation abgeführt, sodass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als „gering“ einzuschätzen sind. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, da sich der Versiegelungsgrad, gegenüber der bisherigen Situation, nur unwesentlich erhöhen wird.

Klima/Luft

Durch die Planung wird die vorhandene Altenpflegeeinrichtung bauplanungsrechtlich abgesichert, gleichzeitig soll ein bereits derzeit weitgehend bebauter Bereich, nach Niederlegung des Gebäudebestandes, einer Neubebauung zugeführt werden. Daher sind selbst kleinräumige Veränderungen mit klimatischer Wirksamkeit angesichts der Lage des Plangebietes, umgeben von Wald bzw. von z. T. gehölzbestandenen Flächen, als unbedeutend anzusehen. Auch werden durch die Planung weder Kalt- noch Frischluftbahnen unterbrochen.

Auch werden keine wesentlichen Veränderungen bzgl. des Nutzungsumfangs ermöglicht. Da zudem das Kfz-Aufkommen nicht wesentlich zunehmen wird (vgl. hierzu auch Kap. 4.5 der Begründung), ist insofern auch nicht mit nennenswerten Auswirkungen auf die Luftbelastungen des Raumes zu rechnen. Das Gleiche gilt auch für die Aspekte „Erschütterungen“, „Licht“, „Wärme“ und „Strahlung“.

Vegetation und Fauna

Als Ergebnis des Artenschutzgutachtens sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, um die innerhalb des südlichen Teilbereichs des Plangebietes angetroffenen Tierarten (Fledermäuse, Vögel) zu schützen. So ist der Abriss von Gebäuden nur im Oktober/November zulässig. Als Alternative ist die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der Wochenstubenphase (Februar bis April) oder aber der Monat September zu wählen. Die Rodung von Höhlenbäumen darf nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden. Dienen die Baumhöhlen zum geplanten Fällzeitpunkt allerdings Fledermäusen als Schlafplatz, kann die Fällung erst während der Winterruhephase im Dezember/Januar erfolgen. Sollten außerhalb dieser Zeiten Rodungsarbeiten vorgenommen werden, muss eine fachlich qualifizierte Peron hinzugezogen werden, um zu überprüfen, inwieweit Fledermäuse oder brütende Vögel anzutreffen sind. Auch die Durchführung von

Erdarbeiten und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Vor dem Abriss der Gebäude sind im funktionalen Umfeld, unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person, zahlenmäßig bestimmt, mehrere Fledermauskästen aufzuhängen bzw. Nistkästen für Vögel anzubringen.

Landschaftsbild

Da Gebäude lediglich in der bisher zulässigen Höhe ermöglicht und in den Randbereichen die dort vorhandenen Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt werden bzw. diese durch Neuanpflanzungen zu ergänzen sind, können auch zukünftig wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. So gehen diese aufgrund der o.g. Regelungen nicht über den Umfang hinaus, wie er bereits derzeit aus dem vorhandenen Gebäudebestand resultiert.

Dabei kommt in diesem Zusammenhang der Erhaltung der Gehölzbestände sowie den als „Wald“ festgesetzten Flächen eine besondere Bedeutung zu.

Mensch und Kulturgüter

Aufgrund der von der bebauten Ortslage abgerückten Lage des Plangebietes und da im nördlichen Teil auch weiterhin lediglich eine Altenpflegeeinrichtung zulässig ist bzw. im südlichen Teil eine Wohnnutzung geplant ist, werden dadurch keine erheblichen zusätzlichen Belastungen hinsichtlich der Faktoren „Lufthygiene“, „Erschütterung“, „Licht“, „Strahlung“ und „Klima“ vorbereitet. Auch sind keine Auswirkungen auf gewerblich genutzte Bereiche zu erwarten. Ebenso wenig wird das Plangebiet Auswirkungen von gewerblich genutzten Bereichen ausgesetzt sein.

Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern oder von sonstigen denkmalgeschützten Bereichen sind nicht erkennbar bzw. gegeben.

Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern erkennbar, die aus der Planung resultieren und/oder bei der obigen Betrachtung nicht erfasst wurden.

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

Wie bereits erwähnt, liegt die Zielsetzung der Planung im Wesentlichen in der Absicherung und maßstäblichen Entwicklung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Altenpflegeeinrichtung. Die Neuausweisung von zusätzlichen Bauflächen beschränkt sich dabei lediglich auf die am unmittelbaren Südrand gelegenen Flächen. Die ansonsten in diesem Bereich vorgesehene Neubebauung beansprucht dagegen im Wesentlichen bereits derzeit baulich genutzte Bereiche. Vor diesem Hintergrund werden deshalb die im Bebauungsplan enthaltenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen für ausreichend erachtet, um die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen zu können. So ist, neben

dem Erhalt bzw. der Ergänzung vorhandener Randeingrünungen, die Umwandlung von derzeit baulich genutzten Bereichen bzw. als klassische Grünflächen genutzte Bereiche zu einer Streuobstwiese geplant, wodurch ausreichende Ausgleichsflächen geschaffen werden. Hinsichtlich der genauen Gegenüberstellung von Bestand und Planung wird dabei auf die der Begründung beiliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der eingesetzten Techniken und Stoffe

Spezielle technische Verfahren oder Stoffe wurden bei der Umweltprüfung nicht eingesetzt. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine relevanten Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Eine spezielle Überwachung der Auswirkungen der Umsetzung des Bauleitplans auf die Umwelt ist nicht vorgesehen. Angesichts des geringen Umfangs solcher Auswirkungen wird dies allerdings auch nicht für erforderlich erachtet.

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

Bereits im Jahr 2008 wurde vonseiten des Simeonstifts erkannt, dass die bisher betriebene geteilte Gebäudestruktur pflegeungünstig war. Deshalb wurde daraufhin die Nutzung der im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Heimgebäude aufgegeben. Dafür wurde das bestehende Altenpflegeheim (Anwesen Triebweg Nr. 36) in zwei Bauabschnitten erweitert und modernisiert. Da heutzutage aber politisch nur noch Altenpflegeeinrichtungen mit einer relativ geringen Anzahl an Zimmern gewollt sind, können am Standort des Simeonstifts zukünftig keine weiteren Zimmer zur Altenpflege mehr errichtet werden. Damit brauchen die mit den o.g. Heimgebäuden bebauten Bereiche im südlichen Teil des Plangebietes nicht länger für derartige Nutzungen vorgehalten werden.

Um dieses Gebiet aber einer sinnvollen Folgenutzung zuführen zu können, sollen, wie bereits erwähnt, in diesem Bereich mehrere Wohngebäude errichtet werden. Gleichzeitig soll die vorhandene Altenpflegeeinrichtung erhalten bleiben.

Insbesondere im Hinblick darauf, dass die bereits bestehenden Erschließungswege erhalten bleiben und auch zukünftig der Andienung der geplanten Wohngebäude dienen sollen, ist eine alternative Gebäudeanordnung oder die Errichtung alternativer Gebäudetypen aus städtebaulicher und architektonischer Sicht nicht sinnvoll. Vor diesem Hintergrund ergeben sich daher keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungsmöglichkeiten, welche unter Berücksichtigung einer ökonomisch sinnvollen Ausnutzung der Flächen erkennbar wären.

2.e Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Die Anfälligkeit der nach diesem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben (Altenpflegeeinrichtung, Wohnbebauung, zu erhaltende Gehölzbestände sowie anzupflanzende Gehölze) für schwere Unfälle oder Katastrophen kann als nur geringfügig gelten. Daher sind daraus resultierende Auswirkungen im vorliegenden Fall nicht erkennbar, sodass dieser Aspekt keiner weiteren Betrachtung bedarf. Andererseits muss der jeweilige Eigentümer der betroffenen Flächen ohnehin im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht in regelmäßigen Abständen ggf. betroffene Gehölzbestände kontrollieren und im Bedarfsfall Arbeiten zur Sicherung von Bäumen oder sonstigen Gehölzen durchführen.

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 Umweltprüfung dieses Planverfahrens kann auf vorliegende übergeordnete Unterlagen (RegFNP, Umweltatlas des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt u.Ä.) zurückgreifen.

Spezielle technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht eingesetzt.

Beim Neubau der Gebäude werden nur erprobte und zugelassene Stoffe bzw. Technologien zum Einsatz kommen. Da zudem gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlichen Funktionsveränderungen erfolgen, ist mit keinen Umweltrisiken zu rechnen.

Angesichts des klar umrissenen Planungsziels sowie aufgrund der Aussagen der übergeordneten Planungsebene wird die Zusammenstellung der Unterlagen als ausreichend angesehen. Dabei sind keine relevanten Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Als Überwachungsmaßnahmen sind insbesondere vorgesehen:

- Prüfung der gesamten Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren.

- Eine spezielle Überwachung der Auswirkungen bei der Umsetzung des Bauleitplanes auf die Umwelt ist nicht vorgesehen. Angesichts des geringen Umfangs solcher Auswirkungen wird dies allerdings auch nicht für erforderlich erachtet.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Ziel der Planung ist es, im südlichen Bereich des Geländes des Simeonstifts, nach Abriss des dort vorhandenen Gebäudebestandes - in einzelnen Bauabschnitten - mehrere freistehende Wohngebäude errichten zu können. Zudem sollen das bestehende Altenpflegeheim sowie dessen in jüngster Zeit erfolgter Anbau bauplanungsrechtlich abgesichert werden bzw. in einem geringen Umfang bauliche Erweiterungen, z. B. für eine Tagespflegeeinrichtung, ermöglicht werden.

Ziel des Umweltschutzes sind die Vermeidung, die Minimierung sowie der Ausgleich von aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen, der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Sanierung von Bodenbelastungen, die Vermeidung von Verunreinigungen oder von nachteiligen Veränderungen des Grundwassers, die Beachtung des Wasserschutzes sowie die Unterbindung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luft, Schadstoff- und Lärmimmissionen.

Gemäß der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Geologie und Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Vegetation und Fauna“, „Landschaftsbild“ sowie „Mensch und Kulturgüter“ weitgehend als **„gering“** eingestuft. Somit sind durch die Planung **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf die o.g. Schutzgüter zu erwarten.

Den angestrebten Zielen des Umweltschutzes wird durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen entsprochen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen qualitativen Veränderungen zum Voreingriffszustand zu erwarten, da dann, wie bisher auch, bei Bauvorhaben die Prüfkriterien des § 35 BauGB maßgeblich wären.

3.d Referenzliste der Quellen

- Bebauungsplan Nr. 35 „Simeonstift“,
- Regionaler Flächennutzungsplan,
- Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000,
- Standortkarten von Hessen, z.B. hydrogeologische Karte, natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz,
- Geologische Übersichtskarte von Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenforschung,
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene, Südteil, Hessisches Landesamt für Bodenforschung,
- Umweltatlas des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt, letzte Ergänzungslieferung 1998,
- Artenschutzprüfung, Büro für Umweltplanung, Dez. 2015.