

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 502 "Am Schäferborn"

Friedrichsdorf ist einer der Siedlungsschwerpunkte in der Region Untermain. nach dem Raumordnungsplan soll nach dem kommunalen Zusammenschluss der vier Teilgemeinden ein besonderer Akzent gesetzt werden und ein neuer Stadtteil entstehen. Am 28.4.1972 wurde ein bundesoffener stadtplanerischer Wettbewerb "Stadtentwicklung am Taunusrand" abgeschlossen und am 6./11.4.1973 der 1. Preisträger - die StadtBauPlan GmbH Darmstadt - beauftragt, die Planungsansätze bezüglich der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Entwicklungsmaßnahme "Friedrichsdorf Mitte" weiterzuführen.

Da sich gerade in dieser Zeit vorher nicht prognostizierbare wirtschafts- und bevölkerungsstrukturelle Veränderungen abzeichneten, war eine Überarbeitung der Siedlungskonzeption für den neuen Stadtteil notwendig geworden.

Am 23.9.1974 wurden durch Verordnung des Hessischen Ministers des Innern ca. 88 ha Bruttobauland zwischen der L 3415 (Landstraße nach Burgholzhausen), der Trasse der DB und der neuen L 3057 (Landstraße nach Seulberg) förmlich als Entwicklungsgebiet gemäß § 53 Städtebauförderungsgesetz festgelegt.

Die Strukturkonzepte für die Entwicklungsmaßnahme wurden den städtischen Gremien vorgetragen, und zwar am 27.5.1975 im Planungs- und Verkehrsausschuss sowie am 13.6.1975 in der Stadtverordnetenversammlung.

Aufgrund der Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Friedrichsdorf vom 20.11.1975 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 4.2. und 24.9.1976 beschlossen, für die erste Teilstufe (nördlicher Bereich der Entwicklungsmaßnahme) einen Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG aufzustellen und den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der südlichen Grenze der derzeit im Ausbau befindlichen Straße "Verbindungsstraße zwischen Friedrichsdorf 1 und Burgholzhausen zur Anbindung des Entwicklungsbereichs".

Im Osten durchschneidet die Begrenzungslinie in südwestlicher Richtung die Flurstücke 1, 2, 3 und 4 in Flur 52 sowie das Wegeflurstück 37. Der Grenzverlauf folgt sodann der östlichen Grenze des Flurstücks 10. In Verlängerung wird das Wegeflurstück 39 durchtrennt. In östlicher Richtung biegt die Grenzlinie ab und führt entlang der nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 26 tlw., 25 und 24; sodann wiederum in südwestlicher Richtung abknickend entlang der ostwärtigen Grenze des Flurstücks 24 und in Verlängerung durch das Wegeflurstück 41/1. Der Grenzverlauf geht hier über nach Flur 31 Gemarkung Seulberg, und zwar in östlicher Richtung entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 7, abbiegend in südlicher Richtung entlang der ostwärtigen Grenze des Flurstücks 7 und in Fortführung entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 8 und 10. Hier biegt die Grenzlinie wiederum in südwestlicher Richtung, die Grabenfläche Flurstück 12 durchschneidend, ab. Sie verläuft dann entlang der südostwärtigen Grenze des Flurstücks 16 und überquert das Wegeflurstück 15.

... somit von der ostwärtigen Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Im Süden verläuft die Begrenzungslinie sodann in westlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 15 und durchschneidet sodann nach Flur 32 übergreifend die Flurstücke 92/1, 87/1 und 84/1 tlw. (in einer Tiefe vor. ca. 5 m).

Im Westen biegt sodann der Grenzverlauf in nördlicher Richtung ab und durchschneidet folgende Flurstücke in Flur 32 Gemarkung Seulberg:
84/1 (einbezogen in einer Tiefe von ca. 5 m), 128/104, 44/1 tlw., 127/99, 26 (einbezogen in einer Tiefe von ca. 21 m), 24 (einbezogen in einer Tiefe von ca. 23m), 98, 29, 28, 97 und sodann in östlicher Richtung abknickend die Flurstücke 19, 18, 16/1 und 14 bis zur "Verbindungsstraße zwischen Friedrichsdorf 1 und Burgholzhausen zur Anbindung des Entwicklungsbereichs".

... somit von der westlichen Grenze der Fahrspur der westlichen Nord/Süd-Haupterschließungsstraße im Gebiet der Entwicklungsmaßnahme.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 10.12.1975 genehmigten Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Friedrichsdorf heraus entwickelt.

Er entspricht den Zielsetzungen des regionalen Raumordnungsplanung und wurde hinsichtlich des Einwohnerzuwachses mit dem Umlandverband Frankfurt abgestimmt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 502 "Am Schäferborn"

Die Besiedlung des Gebietes "Am Schäferborn" wird sich aller Voraussicht nach über den Zeitraum von 1977 bis 1983 erstrecken.

Aufgrund der Lage des Geländes und insbesondere der Erschließungsmöglichkeiten ist jedoch Ausweisung nur zusammenhängend möglich. Da die Stadt in Kürze Eigentümerin der gesamten Flächen im Geltungsbereich des Planes sein wird, kann die Landabgabe und damit auch Bebauung in sinnvollen Teilabschnitten über den gesamten Zeitraum erstreckt werden.

Es ist jedoch bereits jetzt schon absehbar, daß ein erheblicher Teil der Fläche von ortsansässigen Bewohnern beansprucht werden wird.

Der Geltungsbereich weist ca. 187.000 qm Bruttobauland aus; darin sind Bauflächen ausgewiesen für:

- ca. 70 Einfamilienhäuser (freistehende und Doppelhäuser) - Baugebiet A 1 - A 11
- ca. 135 Wohneinheiten in verdichteter Einfamilienhaus-Bauweise (Kettenhäuser, Reihenhäuser, Atriumhäuser) - Baugebiete B 1 - B 2, C 2 - C 10
- ca. 450 Wohneinheiten in Baugebieten mit 3- bis 4-geschossigen Mittelhochbauten, dazu eine Einheit bis zu 6 Geschossen - Baugebiete D 1 - D 7

Im Geltungsbereich werden nach Realisierung aller Baumaßnahmen ca. 2. 200 Einwohner leben.

Die Baugebiete für Einfamilienhausgebiete werden gem. § 3 BauNVO als Reine Wohngebiete und gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Mehrzahl der Bauflächen für den Geschößwohnungsbau werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen; Ausnahmen gem. § 4 Absatz 3 werden nicht zugelassen. Eine Fläche mit 2.100 qm ist für einen Kindergarten vorgesehen; ca. 2.400 qm für drei Kinderspielplätze für die Altersgruppe 6 - 9 Jahre; ein Abenteuerspielplatz ist außerhalb des Geltungsbereiches zwischen der Verbindungsstraße und dem Spießwald vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes ist entsprechend der Erschließungskonzeption der städtebaulichen Rahmenpläne ausgelegt. Eine Haupteerschließungsschleife ist an die "Verbindungsstraße zwischen Friedrichsdorf 1 und Burgholzhausen zur Anbindung des Entwicklungsbereichs " und - zunächst provisorisch - über eine vorhandene Bahnunterführung nördlich, des Bahnhofs und später über eine weitere Unterführung (Verbindungszone) mit dem bestehenden Ortsteil Friedrichsdorf 1 angebunden. Die Baugebieterschließung erfolgt über Wohnstichstraßen. Eine fahrverkehrsfreie Hauptfußwegzone von Norden (Spießwald) nach Süden (spätere Kernzone der Entwicklungsmaßnahme bzw. Hauptfußweg nach Seulberg) und von Westen (Verbindungszone) nach Osten (Feldflure) mit Radweg, Wasserflächen, Sitzgruppen, Kinderspielplätzen und dem Kindergarten dient allen Bürgern und besonders den Neubürgern zur Neuorientierung, Kommunikation und Identifikation mit dem neuen Stadtteil.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigengewinnung und die Fremdzufuhr aus der Mitgliedschaft und den Lieferverträgen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus gesichert. Die geordnete Beseitigung der Abwässer ist durch die Anlagen der Stadt und die Mitgliedschaft beim Abwasserverband Oberes Erlenbachtal mit dessen Gruppenkläranlage gesichert. Ausreichende Kapazitäten für beide Versorgungsanlagen sind vorhanden. Für die Versorgungseinrichtungen liegen generelle Entwürfe vor bzw. sind sie wegen der Fusion neu in Bearbeitung. Im Investitionsplan der Stadt sind die Versorgungs- und Erschließungsmaßnahmen vorgesehen und werden dem Ablauf entsprechend im Haushaltsplan jeweils veranschlagt und finanziert. Die Versorgung des Gebietes mit Gas und elektrischer Energie ist durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert.

Die Bruttobaufläche beträgt 187.000 qm. Hiervon entfallen auf

Nettobauland	148.800 qm
Kindergarten	2.100 qm
Kinderspielplätze (1 qm/Einwohner erforderlich)	2.400 qm
Fußgängerzone (einschl. Grün- und Wasserflächen)	6.000 qm
Öffentliche Straßen, Wege, öffentliche Parkplätze, Kleingrün	27.700 qm

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz ist nicht erforderlich. Die Stadt hat bereits über 80 % der Flächen im Geltungsbereich des Planes erworben und wird den restlichen Grunderwerb in den nächsten .Monaten durchführen.

Die Kosten der Erschließung wurden überschläglich wie folgt ermittelt:

Straßen und Gehwege	2,5 Mio. DM
Kanalisation	1,4 Mio. DM
Wasserleitung	<u>0,6 Mio. DM</u>
Insgesamt	4,5 Mio. DM

STADT FRIEDRICHSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 502

„Am Schäferborn“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt
Postfach 13 40, · 61364 Friedrichsdorf
Tel. 06172 / 731-1237 Fax: 06172 / 731-51237
E-Mail: robert.hohmann@friedrichsdorf.de

Hinweis:

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan AN 502 „Am Schäferborn“ mit Begründung und Abwägung der Stellungnahmen wird ausdrücklich verwiesen.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Insbesondere durch die Flüchtlingswelle 2015/2016, aber auch durch die Eigenentwicklung verursacht, ist der Wohnraum derzeit in Friedrichsdorf – wie im gesamten Ballungsraum RheinMain – knapp. Die Stadt Friedrichsdorf erarbeitete daher in 2016/17 ein Konzept zur Nachverdichtung und Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Das innerhalb des Bebauungsplanes 502 „Am Schäferborn“ gelegene Flurstück 253 ist Bestandteil dieses Konzeptes, das im Januar 2017 durch die hiesige Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Das Grundstück ist im gültigen B-Plan als „öffentliche Fußwegfläche mit Radweg, Spielplätzen, Ruhestätten und Grünanlagen“ ausgewiesen und wird derzeit als Grün- und Wegefläche genutzt. Die Fläche soll in Wohnbaufläche (WR) umgewandelt werden. Daher wird eine Änderung des B-Planes für diesen Teilbereich erforderlich.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 502 „Am Schäferborn“ ist am 21.03.1974 durch die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums vom 13.03. 1974 in Kraft getreten. Das Baugebiet ist seit 1982 vollständig bebaut. Daher kann das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als (Änderungs-) Bebauungsplan der Innenentwicklung vorgenommen werden.

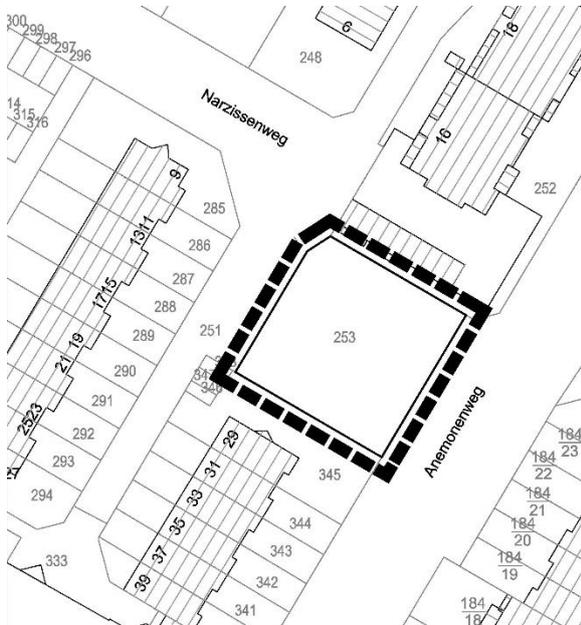
3. Lage

Das Änderungs-Plangebiet umfasst lediglich ein Flurstück. Es liegt als Grünfläche am Ende des Wendehammers Narzissenweg und verbindet den Narzissenweg mit dem Fußweg (Anemonenweg), der entlang der Grünzone durch das Baugebiet verläuft.



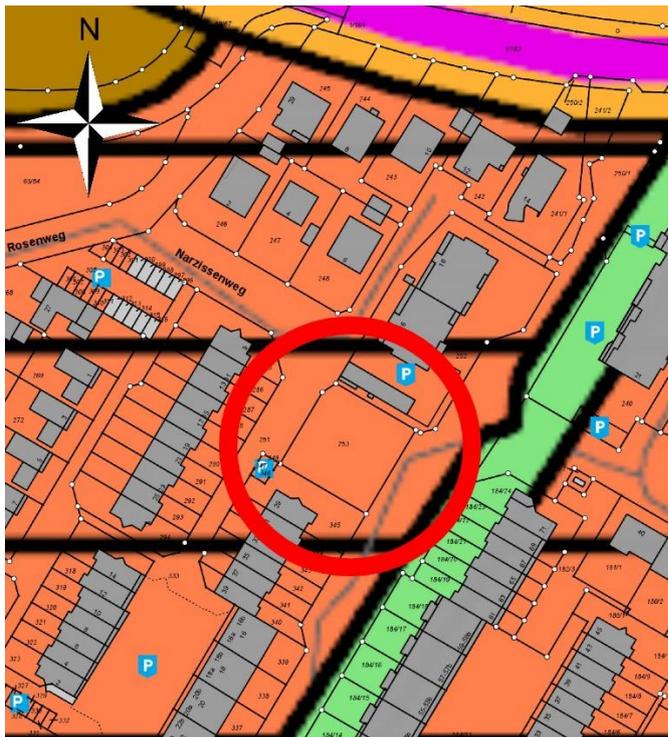
4. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von der Änderung betroffen ist das in der Gemarkung Seulberg Flur 29 gelegene Flurstück 253, das sich im Eigentum der Stadt Friedrichsdorf befindet. Die Größe des Plan-Änderungsbereiches beträgt 739 m² und ist identisch mit den Flurstücksgrenzen.



5. Übergeordnete Planvorgaben/Regionaler Flächennutzungsplan

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegFNP), der für die Stadt Friedrichsdorf verbindlich ist.



Für den Geltungsbereich der 1. Änderung stellt der RegFNP „Wohnbaufläche“ dar. Dies entspricht der mit der Änderung angestrebten Nutzung; sie ist insofern plankonform.

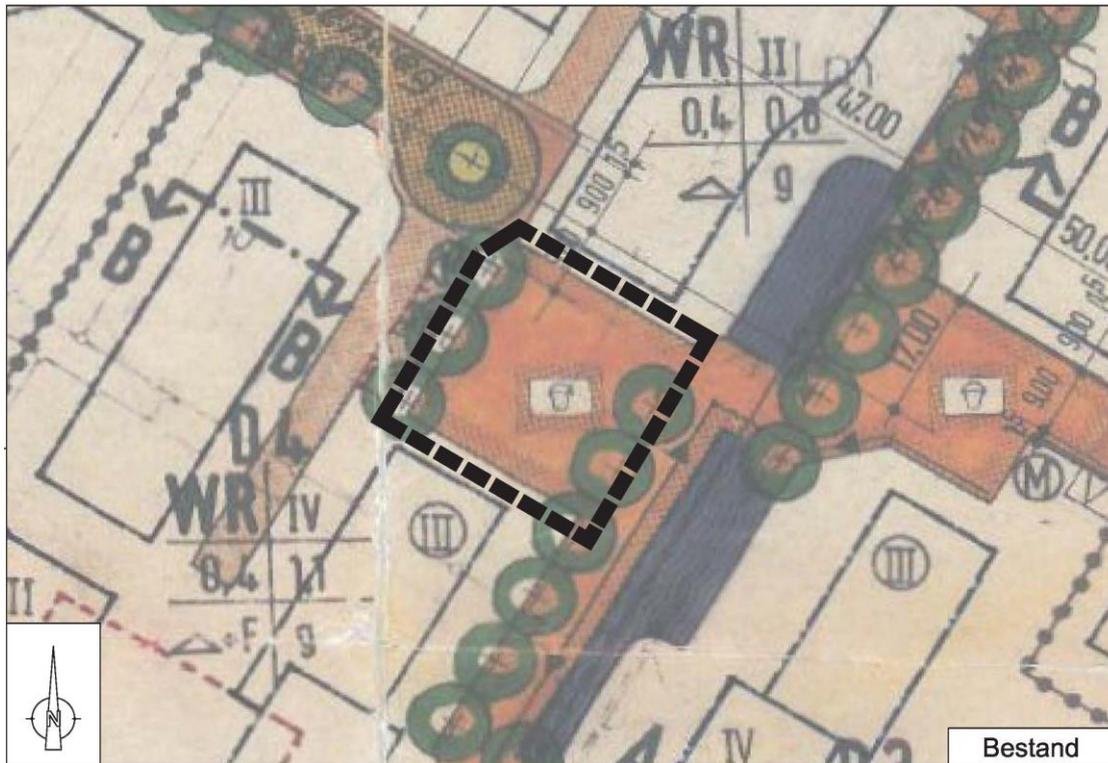
6. Bestand

Das Grundstück stellt sich als Rasenfläche mit durchlaufendem Fußweg dar. Auf der Rasenfläche befinden sich 3 mittelgroße Bäume (s. Ziff. 8). Nördlich des Fußweges liegt – bis zur Grundstücksgrenze und das Nachbargrundstück reichend - ein Pflanzstreifen, der vorwiegend mit Heistern bepflanzt ist. Auf städtischer Seite hat sich darüber hinaus ein Ahorn angesiedelt, auf privater Seite wurden offensichtlich mehrere – inzwischen recht hohe - Papeln gepflanzt.



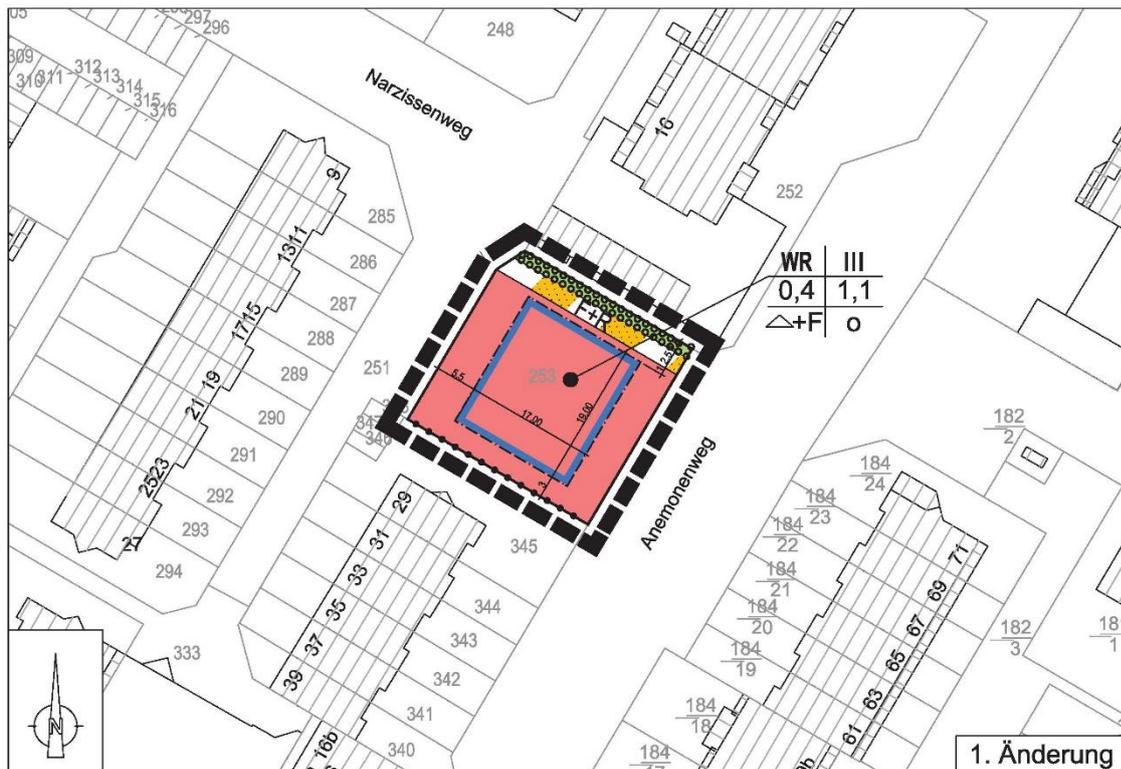
Die obige Fläche ist im derzeitigen B-Plan mit dem „Spielplatz“-Symbol belegt. Dieser Spielplatz kam nicht zur Ausführung, da direkt gegenüber (Entfernung ca. 30 m) am Grüngürtel ein Spielplatz hergestellt wurde.

Derzeitige Ausweisung durch den B-Plan Nr. 502 „Am Schäferborn“:



7. Planungsziele

Plandarstellung geplante Änderung:



7.1. Allgemein

Die „öffentliche Fußwegefläche mit Radweg, Spielplätzen, Ruhestätten und Grünanlagen“ soll in Wohnbaufläche mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet (WR)“ umgewandelt werden. Hierbei sollen die Nutzungswerte der südlich direkt angrenzenden Wohnbebauung übernommen werden, damit ein harmonisches Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur gewährleistet ist.

7.2. Nutzungen

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 jeweils als Obergrenze festgesetzt. Die Höhe ist ebenfalls max. dreigeschossig mit Flach-, wie auch geneigtem Dach. Da die weiteren Festsetzungen des gesamten B-Planes gelten, ist eine Dachneigung von 20 ° bis zur Vollgeschoßgrenze (in der Regel max. 45 °) möglich. Drempe bis Oberkante Dachdeckung dürfen max. 0,75 m betragen; Gauben sind ab 2 Vollgeschossen unzulässig. Da sich seit Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert hat, sind u.a. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht automatisch in die GFZ einzurechnen. Um auch hier auf die vorhandene Bebauung Rücksicht zu nehmen, wurde durch eine separate Regelung die Anrechnungspflicht, wie bei den anderen Grundstücken, wiederhergestellt (s. Ziff. 3 der textl. Festsetzungen).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gefasst. Es ist ein max. Baufenster von 17 x 19 m, in dem sich der Baukörper bewegen darf, vorgesehen. Dies kann nicht vollflächig bebaut werden, da die GRZ einschränkend (0,4 = ca. 250 m²) wirkt. Zur öffentlichen Wege- bzw. Grünfläche ist die Baugrenze nur 1 m entfernt, da nach Hess. Bauordnung (HBO) die Hälfte dieser Anlage für die Abstandsfläche in Anspruch genommen werden kann. Hierdurch soll eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit bei der Stellung des/der Baukörper/s erreicht werden.

7.3. Verkehrsflächen

Um die fußläufigen Anbindung des Narzissenweges an die das Baugebiet durchziehende Grünanlage am Anemonenweg bzw. im Weiteren an den Dahlien- und Tulpenweg aufrecht zu erhalten, soll der bestehende Weg erhalten, aber, zur besseren Bebaubarkeit des Grundstückes, näher an die Grundstücksgrenze gelegt werden. Der Weg soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden; auch deshalb, weil dort derzeit schon wichtige Versorgungsleitungen verlegt sind.

7.4. Grünordnung

Das derzeitige „Wegebegleitgrün“ entlang des Fußweges soll weitgehend erhalten bzw. durch Neupflanzungen ersetzt werden. Dies wurde im Entwurf mit der Festsetzung „öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ geregelt. Die Festsetzung wurde gewählt, damit bei dem Neubau der Wegefläche evtl. Schaden nehmende Sträucher entsprechend ersetzt werden können. Dem hätte eine reine „Erhaltungsfestsetzung“ entgegengestanden.

7.5. Wasserschutz

Auf eine zusätzliche Festsetzung von Zisternen zum Hochwasserschutz wurde verzichtet, da die städt. Entwässerungssatzung inzwischen entsprechende Regelungen enthält und auch das Hess. Wassergesetz die Verwendung von Regenwasser auf dem Grundstück vorschreibt. Wegen der durch den Klimawandel vermehrt auftretenden Starkregenfälle ist es Genehmigungspraxis, dass bei jedem Neubau eine entsprechend dimensionierte Retentionszisterne gefordert wird.

8. Natur-, Landschafts- und Artenschutz

8.1. Boden- und Wasserhaushalt

Die natürlichen Böden in diesem Bereich sind als Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen zu bezeichnen. Die Böden innerhalb der Stadt sind wenig sickerdurchlässig, so dass wasserdurchlässige Befestigungen für das Grundwasser untergeordnet vorzusehen sind.

Naturgemäß wurden die Böden im Rahmen der Entstehung des Baugebietes „Am Schäferborn“ mehrfach bewegt. Das Grundstück ist aufgeschüttet (Erdaushub) und mit Raseneinsaat versehen worden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist daher schon in den 70er Jahren erfolgt. Mit der Umwandlung ist daher kein Verlust einer Ertragsfläche; allenfalls ein geringfügiger Eingriff in das Wasserspeichervermögen verbunden. Dem wird mit der Festsetzung Rechnung getragen, dass ein zulässiges Flachdach zu begrünen ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Heilquellenschutzzone. Es sind weiterhin keine ausgewiesenen Überschwemmungs- oder sonstige Wasserschutzgebiete betroffen.

8.2. Klima und Luft

Das Grundstück weist durch die vorhandene Offenfläche mit Grasbewuchs und geringem Gehölz- bzw. Baumbestand jenes ausgeglichene Kleinklima auf, welches im Bereich von Grünflächen üblich ist. Die geringen Erwärmungsprozesse der oberen Luftschichten sowie die nachts weniger starken Abkühlungsprozesse, sind bei Flächen dieser Größenordnung kaum messbar, wodurch diese als Kaltluftentstehungsbereiche eine untergeordnete Rolle einnehmen. Die dort vorhandenen – allerdings geringen - Gehölzbereiche sind hingegen von einem ausgeglichenen Mikroklima geprägt, was Temperaturextremata geringfügig zu puffern vermag.

Bekanntermaßen weisen bebaute Bereiche durch die entsprechende Versiegelungsmöglichkeit ein Kleinklima auf, welches aufgrund der Wärmespeicherung der überbauten Bereiche stark erhöhte Erwärmungsprozesse mit sich bringt. Somit kommt es insbesondere an heißen Sommertagen zu einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten und zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Die Planung bereitet nun neue Versiegelungen vor, weshalb innerhalb der Bauflächen (GRZ 0,4) mit geringfügigen Erwärmungsprozessen zu rechnen ist. Die Erwärmungen bleiben jedoch auf das relativ kleine Grundstück begrenzt und wirken sich nicht spürbar auf benachbarte Flächen mit Kaltluftproduktions- oder sonstigen lokalklimatischen Funktionen aus. Der angrenzenden, seinerzeit angelegten, das Baugebiet durchziehenden Grünzone, kommt hierbei eine höhere Bedeutung zu. Dieser kleinklimatisch wichtige Bereich wird durch die Planänderung nicht angetastet.

Das Erwärmungspotential wird darüber noch einmal reduziert, wenn bei der Errichtung von flachgeneigten Dächern die festgesetzte vollflächige Dachbegrünung durchzuführen ist.

8.3. Biotop- und Nutzungstypen

Die Rasenfläche des Grundstückes wird regelmäßig gemäht. Sie ist zum Betreten geöffnet. Wildkräuter bzw. geschützte Gras- und Krautarten sind nicht vorhanden. Die Fläche 3 vorhandenen Laubbäume stellen kein Biotop iSd § 30 BNatSchG dar.

Die Biotop- und Nutzungstypen der Erweiterungsflächen sind somit unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten von geringer Wertigkeit. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich wird hauptsächlich von einer Wiese eingenommen, welche aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Die Planung bereitet eine Bebauung mit den in Wohngebieten relativ geringen Versiegelungsgraden vor. Es ist zu erwarten, dass die Wegnahme der Nutzwiese und der 3 vorhandenen Halbstämme durch die gärtnerischen Anlagen der Wohnbebauung teilweise kompensiert werden. Hierzu wird festgesetzt, dass wieder 3 halbstämmige Laubbäume auf dem Grundstück gepflanzt werden müssen.

8.4. Artenschutz

Am 31.05.2017 wurden durch ein Sachverständigenbüro auf dem oben genannten Grundstück mehrere Laubbäume und Gehölze auf mögliche Höhlen oder Horste kontrolliert. Zudem wurden weitere artenschutzrechtliche relevante Untersuchungen durchgeführt, um zu überprüfen, ob es durch eine mögliche Fällung der Gehölze zu Eingriffen kommen kann, die nach den artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Sinne des § 44 BNatSchG nicht zulässig sind. Durch mögliche Eingriffe könnten auch Tier- und Pflanzenarten betroffen sein, die dem Schutz des Gesetzes unterliegen, daher musste für die relevanten Arten eine vereinfachte Vorprüfung stattfinden, die entweder als Ergebnis eine Nichtgefährdung feststellt oder die weitere notwendige Untersuchungen postuliert.

Grundsätzlich sind alle artenschutzrechtlich relevanten Arten (alle wildlebenden, europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie) zu betrachten. Da bei den Vogelarten aber auch häufige und weit verbreitete Arten dazu zu rechnen sind, genügt es gemäß HMUELV (2011), nur diejenigen Arten vertiefend zu betrachten, die sich gegenwärtig in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden. Für die Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand kann – unter Beachtung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung des Tötungsverbotes (im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) – aufgrund deren breiter ökologischer Valenz von vornherein davon ausgegangen werden, dass selbst bei vorhabensbedingter individueller Betroffenheit die lokale Population im günstigen Erhaltungszustand verbleibt sowie die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG können somit im Regelfall ausgeschlossen werden, so dass eine vereinfachte, tabellarische Betrachtung, wie in HMUELV (2011) gezeigt, für die Betrachtung dieser Arten ausreichend ist.

Es ist geplant, die Bebauung der noch freien Fläche zu ermöglichen (s. Abb. 1). Hierbei sollen die Gehölze im Norden erhalten bleiben.

Abb. 1: Lage des Grundstücks und geplante Bebauung s. Ziff. 3 und 7



Abb. 2: Blick auf das Grundstück von Nordwesten

Das Grundstück ist zweigeteilt, im nördlichen Teil ist eine Gehölzgruppe mit älteren, hohen Bäumen, zumeist Pappeln und Ahorn vorhanden (s. Abb. 2 und 3), danach folgt ein Fußweg und südlich davon ist eine Wiese/Rasen mit einigen einzelnen Laubbäumen (Linde, Ahorn) (Abb. 2, 4). Das Grundstück ist von drei Seiten von Bebauung umgeben, nach Osten ist ein angelegter Grünzug mit Laubbäumen vorhanden (s. Luftbild).



Abb. 3: Lage der größeren Gehölze im Norden



Abb. 4: Lage der solitären Laubbäume auf dem Rasen

Auf dem Grundstück, bzw. direkt angrenzend auf dem Nachbargrundstück, finden sich einige etwas größere und ältere Laubbäume, wie Ahorn, Linden und Pappeln, die evtl. eine Höhle aufweisen könnten. Bei der Sichtkontrolle konnte jedoch weder eine Höhle noch eine größere Nestanlage entdeckt werden. Lediglich ein älteres Nest der Ringeltaube wurde entdeckt, das aber nicht sehr frisch aussah und wohl aus den Vorjahren stammt.

Auch waren – besonders bei Kontrolle der kleineren Gehölze im Norden – auch keine Spuren oder Nester von **Haselmäusen** zu sehen. Bei diesen Gehölzen handelt es sich auch überwiegend um Gebüsche, die nicht von Haselmäusen besiedelt werden, wie Hartriegel, Rosen, Cotoneaster (s. Abb. 6). Typische Habitate von Haselmäusen sehen anders aus und weisen deutlich mehr Strukturen und eine höhere Zahl von verschiedenen Gehölzen (insbesondere sehr oft Brombeeren) auf.



Abb. 6: nördliche Gehölze am Fußweg

Bei dem Grünland handelt es sich um eine Wiese bzw. Rasen, das regelmäßig mehrfach im Jahr gemäht wird. Es war nicht besonders artenreich, ist jedoch eines der wenigen größeren, freien Wiesenflächen der Umgebung. Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten wie auch Tagfaltern können hier aber auf jeden Fall ausgeschlossen werden.

Während der Exkursion konnten einige typische Brutvogelarten von Ortslagen registriert werden, wobei aktuell keine der Arten hier auf dem Grundstück gebrütet hat (jedoch dürften die Vögel das Grundstück zumindest teilweise zur Nahrungssuche nutzen):

Elster, Zilpzalp, Amsel, Kohl- und Blaumeise, Rotkehlchen, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke und Singdrossel.

Fledermäuse erscheinen hier - nach Auskunft eines Nachbarn – in den Abendstunden ebenfalls nur zur Nahrungssuche. Quartiere können für das Grundstück ausgeschlossen werden, zudem sollen die größeren Bäume im Norden (besonders die Pappeln) erhalten bleiben.

Da sich in keinem der Gehölze auf dem Grundstück Nester und Höhlen fanden, kann selbst eine einfache Prüfung zum Artenschutz entfallen. Vogelarten mit schlechtem Erhaltungszustand in Hessen sind hier nicht als Brutvögel zu erwarten.

Da auch keine anderen relevanten Arten (z.B. Fledermäuse, Haselmaus, Hirschkäfer usw.) zu erwarten sind, steht der Fällung und Bebauung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen.

Der Verbotstatbestand der Tötung im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 ist unter Umsetzung einer Rodung von Gehölzen aller Art außerhalb der Brutzeit, wie es sich auch aus den Erfordernissen des § 39 BNatSchG ergibt (nur von Oktober bis Februar), auszuschließen.

8.5. Landschaftsbild

Das Grundstück ist umgeben von Wohnbebauung im Geschößwohnungsbau und von Reihenhäusern. Im Osten schließt eine große öffentliche Grünanlage an, die das Baugebiet durchzieht.

Die geplante Bebauung des Grundstückes soll sich gemäß den gewählten Festsetzungen in die Umgebung harmonisch einfügen, ohne die bestehenden Grünstrukturen in den Randbereichen zu beeinträchtigen.

8.6. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Die nächsten Natura 2000 – Schutzgebiete befinden sich östlich in ca. 1 km und westlich in mehr als 2 km Entfernung der Erweiterungsbereiche. Hierbei handelt es sich um das östlich gelegene FFH-Gebiet 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ und das westlich gelegene FFH-Gebiet 5717-301 „Kirdorfer Feld bei Bad Homburg“.

Aufgrund der Flächengröße und Distanz können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Es kommt durch die vorliegende Planung somit weder zu direkten Habitatverlusten noch zur Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. wichtigen Verbindungsbereichen zwischen Teilhabitaten.

9. Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a (3) BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Allerdings entfällt nach § 18 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eine Entscheidung hierüber, da der Eingriff durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 502 bereits erfolgt und abgearbeitet gilt. Insbesondere sei auf § 13 a Abs.2 Nr. 4 BauGB verwiesen, wonach im beschleunigten Verfahren der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gilt.

Dennoch sollen durch den Erhalt der nördlichen Grünstrukturen, die festgesetzte Begrünung von Flachdachflächen und das Neuanpflanzungsgebot die Auswirkungen der Versiegelung durch die geplante Bebauung gemindert werden.

10. Zusammenfassende Abwägung

In die Abwägung dieser Bauleitplanung sind insbesondere einzustellen die in § 1 (5) BauGB genannten allgemeinen Ziele der Bauleitplanung:

- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie eingangs bereits erwähnt, dient die Entwicklung dieser Grünfläche zum Wohnbauland der Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes. Die B-Plan-Änderung kommt daher der Forderung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nach, wonach den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen ist. Dem ist der Verzicht auf eine Grünfläche von ca. 600 m² gegenüber zu stellen. Der Entfall der Grünfläche wurde daher im Abwägungsprozess geringer bewertet, als das Recht zur angemessene Versorgung mit Wohnraum; insbesondere auch, weil dem weitgehenden Erhalt der Grünstrukturen sowie des Kleinklimas Rechnung getragen wird.

11. Planstatistik (nur Bereich 1. Änderung)

Grundstücksfläche gesamt	739 m²
Wohnbaugrundstück	633 m²
Verkehrsfläche und Begleitgrün	106 m²
Anzahl WE - Geschößwohnungsbau	~ 5
Anzahl WE - Reihenhäuser	~ 3

12. Denkmalschutz

Denkmalschutz liegt nicht vor.

13. Umlegung/Grundeigentum

Eine Umlegung ist durch die Sachlage (Grundstücksgrenzen vorgegeben, Stadt ist Alleineigentümer) nicht erforderlich.

Friedrichsdorf im Februar 2018