

Bebauungsplan
„In den Kappesgärten“
der
Gemeinde Schöneck
OT Büdesheim

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Veranlassung und Ziele	1
3. Alternativen Prüfung gemäß Bundesbodenschutzgesetz	1
4. Klimaschutz	2
5. Vorgaben übergeordneter Planung	4
5.1 Regionalplanung.....	4
5.2 Regionaler Flächennutzungsplan 2010	4
5.3 Schutzgebiete.....	5
6. Rahmenbedingungen	5
6.1 Lage im Raum	5
6.2 Naturräumliche Lage	6
6.3 Bestandserfassung.....	6
7. Planung	6
7.1 Planungsziele	6
7.2 Festsetzungen	7
7.3 ÖPNV / Rad- und Fußwege.....	14
7.4 Ausgleich	14
7.5 Planungsdaten.....	15
8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	15
8.1 Wasserwirtschaftliche Belange.....	15
8.1.1 Überschwemmungsgebiet.....	15
8.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz.....	15
8.1.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	17
8.1.4 Abwasserbeseitigung	17
8.1.5 Abflussregelung	18
8.1.6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	18
8.2 Stromversorgung	18
8.3 Gasversorgung	19
9. Baugrunduntersuchung	19
10. Umweltbericht	19
10.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
19	
10.1.1 Ziel des Vorhabens	19
10.1.2 Angaben zum Standort.....	19
10.1.3 Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden	19
10.1.4 Festsetzungen.....	20
10.2 Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung	20
10.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan	20
10.2.2 Schutzgebiete	21
10.3 Prüfmethode n	21
10.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	21
10.3.2 Untersuchungsunterlagen	21
10.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.	21
10.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	21
10.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren	21

10.4.2	Nutzungsbedingte Wirkfaktoren	22
10.5	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	22
10.5.1	Schutzgut Mensch.....	22
10.5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	22
10.6	Landschaftsbild und Erholungsnutzung	23
10.6.1	Schutzgut Boden	23
10.6.2	Schutzgut Wasser	23
10.6.3	Schutzgut Klima	24
10.6.4	Schutzgut Landschaft.....	24
10.6.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
10.6.6	Schutzgüter-Wechselwirkungen	24
10.7	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	25
10.7.1	Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen.....	25
10.7.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	25
10.8	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	25
10.8.1	Schutzgut Mensch.....	25
10.8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
10.8.3	Schutzgut Boden	26
10.8.4	Schutzgut Wasser	26
10.8.5	Schutzgut Klima / Luft	26
10.8.6	Schutzgut Landschaft.....	26
10.8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
10.9	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge 26	
10.9.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
10.9.2	Standortalternativen	27
10.9.3	Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl	27
10.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
10.11	Zusammenfassung des Umweltberichts	27

1. Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat in ihrer Sitzung am 12.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „In den Kappesgärten“ beschlossen mit der Maßgabe, die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke einer städtebaulichen Neuordnung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zuzuführen.

Ziel der Planaufstellung ist die bestehende gewerbliche Fläche für den angrenzenden Betrieb zu erweitern. Die westliche Teilfläche wird schon heute von diesem Betrieb als Parkplatz genutzt.

Die Planfläche wird von Westen über die bestehende Riedstraße erschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von nunmehr ca. 0,4 ha.

Der Ausgleich wird durch den Erwerb von Ökopunkten kompensiert.

2. Veranlassung und Ziele

Nach der Raum- und Struktursiedlungsaufteilung des Regionalen Flächennutzungsplanes liegt die Gemeinde Schöneck am Rande des Verdichtungsraums Rhein-Main/Rhein-Neckar. Dieser soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen und die starke Wirtschaftskraft und vielfältigen Arbeitsmarkt erhalten. In dieser Hinsicht sieht sich Gemeinde Schöneck als Kleinzentrum verpflichtet den etablierten Unternehmen eine Standortsicherung und eine optimale verkehrliche Anbindung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll für die Zukunftssicherung der Gemeinde Schöneck eine weitere gewerbliche Entwicklung für ein ortsansässiges Unternehmen ermöglicht werden.

3. Alternativen Prüfung gemäß Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 3 Abs. 2 (Pflichten der öffentlichen Hand) des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung ist bei Planaufstellungen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Angesicht der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Schöneck bestehen keine Alternativen.

4. Klimaschutz

Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 des BauGB (vom 23.Sept. 2004, BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011, BGBl. I S.619) Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB) sollen die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Klimaschutz

Hauptansätze des Klimaschutzes sind Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden.

Weiterhin geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen (Waldareale, Feuchtgebiete wie Moore, Sümpfe und Flussauen und die Ozeane).

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines kleinen 0,4 ha großen Gewerbegebietes.

Anpassung

Durch Anpassungsmaßnahmen sollen mögliche Schädigungen vermieden bzw. verringert, aber auch die verändernden klimatischen Gegebenheiten zunutze gemacht werden.

Durch die Anpassungsmaßnahmen wird die Verwundbarkeit der Systeme gegenüber der Klimaänderung reduziert oder ihre Anpassungsfähigkeit (Anpassungskapazität) erhöht.

Anpassung an den Klimawandel / Bevölkerungsschutz

Auch im Bevölkerungsschutz besteht angesichts des Klimawandels die Notwendigkeit, Anpassungsmaßnahmen zu entwickeln. Die Ziele des

Bevölkerungsschutzes sind Vorkehrungen zu sichern, die mit einer zunehmenden Zahl an Extremereignissen wie Hochwasser, Starkniederschlägen oder langanhaltenden Hitzeperioden umzugehen müssen.

Im Planbereich ist mit solchen besonderen schwerwiegenden Auswirkungen nicht zu rechnen. Besondere Vorkehrungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Bauleitplanung nicht festgesetzt.

Anpassung an den Klimawandel / Bodenschutz

Böden spielen eine zentrale Rolle im Klimageschehen. Zwischen Böden und Atmosphäre findet der Austausch klimarelevanter Gase wie z. B. Kohlendioxid und Methan statt. Eine Schlüsselfunktion kommt den Böden als Kohlenstoff-Senke zu. Etwa ein Drittel aller, von Menschen verursachter, Treibhausgasemissionen sind dabei auf Landnutzungsänderungen (z. B. Umwandlung von Forst- oder Grünlandböden in Ackerland) und eine nicht standortangepasste Bodenbewirtschaftung zurückzuführen.

Anpassungsmaßnahmen sind prinzipiell Erhalt, Wiederherstellung bzw. nachhaltige Verbesserung der Kohlenstoff-Senken-Funktion der Böden. Überbauungsschutz besonders speicherfähigen Böden, Rekultivierung oder Renaturierung von devastierten Flächen.

Weiterhin sind Maßnahmen wie Verringerung des Flächenverbrauchs bei der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und Flächenentsiegelung durch Bauleitplanung erzielbar. Diese Aktivitäten führen zur Freihaltung der Böden für die Versickerung von Regenwasser sowie zu Minimierung des Hochwasserrisikos in Überschwemmungsgebieten.

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet folgende Anpassungsmaßnahmen durch die Festsetzung von:

- Flächen für Begrünungen
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge

zum Schutz des Bodens erzielt.

Anpassung an den Klimawandel / Verkehr

Von den zu erwartenden Klimaänderungen sind für die Verkehrsinfrastruktur insbesondere die Zunahme von Starkregenereignissen, starken Stürmen und Hitzetagen von Bedeutung.

Starkregen und Dauerregenereignisse können den Verkehrssektor gefährden, da sie zu Überschwemmungen, Bodeninstabilität sowie Beeinträchtigungen der Kapazität der Infrastruktur und der Erreichbarkeit von Industrieanlagen führen können.

Der Verkehrssektor wird fachlich als generell anpassungsfähig beurteilt, da bereits eine Vielzahl von Anpassungsoptionen, vor allem technische Lösungen, zur Verfügung stehen. Ein zentraler Aspekt für die Infrastrukturplanung ist die Anpassung von Normen an veränderte klimatische Bedingungen.

Ziele der Planung ist eine zusätzliche gewerbliche Fläche bereit zu stellen.

Anpassung an den Klimawandel / Gebäudeplanung

Der Bebauungsplan enthält Hinweise unter Ziffer 3 zur energetischen Gebäudeplanung.

5. Vorgaben übergeordneter Planung

5.1 Regionalplanung

Der Gemeinde Schöneck ist regionalplanerisch die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Die Gemeinde besteht aus drei Ortsteilen Büdesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden. Zentraler Ort und Sitz der Gemeindeverwaltung ist der Ortsteil Kilianstädten. Die Gemeinde hatte seit 1987 einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs und zählt zurzeit ca. 12.233 Einwohner.

Schöneck liegt an der Regionalachse und überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen Bad Vilbel – Nidderau – (Büdingen).

5.2 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010

die westliche Planhälfte: Stellplätze-Bestand, als

- Gewerbliche Baufläche-Bestand

die östliche Planhälfte

- Grünfläche, Wohnungsferne Gärten
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- dargestellt.

außerhalb des Plangebietes

- am Westrand verläuft die Darstellung Vorranggebiet Regionalparkkorridor

5.3 Schutzgebiete

Naturschutz

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Auf dem Gelände befinden sich keine Biotope gemäß § 13 HAGBNatSchG.

Bodendenkmäler

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Wasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet, Qualitative Schutzzone II. Es sind Tiefbohrungen über 20m verboten.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Schöneck, bestehend aus den Ortsteilen Büdesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden liegt an der westlichen Grenze des Main-Kinzig-Kreises.

Schöneck wird nach den Vorgaben des Regionalplanes strukturräumlich dem Verdichtungsraum zugeordnet. Der Verdichtungsraum (als Zentralbereich des Ordnungsraums) soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von nationaler und europäischer Bedeutung weiterhin erfüllen. Seine Vorteile wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt sowie breites Infrastruktur- und Freizeitangebot sollen erhalten bleiben und Belastungen mindern.

Schöneck befindet sich ca. 20 km von dem Oberzentrum Frankfurt, ca. 8 km von dem Oberzentrum Hanau und Mittelzentrum Bad Vilbel entfernt.

Die Gemeinde Schöneck liegt an der Regionalachse und überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Bad Vilbel – Nidderau.

In den Regionalachsen sollen der Leistungsaustausch zwischen den Mittelzentren sowie deren Anbindung an die Oberzentren und das überregionale Fernverkehrsnetz auch Regionsgrenzen überschreitend gewährleistet werden. Die dazu notwendige Verkehrsinfrastruktur und das verkehrliche Leistungsangebot entlang der Achse sollen erhalten, ausgebaut oder geschaffen werden.

In der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse soll die verkehrliche Vernetzung zwischen den Oberzentren und ihrem Umland gewährleistet werden.

Durch die B521, die L3008 und die L3009 ist Schöneck an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Planfläche selbst liegt im Norden des Ortsteils von Büdesheim.

6.2 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Hessens (Quelle: umwelt.hessen.de) gehört der Erweiterungsbereich zur:

Haupteinheit:	23	Rhein-Main-Tiefland
Untereinheit:	234	Wetterau
Teileinheit:	234.4	Bergener Rücken

Die Wetterau ist die innerhalb des Rhein-Main-Tieflandes fruchtbarste Lößlandschaft und als nahezu waldfreies Gebiet die ertragreichste Ackerlandschaft Hessens.

Die Höhenlagen bleiben im Wesentlichen unter 250 m. Von der Nidda und ihren zahlreichen Nebenflüssen durchflossen, ist sie in zahlreiche Rücken und Senken gegliedert, in deren Grund sich teilweise breite Auen ausgebildet haben.

Es handelt sich hier um einen Höhenrücken, den Rand einer alten Mainterrasse, der zwischen Nidder und Main nach Osten hin absinkt.

Die Fläche liegt auf einem Höhenniveau von ca. 176 m ü. NN.

6.3 Bestandserfassung

Das Plangebiet wird als im westlichen Bereich als Parkplatzfläche und Zufahrt zum Geflügelzuchtverein im Norden genutzt. Die östliche Teilfläche liegt brach.

Im Süden grenzt der Planbereich ein Gewerbegebiet, im Osten an den Erlenbach und einem Grünzug, im Westen an Gartenflächen, im Norden an landwirtschaftliche Flächen und dann einen Geflügelzuchtverein.

7. Planung

7.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geschaffen werden.

7.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen) und 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.

Einzelhandel mit Zentren relevantem Sortiment ist nicht zulässig.

Es ist nur ausnahmsweise Einzelhandel, der der Versorgung des Gewerbegebietes dient und Werksverkauf zulässig.

Begründung

Wohnnutzungen werden aufgrund der Lärmbelastung nicht zugelassen.

Der Ausschluss von Wohnungen soll zudem die Möglichkeit von 24-Stunden-Betriebsnutzungen ermöglichen.

Vergnügungsstätten bestehen bereits im benachbarten Gewerbegebiet Erlensee, eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll daher vermieden werden.

Es ist Ziel der Stadt, den innerstädtischen Einzelhandel vor Konkurrenten in außenliegenden Gewerbegebieten zu schützen.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 19 (4) BauNVO

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ- überbaubare Fläche) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 zulässig.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in Bezug auf eine dem Umfeld angepasste Ausnutzung der Grundflächen geregelt.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist die abweichende (a) Bauweise mit bis zu einer max. Gebäudelänge von 100 m gemäß § 22 Ab.4 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die geplanten Gewerbenutzungen erfordern in der Regel Gebäude von mehr als 50 m Länge, um eine wirtschaftliche Nutzung gewährleisten zu können.

Geländeoberkante/- Oberfläche

Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die Oberkante Straße (Riedstraße), gemessen in der Grundstücksmittle.

Begründung

Durch die Definition des Bezugspunktes besteht eine klare Regelung für das Bauantragsverfahren.

Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe werden von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche gemessen (siehe Geländeoberk

Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

Begründung

Die unterirdische Verlegung von Leitungen fördert erheblich das Ortsbild. Dieses entspricht dem Stand der Technik.

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. § 9 (1) 15 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalte-einrichtungen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Gewerbestandstücken ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Der Bebauungsplan schafft kein wasserrechtliches Benutzungsrecht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel erst bei einem Grundwasserabstand von mehr als 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstmöglichen Grundwasserstand erlaubnisfähig. Der Grundwasserstand ist entsprechend zu prüfen, bei zu geringem Abstand ist keine Versickerung zulässig.

Grünflächen und Gehölzflächen auf Gewerbegrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Grünflächen - und Gehölzanteil auf den Grundstücken

In den Gewerbegebieten sind mindestens 10% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind mit mind. 40% igem Gehölzanteil zu gestalten. (Bepflanzung siehe Artenliste).

Begründung

Die Festsetzung soll ein Mindestmaß an Begrünung gewährleisten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen (Bepflanzung siehe Artenliste). Dabei sind auf je 100 m² Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro 2 m²). Zum Schutz von unterirdischen Leitungen ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Begründung

Die Festsetzung soll ein Mindestmaß an Begrünung gewährleisten.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Erhaltung des Vegetationbestandes festgesetzt.

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze aus autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 12/14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn*	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche*	Quercus robur
Eberesche*	Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europ.
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:**Stauden:**

Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora

Gräser

Gemsenschwingel	Festuca rupicaprina
Wimperperlgras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophylla

Geeignete Pflanzenarten für**Fassadenbegrünungen:****Selbstklimmer:**

Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
	'Veitschii'
Efeu	Hedera helix

Mit Kletterhilfe

Geißblatt	Lonicera periclymenum
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Knöterich	Polygonum aubertii
<u>Hopfen</u>	Hulumus lupulus

Begründung

Die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzarten fördert die einheimische Flora und Fauna.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Allgemeine Bauarbeiten

Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.

Nistkästen

Es sind an dem neuen Gebäude jeweils 2 Nistkästen für Feldsperling, Mauersegler und Fledermäuse anzubringen.

Beleuchtung

Die Hinweise zur Beleuchtung unter Ziffer 3.12 sind zu beachten.

Maßnahmen zum Ausgleich

§ 9 (1a) BauGB

Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Restausgleich erfolgt durch Erwerb von Ökopunkten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung regelt die in Gewerbegebieten erforderliche Sicherheitseinrichtung.

Stellplätze

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Begründung:

Die Festsetzung fördert die örtliche Versickerung von Oberflächenwasser und das Kleinklima.

HINWEISE:

Abfallwirtschaft

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten

Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

Bodenverwendung

Der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen. Diese sollten an geeigneter Stelle (Geländegestaltung) sinnvoll wieder eingesetzt werden.

Fotovoltaik

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

Regenwassernutzung

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

Dachbegrünungen

Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

Fassadenbegrünungen

Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

Stellplatzsatzung

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneck wird hingewiesen.

Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet, Qualitative Schutzzone II.

Es sind Tiefbohrungen (über 20 m) verboten.

Wasserrechtlicher Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass zu der am Ostrand bestehenden Grabenparzelle gemäß § 23 Abs. 1 Hess. Wassergesetz (HWG) ein 10m breiter Gewässerschutzstreifen besteht.

Nach § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen oder sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Nach § 23 Abs. 3 HWG gilt § 38 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) entsprechend für die Verbote nach Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 HWG. Nach § 38 Abs. 5 WHG kann eine widerrufliche Befreiung nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

Immissionsschutzhinweise

Es sollten nur Betriebe angesiedelt werden, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Emissionen sind dem Stand der Technik (u. a. TA-Luft, VDI 3781) abzuleiten.

Fahrwege für Fahrzeuge (PKW, LKW, Hubwagen, Gabelstapler, usw.), sollten aus fugenlosem, glatten lärmindernden Belägen/Material hergestellt und in ordnungsgemäßen Zustand gehalten werden um belästigenden Roll- und Scheppergeräuschen vorzubeugen.

Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sollten entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes errichtet, betrieben und gewartet werden.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, sollten keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten aus nichtreflektierendem dunklem Material sein. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sollten erlaubt werden, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) sollten deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume

nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 geprüft werden. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sollten ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. vermieden werden.

Außenleuchten sollten nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

7.3 ÖPNV / Rad- und Fußwege

Die derzeitige Erschließung durch ÖPNV erfolgt über eine ca. 400 m südlich gelegenen Bushaltestelle.

Der nächstgelegene Bahnhofpunkt befindet sich in Budesheim ist ca. 1 km entfernt.

Der Radwegeverlauf der Regionalparkroute verläuft am Westrand und ein Grünzug mit Rad- und Fußweg am Ostrand.

7.4 Ausgleich

Ein Ausgleich des verbleibenden Defizits erfolgt durch den Erwerb von Ökopunkten in der Gemarkung Limeshain-Eckhardtshausen. Eine Anerkennung der Punkte ist bereits durch den Wetteraukreis erfolgt. Eine vertragliche Regelung wird herbeigeführt.

7.5 Planungsdaten

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.310 m².

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen als Voreingriff zu betrachten:

• Gehölze	202 m ²
• Brachflächen	76 m ²
• Rasengittersteine	1.187 m ²
• Grünfläche	527 m ²
• Ackerfläche	2.318 m ²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund der Planung folgende Flächenaufteilungen:

• Gewerbegebiet, gesamt: 4.310 m ² , davon versiegelte Flächen mit Versickerung	3.448 m ²
• Gehölzerhaltung im GE	202 m ²
• Gehölzanpflanzung im GE	76 m ²
• noch Grünfläche im GE	584 m ²

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Büdesheim:
Flur: 5, Flurstücke: 451, 452, 440/1, 440/2, 441/1, 446/2 tw

8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

8.1 Wasserwirtschaftliche Belange

(Gemäß Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Juli 2014).

8.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Löschwasserbedarf für das Plangebiet

Die notwendige Löschwasserversorgung für das Baugebiet wird gem. der „Ersten Wassersicherungsverordnung“ v. 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 beurteilt.

Die aus dem Trinkwassernetz bereitzustellende Löschwassermenge (Grundschutz gemäß DVGW-Merkblatt W 405) muss mindestens 96 m³/h betragen.

Der erforderliche Speicherraum soll für eine Löschzeit von min. 2 Stunden gesichert sein.

Deckungsnachweis

Die nachgeordneten Tiefbauplanungen werden eine ausreichende Wasserversorgung gewährleisten.

Technische Anlagen

Die geplanten Erweiterungsflächen schließen unmittelbar an die südlichen gewerblichen Flächen an.

Die nachgeordnete Tiefbauplanung prüft, ob vorhandene Wasserleitungen verwendet werden können. Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke sind zu gewährleisten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete

keine

Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt vollständig in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Es sind Tiefbohrungen über 20m nicht zulässig.

Schutz des Grundwassers

Es ist die Heilquellenschutzgebietsverordnung zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Es werden für die Stellplätze wasser- und luftdurchlässige Beläge festgesetzt werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann, nach Genehmigung durch die Wasserbehörde, zur Versickerung gebracht werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

Bemessungsgrundwasserstände

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Es ist nicht mit einer Barrierewirkung von Bauwerken zu rechnen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Es werden keine wassergefährdenden Stoffe eingebracht.

8.1.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Es verläuft außerhalb des Plangebietes am Ostrand der Erlenbach. Hierzu ist ein Abstand von 10 m für bauliche Anlagen einzuhalten.

Darstellung oberirdischer Gewässer u. Entwässerungsgräben

s. O.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

s.o.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer mit Bewirtschaftungszielen im oder am Rande des Plangebietes vorhanden.

8.1.4 Abwasserbeseitigung

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Kanäle.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Kläranlage

Die Kläranlage kann die geringen anfallenden Abwässer aufnehmen.

Abwasserkanalisation

Es ist Ziel im Trennsystem zu entwässern.

Reduzieren der Abwassermenge

Als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet wird der Einbau von Zisternen und die Brauchwassernutzung im Bebauungsplan empfohlen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann im Rahmen der Gartenbewässerung zur Versickerung gebracht werden.

Kosten und Zeitplan

Im Rahmen der Projektentwicklung wird zeitnah ein Kosten- und Zeitplan erstellt.

8.1.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Das Baugebiet hat nach derzeitigen Annahmen keine direkte Auswirkung auf benachbarte Fließgewässer.

Vorflutverhältnisse

Durch die geplante Drosselung in einer Rückhaltung wird der Regenwasserabfluss auf die natürliche Menge des Einzugsgebiets reduziert. Hierdurch wird eine Erhöhung des Abflusses verhindert.

Dezentraler Hochwasserschutz

Es sind keine dezentralen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Es sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Es wird durch Begrünungsaufgaben vermieden Boden zu versiegeln. Entsiegelungsmaßnahmen können im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Keine.

8.1.6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Erkenntnisse, die einen Altlastenverdacht begründen. Auf die im Bebauungsplan eingeschriebenen Hinweise wird verwiesen.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz zu sichern.

Stromversorgungsnetzbetreiber im Planbereich ist EnergieNetz Mitte GmbH.

8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Main-Kinzig-Netzdienste GmbH gewährleistet werden.

9. Baugrunduntersuchung

Im Planungsgebiet kann mit unterschiedlichen Grundwasserständen gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherheit an der baulichen Anlage.

10. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB (Umweltbericht) sind in dem Umweltbericht nach der Anlage des Gesetzbuches die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange darzulegen.

In Ergänzung zur Planbegründung und zum Fachgutachten Landschaftsplan werden in den nachfolgenden Ausführungen die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben bewertet. Bewertungsgrundlage sind die bisher im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Sondergutachten sowie eigene Erhebungen.

10.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

10.1.1 Ziel des Vorhabens

Ziel des Bauleitplanes ist, Baurecht für eine kleine gewerbliche Fläche zu schaffen.

10.1.2 Angaben zum Standort

Die Planfläche liegt im Nord des Ortsteils von Budesheim, direkt angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet. Die westliche Teilfläche wird bereits als Parkplatzfläche für genutzt.

10.1.3 Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.310 m².

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen als Voreingriff zu betrachten:

- Gehölze 202 m²
- Brachflächen 76 m²
- Rasengittersteine 1.187 m²
- Grünfläche 527 m²
- Ackerfläche 2.318 m²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund der Planung folgende Flächenaufteilungen:

- Gewerbegebiet, gesamt: 4.310 m²,
davon versiegelte Flächen mit Versickerung 3.448 m²
- Gehölzerhaltung im GE 202 m²
- Gehölzanpflanzung im GE 76 m²
- noch Grünfläche im GE 584 m²

10.1.4 Festsetzungen

Es wird auf die Ziffer 7.2 der Begründung verwiesen.

Bebauungsplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet geschaffen werden.

Ausgleich

Das verbleibende, im Landschaftsplan ermittelte Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

10.2 Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung

10.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

die westliche Planhälfte: Stellplätze-Bestand, als

- Gewerbliche Baufläche-Bestand

die östliche Planhälfte

- Grünfläche, Wohnungsferne Gärten
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

außerhalb des Plangebietes

- am Westrand verläuft die Darstellung Vorranggebiet Regionalparkkorridor

10.2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Auf dem Gelände befinden sich keine Biotop gemäß § 13 HAGBNatSchG. Das Planungsgebiet liegt im Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet, Qualitative Schutzzone II. Es sind Tiefbohrungen über 20m verboten.

Hinweise zu Bodendenkmälern liegen nicht vor.

10.3 Prüfmethode

10.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Umweltbericht erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie über die unmittelbar angrenzenden Flächen, insbesondere bezüglich Klima, Landschaftsbild und Erholungsnutzung.

Die Bearbeitung der Schutzgüter erfolgt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB für folgende Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

10.3.2 Untersuchungsunterlagen

Grundlage für die Untersuchung sind die vorliegenden Gutachten zum Thema Artenschutz und Landschaftsplanung sowie eigene Erhebungen.

10.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

10.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

10.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Baumaßnahme im Plangebiet wird Boden versiegelt und vermischt, der Boden des Plangebietes wird dadurch teilweise dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Der Wasserhaushalt wird teilweise gestört, indem das Regenwasser nicht ungehindert versickern kann.

Das Kleinklima wird sich auf der Fläche des Plangebietes teilweise ändern. Ein mäßig-gutes Kaltluftentstehungsgebiet entfällt. Jedoch wird eine hiervon

ausgehende Beeinträchtigung der Siedlungslage von Büdesheim nicht merklich sein, da die neue Flächenversiegelung sehr klein ist.

Die begrenzte Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren des Brachlandes wird sich auf den Randflächen in eine Artenzusammensetzung der Gehölzflächen ändern. Das Landschaftsbild wird sich geringfügig dauerhaft verändern. Durch die randlichen Eingrünungen wird eine teilweise Einbindung in das Landschaftsbild ermöglicht.

10.4.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Die nutzungsbedingten Wirkfaktoren betreffen vor allem den Menschen durch einhergehende Lärm- und Immissionsbelastung durch eine Verkehrszunahme. Durch die geringe zusätzliche gewerbliche Nutzung werden nur geringe zusätzliche Belastungen auftreten.

10.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Die Auflistung der Schutzgüter erfolgt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB für folgende Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

10.5.1 Schutzgut Mensch

Nutzungsbedingt ist, mit einer geringfügigen Verkehrszunahme und Emissionen zu rechnen.

Die Inanspruchnahme eines landschaftlich mäßig bedeutsamen Freiraumes führt zu einer Veränderung der Wahrnehmung.

10.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Reale Vegetation

Die reale Vegetation des Planbereichs ist stark der anthropogenen Nutzung unterzuordnen. Diese stellt ausgeräumte vollständig landwirtschaftlich genutzte Flure und Verkehrsflächen mit nur randlichen und kleinen Gehölz- und Brachflächen dar.

Fauna

Es wurde im Jahr 2018 ein artenschutzrechtliches Gutachten für das Plangebiet erstellt (vgl. Anlage zum LP).

Es konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet nachgewiesen werden.

10.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Landschaftlich ist der Planungsraum gering strukturiert, reliefarm und von der freien Landschaft im Norden und Osten her einsehbar.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird zu einer kleinflächig und begrenzt einsehbaren Veränderung des Landschaftsbildes führen.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Verkehrsflächen und der direkten Lage an Gewerbeflächen nicht für die Tageserholung.

Am Ostrand verläuft von Nord nach Süd ein Grünzug der eine optimale Nutzung für die Tageserholung bietet.

10.6.1 Schutzgut Boden

Der Planbereich gehört zu einem dem Bereich deren Böden mit mittlerer bis großer Entwicklungstiefe einzuordnen sind. Hier ist Bodentyp Parabraunerde mit mittlerem Basenhaushalt, örtliche Pseudogleye-Parabraunerden vorzufinden. Die Bodenart ist mit schwach lehmigem Schluff bis schluffig-tonigen Lehm, vereinzelt skeletthaltig vertreten. Ausgangsgesteine sind Lösslehm und Löss. Gleichzeitig auch Bodentyp Parabraunerde und Tschernosem vertreten, mit hohem Wasserspeichungsvermögen und natürlichem Basenhaushalt.

10.6.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit pro Bohrung beträgt im Hauptwasserstock 2-5 l/s. Es liegt ein schlecht durchlässiger Grundwasserleiter mit einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit vor. Von seiner Beschaffenheit her ist das Grundwasser mit einer Gesamthärte von 18-24°d.H. hart.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Am Ostrand wird der Planbereich vom Erlenbach begrenzt. Der Erlenbach verläuft im Trapezprofil von ca. 1,5 m Tiefe. Das Westufer zeichnet sich vorwiegend durch Brombeergebüsch aus. Der Bach an sich ist teilweise und das Ostufer ist recht naturnah mit einer Mädesüßflur bewachsen.

10.6.3 Schutzgut Klima

Der Planungsraum ist großklimatisch dem Bereich des warm gemäßigten Regenklimas (Klimaklassifikation von Köppen) zuzuordnen.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt zwischen 3,2 - 3,4 m/s gemessen bei 10 m ü. Boden. (Quelle: Umweltatlas Hessen-online), mittlere Niederschlagshöhe liegt (gemessen im Zeitraum 1991-2000) bei 701-800 mm/Jahr. Das Niederschlagsmaximum ist in den Sommermonaten zu verzeichnen. Mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 10-11 C. In den Sommermonaten liegen die Temperaturen bei 18,1-19 C (Durchschnitt), in den milden Winter bei 2,1-3 C.

Kaltluftabfluss

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langwelliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzweiliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die günstige Vegetation für die Entstehung der Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen.

Aus kleinklimatischer Sicht trägt das Plangebiet auf den östlichen Brachflächen gut zur Kaltluftentstehung bei. Der Verlust der Kaltluftentstehungsflächen mit einer Größe von ca. 0,3 ha wird sich jedoch durch die Kleinflächigkeit nicht merklich auf die Siedlungsflächen des Ortsteils Budesheim auswirken.

10.6.4 Schutzgut Landschaft

Landschaftlich ist der Planungsraum gering strukturiert, reliefarm und von der freien Landschaft kaum einsehbar.

10.6.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es bestehen zurzeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

10.6.6 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Für die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern kommt es, neben den Beeinträchtigungen des vorhandenen Boden-Wasserhaushaltes, Landschaftsbildes und Kultur- und Sachgüter geringfügig zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch und Luft, durch verkehrsbedingte Schall- und Schadstoffimmissionen.

Die Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen für die Wechselwirkungen werden als vertretbar eingestuft.

10.7 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

10.7.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

10.7.1.1 Schutzgut Mensch

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch sind nicht erforderlich.

10.7.1.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

Zum Schutzgut Tier und Pflanzen sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung der erwarteten Beeinträchtigungen festgesetzt:

- Erhaltung von Grünbeständen am Nord- und Ostrand.

10.7.1.3 Schutzgut Boden

Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind:

- Festsetzung der versiegelbaren und unversiegelbaren Flächen.

10.7.1.4 Schutzgut Wasser

Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser sind:

- Festsetzung der versiegelbaren und unversiegelbaren Flächen.

10.7.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft sind:

- Festsetzung der versiegelbaren und unversiegelbaren Flächen und deren Begrünung.

10.7.1.6 Schutzgut Landschaft

Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft sind:

- Festsetzung der versiegelbaren und unversiegelbaren Verkehrsflächen und deren Begrünung.

10.7.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind:

- keine Maßnahmen vorgesehen

10.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das geringe verbleibende, im Landschaftsplan ermittelte Kompensationsdefizit, wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

10.8 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

10.8.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird nicht erheblich beeinträchtigt.

10.8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird aufgrund der geringen Biotopstrukturen und der Verminderungsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Eingriff wird voraussichtlich gering sein.

10.8.3 Schutzgut Boden

Auf den neu versiegelbaren Flächen kommt es zur Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, Bodenlufthaushaltes, Bodenart und -typ sowie des Bodenlebens.

Einer landwirtschaftlichen Funktion wird diese Fläche dauerhaft entzogen.

Der Eingriff wird aufgrund der geringen Flächengröße und des zum Teil bestehenden Versiegelungsgrades gering sein.

10.8.4 Schutzgut Wasser

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die festgesetzte Rückhaltung des Oberflächenwassers reduziert.

Der Eingriff wird aufgrund der Kleinflächigkeit sehr gering sein.

10.8.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch das Planungsvorhaben entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

10.8.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Umwandlung einer Brachfläche in ein Gewerbegebiet wird es zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes kommen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird aufgrund der geringen Einsehbarkeit gering sein.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung wird nicht erfolgen, da das Plangebiet nicht für die Tageserholung nutzbar ist.

10.8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es bestehen keine Hinweise auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes

10.9 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

10.9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme würde die Brachfläche auf der östlichen Teilfläche sich sukzessiv in eine Gehölzfläche umwandeln. Die Nutzung der westlichen Teilfläche als Parkplatzfläche würde bleiben.

Die Ausgleichsmaßnahmen würden nicht erfolgen.

10.9.2 Standortalternativen

Keine Alternativen möglich.

10.9.3 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Ziel der Gemeinde Schöneck ist, unter den Rahmenbedingungen einer verträglichen Versiegelung, eine umweltverträgliche Struktur zu entwickeln.

Alternative Gestaltungskonzepte hätten zu einer höheren Bebauung führen können.

10.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Für die Einhaltung der baurechtlichen Festsetzungen ist der Bauherr und die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises zuständig.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Schöneck dauerhaft gesichert. Die Beaufsichtigung kann durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

10.11 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Planung sieht ein ca. 0,4 ha großes Gewerbegebiet vor. Die Fläche wird zu ca. 30 % bereits als Parkplatz genutzt. Die Restfläche ist Ackerland oder geringwertige randliche Gehölz- oder Brachefläche.

Kein Schutzgut wird erheblich beeinträchtigt.

Das verbleibende, im Landschaftsplan ermittelte Kompensationsdefizit, wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

Aufgestellt im Auftrag

des Gemeindevorstands der
Gemeinde Schöneck

durch:



Carl-Friedrich-Benz-Str. 1
63505 Langenselbold

Phone: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de

Langenselbold, den 02.05.2019

.....
(Dipl. Ing. T. Egel)

Den Begründungen zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand der
Gemeinde Schöneck**
Schöneck, den2019

Siegel

.....
(Cornelia Rück)
Bürgermeisterin