

1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX
„Am Wasserturm“

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan

- ENTWURF -

Stand:
März 2025



Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:
Dipl. Geograph Johannes Wolf
Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang	4
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	6
1.4	Darstellung der in 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 des Bauleitplans berücksichtigt wurden	6
1.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	9
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	12
2.1.1	Tiere	12
2.1.2	Pflanzen	13
2.1.3	Boden	15
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
2.3.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	16
2.3.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
2.3.2.1	Fauna	17
2.3.2.2	Flora	17
2.3.2.3	Boden.....	18
2.2.3	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	18
2.2.4	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	18
2.2.5	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	18

2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen	19
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	21
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	21
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
3.4	Referenzliste der Quellen	22

Anlagen

- 1** Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung; Büro GPM, Frankfurter Straße 23, 61476 Kronberg im Taunus; 07.12.2020; redaktionell überarbeitet: 12.02.2021.
- 2** Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021; Büro GPM, Frankfurter Straße 23, 61476 Kronberg im Taunus; 13.08.2021.

1. EINLEITUNG

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ der Stadt Hochheim am Main wird im Vollverfahren aufgestellt. Daher werden eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel 1.5). Der vorliegende Umweltbericht entspricht der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) diene insbesondere zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Bauleitplanung soll der Bereich der Tennishalle (Sondergebiet) in der Pfarrer-Olbert-Allee städtebaulich neu geordnet und eine Wohnbebauung entwickelt werden. Neben Wohnungen sollen hier auch dem Wohnen dienende Dienstleister angesiedelt werden. Hierzu soll die Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert und das städtebauliche Einfügen der Neubebauung in die umgebende Wohnbebauung gewährleistet werden.

Weiterhin soll die im Bereich der Waldfläche an der Massenheimer Landstraße (südlich des Wasserturms) bestehende innerörtliche Waldfläche zu einem Park umgestaltet und ein Jugendhaus sowie ein Basketballfeld errichtet werden.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art (Allgemeines Wohngebiet) und Maß (GRZ, GFZ, Vollgeschosse) der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie zu Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen. Der Waldbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ festgesetzt. Für das geplante Jugendhaus und das Kleinspielfeld wird ein entsprechender Bereich mit einer überbaubaren Fläche bestimmt. Weiterhin werden öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Parkplatz, Geh-/ Radweg) sowie eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Wasserturm mit Gastronomie) festgesetzt.

Der Standort liegt im Norden von Hochheim zwischen der Pfarrer-Olbert-Allee und dem Prälat-Briefs-Weg sowie zwischen dem Sportplatz und der Massenheimer Landstraße, welche beide Teilgebiete verbindet.

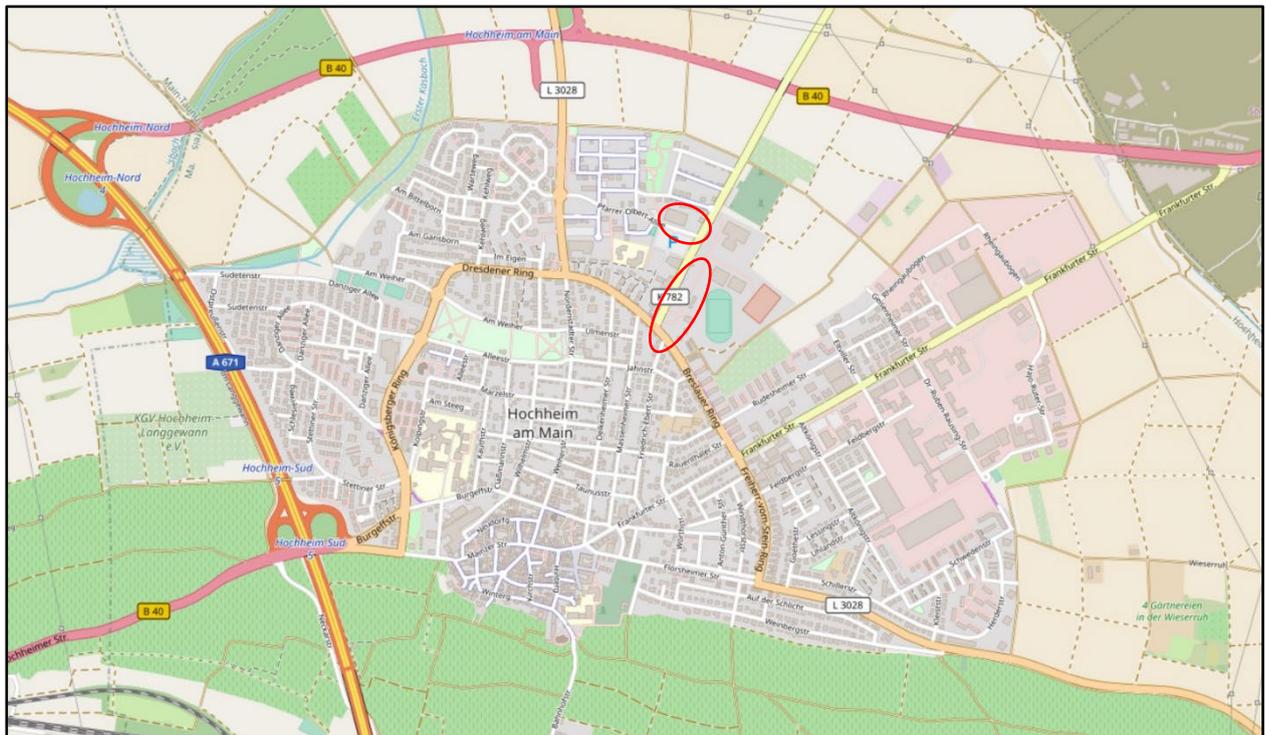


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Festsetzung	Art	Umfang
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO	7.341 m ²
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB	793 m ²
Grundflächenzahl WA (GRZ)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl WA (GFZ)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO	GFZ 1,2
Vollgeschosse WA/ Höhe baulicher Anlagen in Grünfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO	II - III 8 m
Zulässige Grundfläche im WA	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	2.936 m ²
Zulässige Grundfläche in Grünfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	600 m ²
Zulässiges Kleinspielfeld in Grünfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	420 m²
Flächen für Stellplätze	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	175 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.578 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	2.718 m ²

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

Festsetzung	Art	Umfang
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	1.063 m ²
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	8.558 m ²
Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	973 m ²
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	1.063 m ²
Begrünte Flachdächer	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	-
Fassadenbegrünung	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	-

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,3 ha, wobei der Nordteil (7.341 m²) und der Bereich des Wasserturms (793 m²) bereits bebaut sind. Hinzu kommen bereits versiegelte Flächen in Form von Straßen, Parkplätzen und Wege. Bis auf die Wege und das Regenrückhaltebecken ist der Waldbereich bislang un bebaut. Da die neue Bebauung innerhalb der öffentlichen Grünfläche beschränkt wird (Grundfläche Jugendheim max. 600 m², Kleinspielfeld max. 420 m²), ist der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden gering. Durch die Planung werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

1.4 Darstellung der in 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 des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze stellen dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

dar.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Umgebungsbebauung - Festsetzungen zu GRZ/GFZ und Geschossen
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Vollgeschosse und Gebäudehöhen bei Neubauten - Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Umweltprüfung - Fachgutachten zum Artenschutz
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung im Innenbereich - Keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen - Beschränkung der überbaubaren Flächen innerhalb der Grünflächen
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	<ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung - Fassadenbegrünung - Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Umweltprüfung - Fachgutachten zum Artenschutz - Dachbegrünung - Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Fachgutachten zum Artenschutz
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Mutterbodens - Dachbegrünung
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird	<ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung - Versickerung von Niederschlagswasser

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

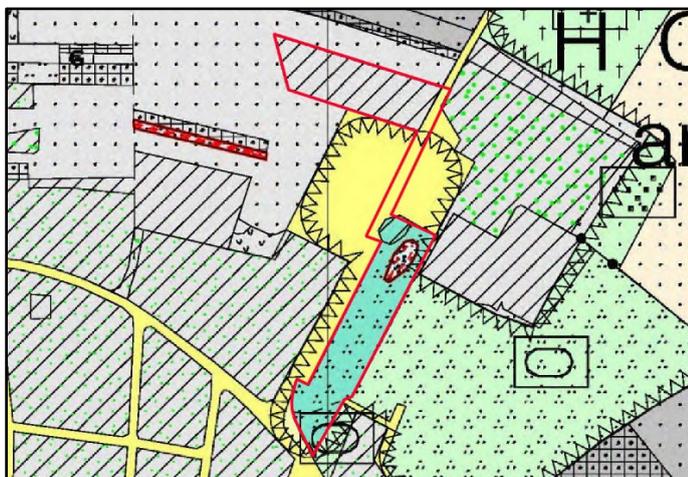
Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen	- keine emittierenden Nutzungen geplant

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele inhaltlich aufgreifen und teilweise ergänzen.



Ein aktueller Landschaftsplan liegt für das Stadtgebiet von Hochheim derzeit nicht vor. Der durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt aufgestellte Landschaftsplan zeigt für den Nordteil des Plangebietes eine bebaute Siedlungsfläche. Der Südteil ist überwiegend als Fläche für Wald dargestellt. Der Bereich des historischen Wasserturms ist als bebauter Bereich im Wald ausgewiesen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

Des Weiteren ist der Bereich des Regenrückhaltebeckens als Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß HENatG (Hessisches Naturschutzgesetz) dargestellt. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb von Flächen, die aus klimatischen Gründen freizuhalten sind.

Die Planung berücksichtigt somit weitgehend die landschaftsplanerischen Ziele. Ein besonderer Biotopschutz für den Bereich des Regenrückhaltebeckens konnte aktuell nicht festgestellt werden. Durch die mäßige Bebauung innerhalb der Grünfläche (Jugendhaus, Kleinspielfeld) sind keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten, der Bereich wird insgesamt als Grünfläche gesichert.

1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei diene die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan bereits bestehende Baurechte (Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“ von 1981) überlagert werden, sind im Rahmen der Umweltprüfung Rechtszustände zu vergleichen und zu ermitteln, in wie fern durch die Planung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, und zwar gegenüber dem planungsrechtlich rechtswirksamen Zustand des Bebauungspläne Nr. XIX. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Die folgende tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind.

Ergebnisse von bereits im Rahmen anderer Planungen durchgeführter Umweltprüfungen liegen nicht vor.

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Bebauung und Umnutzung im Bereich der Waldfläche kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten. Durch den Abriss der Tennishalle können Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse verloren gehen.
Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Gehölzen durch Rodung eintreten.
Fläche		<input checked="" type="checkbox"/>	Es handelt sich um einen bereits baulich genutzten Innenbereich, es werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Bebauung auf derzeit unversiegelten Flächen kann es zum Verlust von Bodenfunktionen kommen.
Wasser		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die geringfügige Bebauung innerhalb der Waldfläche kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Das Regenrückhaltebecken bleibt erhalten. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird eine Dachbegrünung sowie die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Sonstige Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die geringfügige Bebauung innerhalb der Waldfläche und der Umnutzung als Parkanlage kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Mindestens 50% der Gehölzbestandes bleiben erhalten. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt.
Landschaft / Ortsbild		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da der Nordteil bereits bebaut ist und im Südteil der Grüncharakter der Fläche erhalten bleibt. Durch die Abstufung der Geschossigkeit im WA zur Bestandsbebauung ergeben sich keine wesentlichen negativen Effekte hinsichtlich Besonnung und Durchlüftung. Im Bebauungsplan Nr. XXXIII ist für die nördlich angrenzende Wohnbebauung eine max. Gebäudehöhe von 11,5 m sowie ebenfalls 2 Vollgeschosse festgesetzt.
Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>		Auf Grund des Gehölzverlustes innerhalb der Grünfläche ist mit einer Reduzierung der biologischen Vielfalt (insbesondere hinsichtlich Brutvögel) zu rechnen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		<input checked="" type="checkbox"/>	Auf Grund der Planung (Umnutzung einer Tennishalle in Wohnbebauung) sowie Errichtung eines Jugendhauses mit Basketballfeld innerhalb der Grünfläche ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu rechnen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Der Wasserturm ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Durch die geplante Wohnbebauung (anstelle einer Tennishalle) sowie die Errichtung eines Jugendhauses ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu rechnen, da insbesondere die Bebauung in der Grünfläche durch überbaubare Flächen und max. Gebäudehöhen eingeschränkt wird.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung (Wohnbebauung, öffentliche Grünfläche) sind keine zusätzlichen (Schadstoff-) Emissionen zu erwarten. Das Gebiet ist bereits erschlossen, so dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle (Hausmüll) und Abwässer (Kanal) gewährleistet ist.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Es wird auf die geltenden gesetzlichen Energieeinsparungsgesetze und -verordnungen verwiesen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Siehe Kapitel 1.4.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Auf Grund der geringfügigen Inanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche und aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bebauungsplan sind keine Störfallbetriebe zulässig. Auch sind im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung keine Störfallbetriebe bekannt. Es besteht somit keine bestimmte Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen umfasst die in Kapitel 1.5 (Tabelle 3) ermittelten Belange, welche voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.

2.1.1 Tiere

Im Rahmen einer faunistischen Begehung am 30.11.2020 (s. Anlage 1) wurden die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien untersucht. Im Wäldchen sind sehr günstige Nahrungshabitate für Fledermäuse vorhanden. Es ist zu erwarten, dass hier zumindest Jagdgebiete für die im Siedlungsraum noch häufigen Fledermausarten wie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus liegen, die beide als typische Gebäudefledermäuse in der Umgebung auch günstige Sommerquartiere in älteren Häusern vorfinden. Auch der Wasserturm bietet möglicherweise geeignete Quartiere für diese Arten. Im nördlichen Teilgebiet wurden dagegen keine möglichen Quartiere für Fledermäuse gefunden. In keinem der wenigen Bäume auf dem Grundstück wurden Nistkästen oder Baumhöhlen gefunden.

Da das Teilgebiet zum größten Teil aus versiegelten Flächen oder intensiv gemähten Zierrasen mit nur wenigen Einzelbäumen besteht, sind hier auch keine wertvolleren Nahrungshabitate für Fledermäuse zu erwarten.

Es wurden bei der Übersichtsbegehung insgesamt 19 Vogelarten im Wäldchen nachgewiesen, wobei in der Brutzeit mit weiteren Vogelarten zu rechnen ist. Während 17 der beobachteten Vogelarten ungefährdet sind und in Hessen günstige Erhaltungszustände aufweisen, wird der Erhaltungszustand des auf der hessischen Vorwarnliste geführten Stieglitzes und der Wacholderdrossel in Hessen als ungünstig eingestuft. Zudem ist der beobachtete Grünspecht in Deutschland streng geschützt.

Insgesamt bildet das Wäldchen einen für eine, innerhalb des Siedlungsgebietes liegende Fläche ausgesprochen reich strukturierten Lebensraum für Brutvögel, in dem eine hohe Anzahl von Brutrevieren und auch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten ist. In der deutlich einförmiger strukturierten nördlichen Teilfläche wurden dagegen nur vier Vogelarten nachgewiesen. Die Fläche weist nur wenige geeignete Bruthabitate für einzelne Vogelarten auf und besitzt insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die lokale Avifauna.

Eine Erfassung von Reptilien war im November nicht möglich, da alle bei uns vorkommenden Arten sich zu dieser Zeit schon in ihren Winterquartieren befinden. In dem Wäldchen wurde ein Vorkommen der Blindschleiche vermutet; andere Reptilienarten waren wegen des Mangels an besonnten Habitatstrukturen und der isolierten Lage der beiden Teilflächen nicht zu erwarten.

Das Regenrückhaltebecken innerhalb des Wäldchens bildet ein ausgesprochen günstiges Laichgewässer für Amphibien. Wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit konnten jedoch keine Amphibien mehr nachgewiesen werden, ein Vorkommen von Arten wie dem Bergmolch, dem Teichmolch oder auch dem Grasfrosch wurde trotz der isolierten Lage für möglich gehalten.

In der Zeit vom 19.04.2021 bis zum 19.07.2021 wurde eine Nachkartierung durchgeführt (Anlage 2). Dabei wurden insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Neu hinzu kamen Dohle, Fitis, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Star, Turmfalke und Zilpzalp, während Grünspecht, Wachholderdrossel und Zaunkönig nicht mehr nachgewiesen werden konnten. Ein sicherer neuer Brutnachweis konnte bei Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Star, Turmfalke und Zilpzalp erbracht werden. Insgesamt hat sich die Anzahl der Brutvögel (17) gegenüber 2020 nicht verändert. Demzufolge konnte die hohe Bedeutung dieser Fläche für die lokale Avifauna bestätigt werden.

Reptilien konnten im Rahmen der Nachuntersuchung auch weiterhin nicht festgestellt werden.

Hinsichtlich Amphibien wurde im Bereich des Regenrückhaltebeckens lediglich der Teichmolch nachgewiesen.

2.1.2 Pflanzen

Der nördliche Teilbereich ist bereits fast vollständig bebaut. Hier befindet sich eine rund 2.900 m² Tennishalle mit Gastronomie, ein 270 m² großes Wohnhaus sowie rund 900 m² versiegelte Fläche (Zufahrt, Stellplätze, Außenbewirtung, Wege). Es verbleiben auf dem rund 7.340 m² Grundstück somit noch ca. 3.270 m² unbebaute Fläche, die im Wesentlichen aus Rasen und Gehölzen (Stellplatzbegrünung, Garten) besteht. Westlich der Tennishalle stehen insgesamt sechs größere Nadel- und Laubbäume.

Die Grünfläche im südlichen Teilbereich stellt sich als geschlossene Waldfläche mit Kiefer, Fichte, Douglasie, Eiche, Buche, Esche, Ahorn, Robinie, Linde, Weiden sowie Weißdorn, Hartriegel, Holunder, Hasel, Brombeere und weiteren Straucharten mit viel Totholz dar. Das Regenrückhaltebecken ist vollständig mit Gehölzen und einem dichten Schilfbestand bewachsen und besitzt zum Zeitpunkt der Begehung eine kleine offene Wasserfläche von ca. 15 bis 20 m² Ausdehnung. Innerhalb des Waldstücks verlaufen mehrere gepflasterte Wege. Zwischen dem Waldstück und der Massenheimer Straße befindet sich ein Parkplatz sowie ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Alleebäumen.



Abbildung 3: Stellplätze und Einfahrt von der Massenheimer Landstraße



Abbildung 4: Blick nach Süden, Bereich vor der Tennishalle



Abbildung 5: Blick entlang der Pfarrer-Olbert-Alle; die neu gepflanzten Alleebäume stehen außerhalb des Geltungsbereichs



Abbildung 6: Blick von Westen auf die Tennishalle mit vorgelagerter Rasenfläche



Abbildung 7: Parkplatz an der Massenheimer Landstraße



Abbildung 8: Blick in die Waldfläche



Abbildung 10: Weg am Ostrand, rechts Sportplatzgelände



Abbildung 11: Hoher Totholzanteil im Wald

Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG geschützte Biotope konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

2.1.3 **Boden**

Böden besitzen eine wichtige Funktion als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere, Bodenorganismen und Menschen; als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs; als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Das Gebiet ist im Nordteil bereits baulich genutzt (Wohnhaus, Tennishalle, Zufahrt, Stellplätze, Außenbewirtung, insgesamt 4.070 m²). Der Versiegelungsgrad liegt hier bei rund 55%. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit max. 60% zulässig (GRZ 0,6), was bei einer Grundstücksgröße von 7.340 m² eine versiegelbare Fläche von 4.404 m² bedeutet. Die zulässige Versiegelung ist somit im Bestand nahezu ausgenutzt.

Im südlichen Bereich sind mit Wasserturm mit angrenzendem Biergarten, Parkplätze, Straßenverkehrsfläche, Wege innerhalb der Waldfläche sowie das Regenrückhaltebecken versiegelte Flächen (ca. 6.000 m²) vorhanden. Insgesamt sind im Plangebiet somit rund 1 ha an Fläche versiegelt (44%).

Um die natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten, werden in der Regel folgende Kriterien herangezogen und bewertet:

- Nitratrückhaltevermögen
- Filtervermögen
- Natürliches Ertragspotenzial
- Erosionsgefährdung.

Im Bodenviewer Hessen sind für den Geltungsbereich keine großmaßstäbigen (1:5.000) Bodendaten hinterlegt. Im Bereich westlich der Massenheimer Landstraße sind sandig-lehmige Bodenartengruppen dargestellt. Die Bodenkarte 1:50.000 zeigt Böden aus mächtigem Löss (Parabraunerden) sowie Böden aus lösslehmreichen Soli-fluktionsdecken (Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden).

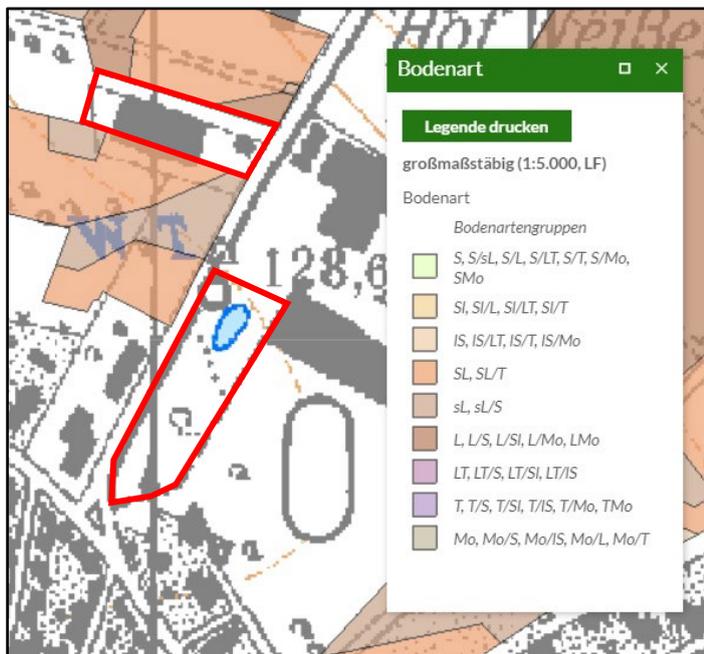


Abbildung 12: Bodenarten

Die Böden im Geltungsbereich sind insgesamt durch Versiegelung, Verdichtung sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag (Bebauung, Straßen und Wege, Parkplätze, Regenrückhaltebecken) teilweise bereits stark anthropogen überprägt. Versiegelte Flächen weisen keinerlei Bodenfunktion mehr auf, während in den unversiegelten und teilversiegelten Bereichen (geschotterte Parkplatzflächen) der Gasaustausch und die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser noch eingeschränkt möglich ist.

In der Altflächendatei des Landes Hessen liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor. Der Stadt Hochheim am Main liegen darüber hinaus keine Informationen über Altlasten vor.

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen Nutzungen und des Umweltzustandes im Plangebiet kommen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.3.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus beschränken sich im Wesentlichen auf die üblichen vorübergehenden Emissionen (insbesondere Lärm, Staubentwicklung) während der Bauzeit. Diese sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt ist. Dies betrifft auch die erforderlichen Abrissarbeiten (Tennishalle).

Gemäß Bodenfunktionsbewertungskarte sind dies Böden mit hohem Ertragspotenzial sowie mittlerer Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen. Eine Erosionsgefährdung liegt nicht vor.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem Standort der Tennishalle wurden bei Bohrungen bis in Tiefen von 2,6 m überwiegend nichtbindige Auffüllungen aus Sanden und Kiesen mit tonigen oder schluffigen Gemengteilen, in mitteldichter bis dichter, sowie teils sehr dichter Lagerung angetroffen.

2.3.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.3.2.1 Fauna

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Rodung und Verlust von Gehölzen, ggf. mit einhergehendem Verlust von Bruthöhlen
- Überbauung von Wald mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen
- Während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge
- Störungen durch Personen aufgrund des Betriebes (Basketballfeld, Jugendhaus).

Die Brutvogelfauna im Gebiet ist mit 17 Arten sehr artenreich für einen innerstädtischen Gehölzbestand (Siehe Anlage 1 und 2). Die vielen älteren Bäume und die teilweise immer noch dichte Strauchschicht innerhalb der relativ störungsarmen Fläche sind mit insgesamt 33 Brutrevieren auch ausgesprochen dicht besiedelt. Bei den meisten nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich zwar um in Hessen noch ungefährdete Arten mit günstigen Erhaltungszuständen, die als Kulturfolger gerne und teilweise in höheren Dichten innerhalb oder zumindest am Rand des Siedlungsraumes brüten. Bemerkenswert sind hier aber die Brutvorkommen des streng geschützten Turmfalken und des gefährdeten Stars, aber auch die Brut des Stieglitzes, der in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist. Die teilweise sehr dichten Strauchbestände sind hier sicher der Grund für die erfolgreiche Brut der eher störungsanfälligen Nachtigall im Gebiet. Aber auch das Vorkommen von fünf typischen Höhlenbrütern, die hier insgesamt 12 Brutreviere besetzten, unterstreicht die hohe Bedeutung dieser Fläche für die lokale Avifauna.

Notwendige Fällungen von Bäumen sollten möglichst nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Der Verlust von als Bruthabitat geeigneten Baumhöhlen sollte nach den Fällungen durch das Anbringen von Nistkästen ausgeglichen werden.

Da im Bereich des Regenrückhaltebeckens keine Änderungen geplant sind, kann eine Beeinträchtigung des Teichmolches ausgeschlossen werden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt doch Umbaumaßnahmen erforderlich werden, sind aktuelle Untersuchungen durchzuführen und die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.3.2.2 Flora

Im nördlichen Teilgebiet kommt es lediglich zu einem geringfügigen Verlust an Rasenflächen und einzelnen Gehölzen, wobei am Nordwestrand einige größere Bäume erhalten bleiben. Im südlichen Teilgebiet kommt es durch zusätzliche bauliche Anlagen sowie der Umgestaltung in eine Parkanlage zu einem Verlust von Gehölzen. Der gehölzbetonte Charakter der Fläche bleibt jedoch grundsätzlich erhalten.

2.3.2.3 Boden

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der (im Hinblick auf das Grundwasser) wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden können.

Gegenüber dem rechtskräftigen Planungszustand (Bebauungsplan Nr. XIX) ergibt sich für den Nordteil keine zusätzliche Bodenneuversiegelung, da hier bislang eine Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt war. Im Rahmen der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Reduzierung der GRZ auf 0,4. Zudem wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Im Südteil beschränkt sich Eingriff in den Boden auf das geplante Jugendhaus sowie das Kleinspielfeld. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche von rund 1.450 ² festgesetzt. Hinzu kommen ggf. noch zusätzliche Wegeverbindungen, die aber nicht quantifizierbar sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem - insbesondere im Nordteil - bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch das Vorhaben (Wohngebäude, öffentliche Grünfläche) sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich der Emission von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung (wie z.B. bei Gewerbe- oder Industriebetrieben) zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Im Bebauungsplan werden hierzu keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

2.2.5 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Planung unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Schutz unbebauter Flächen im Außenbereich durch Nachverdichtung im Innenbereich,
- **Extensive Dachbegrünung,**
- Fassadenbegrünung,
- Begrünung von Tiefgaragendecken,
- Erhaltung von Gehölzen,
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Wohngebiet,
- Neupflanzung von Gehölzen,
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen im Wohngebiet,
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem - insbesondere im Nordteil - bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sind Stellplätze mit luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Zudem wird das gesamte anfallende Regenwasser im Allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken vollständig versickert.

Aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers **sollen die Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) mindestens 70 % und im Baufenster 3 (WA) zu 80 % extensiv begrünt werden.** Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten. Ebenso sind Flachdächer von Nebenanlagen extensiv zu begrünen. Zusätzlich wird die Begrünung von Fassaden festgesetzt.

Durch die Dach- und Fassadenbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei durch lokale und regionale Einflüsse gekennzeichneten Wetterlagen) erreicht.

In gleichem Maße wirkt sich auch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragendecken außerhalb der Gebäude aus.

Durch die Festsetzung, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ Gehölze einen Flächenanteil von mindestens 50 % durch Erhaltung aufweisen müssen, erfolgt zwar eine Reduzierung des Gehölzanteils, jedoch wurde dieser bereits durch eine Waldersatzaufforstung auf einer Fläche von 8.518 m² in der Gemarkung Hochheim, Flur 63, Flurstück 139 kompensiert. Die Aufforstung für den Verlust der Waldbestände innerhalb des Geltungsbereichs wurde mit Bescheid vom 22.09.2021 von der Forstbehörde bereits abgenommen.

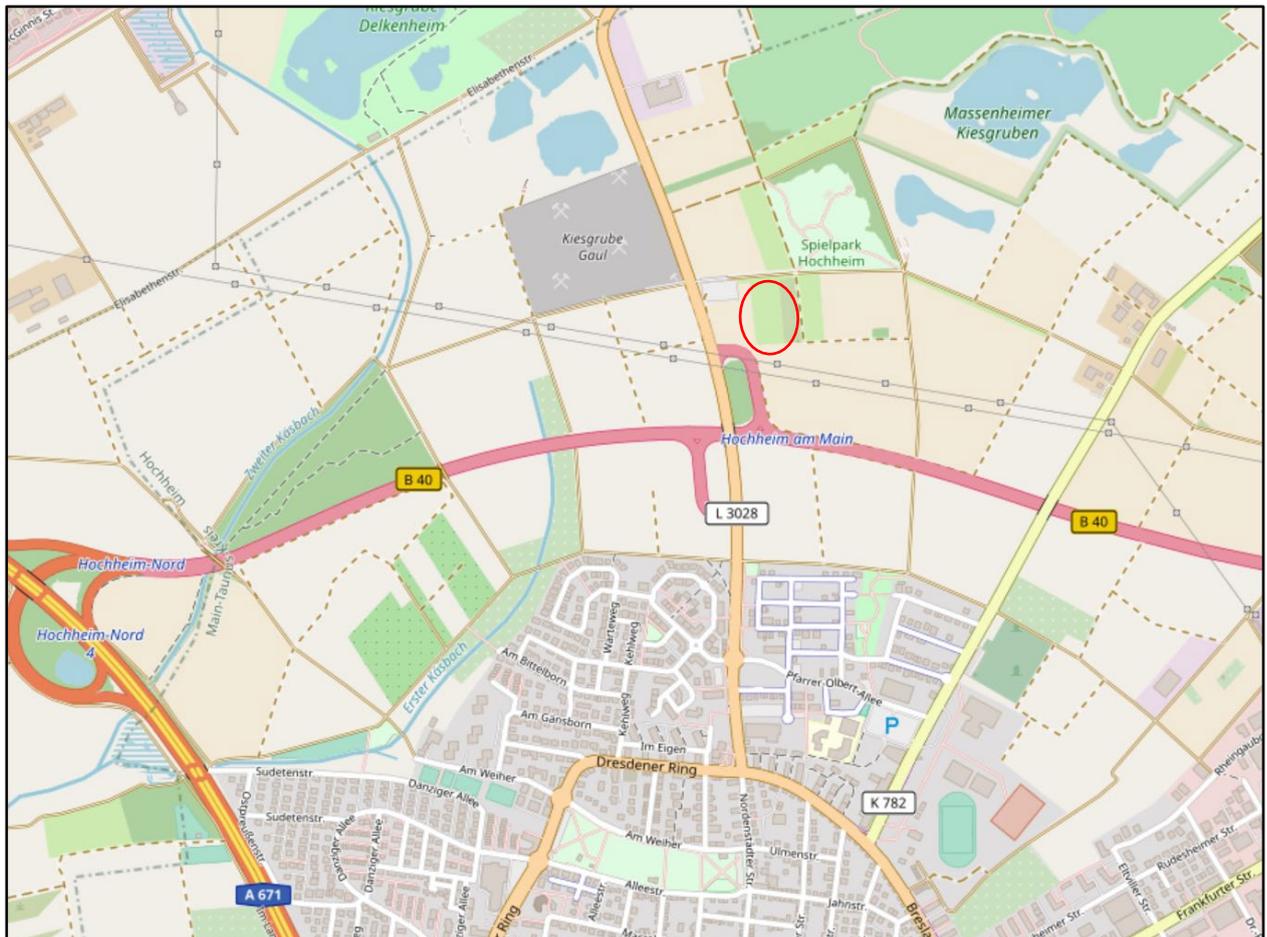


Abbildung 13: Lage der Ersatzaufforstungsfläche

Die derzeitige Waldfläche im Plangebiet wird somit im Rahmen der Planung in eine Grünfläche „Parkanlage“ umgewandelt. Die Fläche kann durch Wege, Aufenthalt- und Spielflächen zukünftig für die Bewohner von Hochheim „erlebbar“ gemacht werden und behält dennoch ihre Funktion als klimatisch wirksame Fläche innerhalb des Stadtgebietes. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind keine Änderungen geplant, so dass hier die bestehenden Gehölze zur Erhaltung festgesetzt werden.

Die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich. Da mindestens 50% der Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben müssen, kann der Eingriff somit als vollständig kompensiert angesehen werden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 6.3) verwiesen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren verwendet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans soll der Bereich der Tennishalle (Sondergebiet) in der Pfarrer-Olbert-Allee städtebaulich neu geordnet und eine Wohnbebauung entwickelt werden. Hierzu soll die Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert und das städtebauliche Einfügen der Neubebauung in die umgebende Wohnbebauung gewährleistet werden. Weiterhin soll die im Bereich der Waldfläche an der Massenheimer Landstraße (südlich des Wasserturms) bestehende innerörtliche Waldfläche zu einem Park umgestaltet und ein Jugendhaus sowie ein Basketballfeld errichtet werden.

Der Standort des Vorhabens liegt im Norden von Hochheim zwischen der Pfarrer-Olbert-Allee und dem Prälat-Briefs-Weg sowie zwischen dem Sportplatz und der Massenheimer Landstraße, welche beide Teilgebiete verbindet. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,3 ha, wobei der Nordteil (7.341 m²) und der Bereich des Wasserturms (793 m²) bereits bebaut sind. Hinzu kommen bereits versiegelte Flächen in Form von Straßen, Parkplätzen und Wege. Bis auf die Wege und das Regenrückhaltebecken ist der Waldbereich bislang unbebaut. Durch die Planung werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Planung durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen berücksichtigt:

- Nachverdichtung im Innenbereich
- Keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen
- Beschränkungen zu überbaubaren Flächen im geplanten Wohngebiet
- Beschränkung der Vollgeschosse und Gebäudehöhen bei Neubauten
- Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
- Erhaltung von Gehölzen
- Erstellung eines Fachgutachtens zum Artenschutz
- Beschränkung der überbaubaren Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Begrünung von Tiefgaragendecken
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Artenschutzmaßnahmen.

Durch diese Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich minimiert. Für den Verlust von Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs wurde bereits im Vorfeld eine Ersatzaufforstungsfläche mit einer Größe von 8.518 m² angelegt, welche mit Bescheid vom 22.09.2021 von der zuständigen Forstbehörde bereits abgenommen worden ist. Da mindestens 50% der Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben müssen, kann der Eingriff somit als vollständig kompensiert angesehen werden.

3.4 Referenzliste der Quellen

Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de

HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Bundesverband GebäudeGrün e.V. (BuGG): BuGG-Fachinformation „Geeignete Gehölze für Dachbegrünungen“; 2. Auflage 2020.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

- Geoportal.hessen.de
- Bodenviewer.hessen.de
- Gruschu.hessen.de
- Natureg.hessen.de

Weitere Quellen siehe Fachgutachten.