

**Stadt Eschborn**

**Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Beitrag**

**zum Bebauungsplan Nr. 247**

**„Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“**

**Auftraggeber:** Stadt Eschborn

**Projektnummer:** 20530

**Datum:** 29.08.2024

**Bearbeiter:** Jessica Schmidt, B.Sc. Ökologie u. Umweltschutz  
Annemarie Wieske, M.Sc. Biologie



**Planungsbüro Dr. Huck**

Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz  
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement

Herzbachweg 75 D-63571 Gelnhausen info@buero-huck.de  
T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69 [www.buero-huck.de](http://www.buero-huck.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Gesetzlicher Rahmen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Gesetzlicher Rahmen zur Bauleitplanung .....	7
2.2	Gesetzlicher Rahmen zur Eingriffsregelung .....	7
<b>3</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b> .....	<b>9</b>
3.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	9
3.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	9
<b>4</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen</b> .....	<b>12</b>
4.1	Umweltziele gemäß Fachgesetzen .....	12
4.2	Übergeordnete Planungsebenen .....	15
<b>5</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands</b> .....	<b>16</b>
5.1	Mensch und menschliche Gesundheit .....	16
5.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	16
5.1	Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Schutzgebiete .....	17
5.2	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	19
<b>6</b>	<b>Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Planung</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Bewertung des vorhandenen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen</b> ..	<b>21</b>
7.1	Mensch und menschliche Gesundheit .....	21
7.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	21
7.3	Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Schutzgebiete .....	22
7.4	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	24
7.5	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	24
<b>8</b>	<b>Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen</b> .....	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Ermittlung und Bewertung des Eingriffs (Eingriffsregelung)</b> .....	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, interne Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>29</b>
11.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	29
11.2	Interne Ausgleichsmaßnahmen .....	30
<b>12</b>	<b>Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung</b> .....	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>34</b>

<b>14 Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>35</b>
<b>15 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....</b>	<b>36</b>
<b>16 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>37</b>

### **Anhänge**

Anhang 1: Bestandsplan

Anhang 2: Maßnahmenplan

Anhang 3: Pflanzliste

### **Anlagen**

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### Abkürzungen und Glossar

§, §§	Paragraph, Paragraphen
AFB	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz; Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (ab 01.03.2010) – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542 (Inkrafttreten am 01.03.2010) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) – Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. L 206/749: 209-217
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)
PV	Photovoltaik
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SUP-RL	Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Eschborn beabsichtigt, auf einer südöstlich der Sulzbacher Straße gelegenen Fläche Wohnbauflächen zu entwickeln. Das Gebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 247, der hier Flächen für „Gärtnerei“ festsetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Wohnbebauung soll für den betroffenen Bereich eine Änderung der Festsetzungen durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,24 ha.

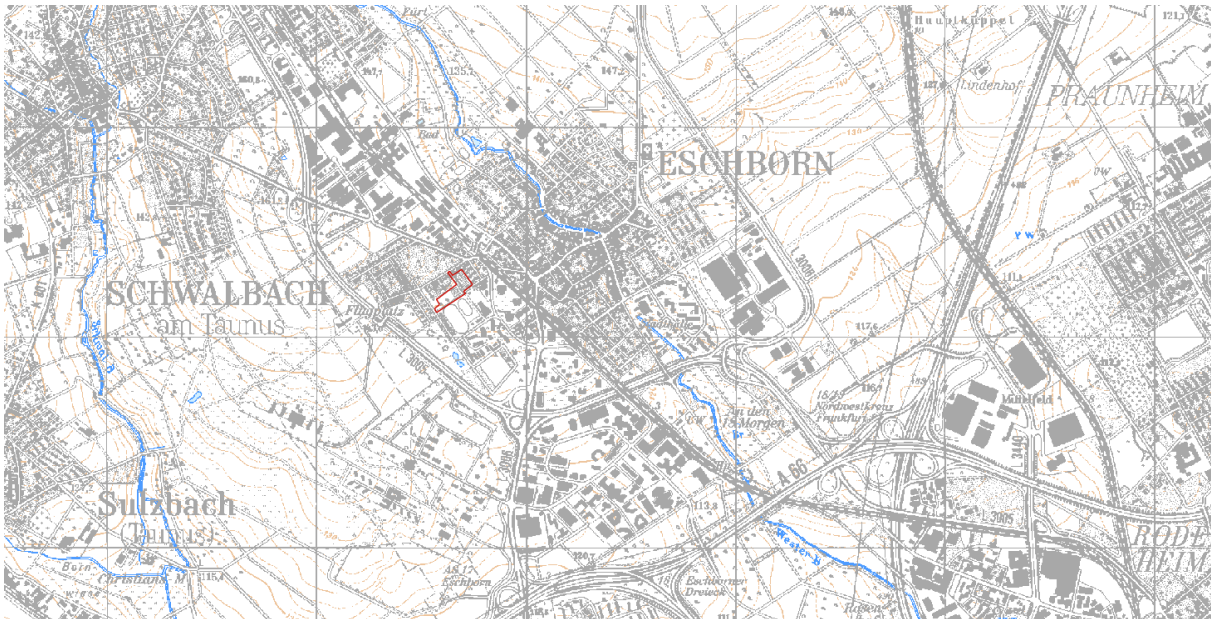


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs (rote Umrandung). Quelle: Natureg Viewer, 2024

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet in städtebaulich integrierter Lage geschaffen werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu beachten. Hierzu ist eine Umweltprüfung erforderlich, welche die relevanten Schutzgüter im Zusammenhang mit dem Vorhaben betrachtet, bewertet und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus ist gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Der Übersichtlichkeit halber wurden diese Inhalte in den Umweltbericht integriert. Der vorliegende Umweltbericht stellt die durch die geplante Maßnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar und leitet daraus Maßnahmen ab, um die Eingriffe gemäß

- dem Vermeidungsgebot § 15 (1) BNatSchG soweit als möglich zu minimieren und
- unvermeidbare Beeinträchtigungen gemäß der Ausgleichs- und Ersatzpflicht des § 15 (2) BNatSchG zu kompensieren.

Zu diesem Zweck enthält der vorliegende Umweltbericht die Bestandssituation (Biotopie im Eingriffsbereich und Schutzgebiete in der Nähe), die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung sowie die nötigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die aus dem BNatSchG resultierenden Konsequenzen für das Artenschutzrecht werden im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) gesondert dargestellt und bewertet und in die vorliegende Unterlage integriert.

## **2 Gesetzlicher Rahmen**

### **2.1 Gesetzlicher Rahmen zur Bauleitplanung**

Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Bauleitplanung entstehen, zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung vom Bauleitplanungsverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Für den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen mit ihren über Drittvorschriften zu konkretisierenden Bindungswirkungen die Zulassung von Bauvorhaben, deren Durchführung artenschutzrechtliche Vorschriften tangieren (nach § 44 i. V. m. § 10 Abs. 2 und § 62 BNatSchG) vorbereitet, muss der Bebauungsplan eine Situation herstellen, die eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften ermöglicht. Gegebenenfalls sind hiermit auch Auflagen verbunden. Daher ist ein eigenständiger Fachbeitrag – der Artenschutzfachbeitrag – erforderlich, der Anlage 1 zum Umweltbericht ist.

### **2.2 Gesetzlicher Rahmen zur Eingriffsregelung**

Gesetzliche Grundlage ist das am 01. März 2010 in Kraft getretene novellierte Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert am 03. Juli 2024, insbesondere mit seinen Paragraphen 1 (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege), 7 (Begriffsbestimmungen) sowie 14 und 15 (Eingriffe in Natur und Landschaft, Verursacherpflichten).

Gemäß § 14 (1) des BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Entsprechend § 15 (1) des BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und

Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Laut § 15 (5) des BNatSchG darf der Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Die der Eingriffsblanzierung zu Grunde liegende Bewertung der kartierten Biotoptypen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) 26.10.2018. Als Ist-Zustand wird der vorliegende Zustand genutzt, da dieser größtenteils den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1981 entspricht.



### 3 Merkmale des Vorhabens

#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der in Höhenlagen von etwa 138 m ü. NN gelegene Geltungsbereich befindet sich im Stadtgebiet von Eschborn südöstlich der Sulzbacher Straße. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Straße Am Sportfeld begrenzt, im Südosten grenzt es an die Flächen der Heinrich-Graf-Sportanlagen und beinhaltet eine Teilfläche der Straße Alter Höchster Weg. Die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Grundstücksgrenzen der Grundstücke Sulzbacher Straße 7a bis 7c sowie Alter Höchster Weg 8. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft südlich der Grundstücke Sulzbacher Straße 9 und 9a und westlich des Krifteler Wegs entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 12/3 und endet an der nord- bzw. südöstlichen Grenze der Grundstücke Am Sportfeld 6 - 8 und 10 - 12.

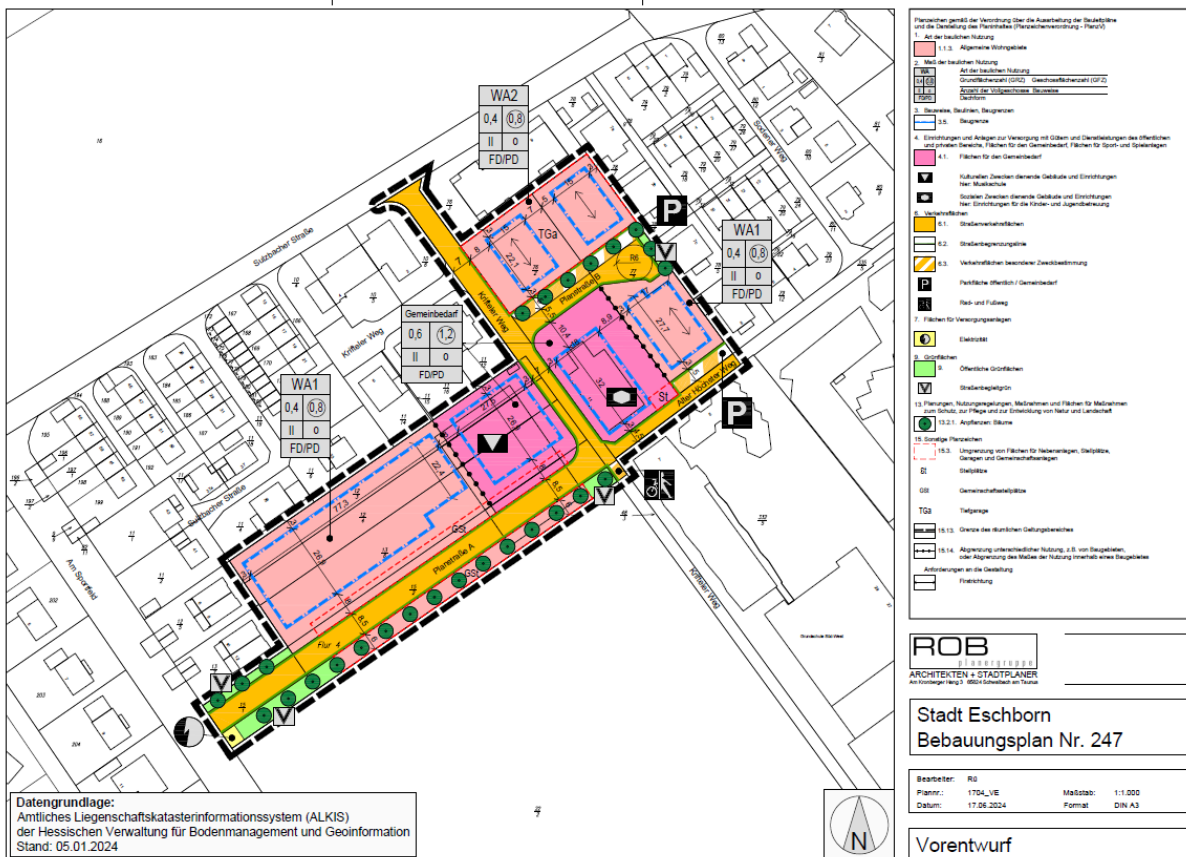


Abbildung 2: Vorentwurfsplanung Bebauungsplans in Eschborn. Quelle: Planergruppe ROB GmbH

#### 3.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das Bebauungskonzept sieht die Erschließung des Gebietes mit der Zweckbestimmung „Allgemeine Wohngebiete“ über den Krifteler Weg sowie über eine – an die Straße Am Sportfeld angebundene – entlang der Grenze des Sportgeländes verlaufende Planstraße vor. Das Konzept sieht die mögliche Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit einer gewählten Zweigeschossigkeit vor.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit folgender baulicher Anlagen festgesetzt:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

### **Allgemeines Wohngebiet WA1:**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **Allgemeines Wohngebiet WA2:**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Geschossfläche ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA2 durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **Flächen für den Gemeinbedarf:**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

In allen Baugebieten sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

**Verkehrsflächen:**

Um die neu anzulegenden Wohngebiete mit dem Krifteler Weg sowie der Straße Alter Höchster Weg zu verbinden, ist eine neue Straße geplant (Planstraße A, siehe Einzeichnungen im B-Plan). Zusätzlich werden 2 neue Parkflächen sowie kleinteilig eine Rad- und Fußweganbindung geschaffen (siehe Einzeichnungen im B-Plan).

**Grünflächen:**

Entlang der Planstraße A sowie angrenzend der Parkflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Anpflanzungen vorgesehen. In diesen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ werden die Herstellung einer Extensivrasenfläche und eine Bepflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

**Fassadenbegrünung:**

Außenwände von Gebäuden sind zu einem Drittel der Fassadenfläche zu begrünen.

**Begrünte Dachflächen:**

Dachflächen von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern mit einer Neigung < 15 Grad sind zu 70 % - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen.

## 4 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß den Ausführungen im BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Umweltziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen zu berücksichtigen. Nach BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die festgelegten Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen darzustellen und zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die relevanten Ziele der gesetzlichen Vorschriften und der Fachpläne aufgeführt. Sie stellen die Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung des Bebauungsplans dar.

### 4.1 Umweltziele gemäß Fachgesetzen

Folgende Bundes- und Landesgesetze enthalten umweltrelevante gesetzliche Vorgaben bzw. Bewertungsmaßstäbe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Tabelle 1: Umweltrelevante gesetzliche Vorgaben bzw. Bewertungsmaßstäbe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gesetz, Richtlinie etc.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
<b>Allgemein</b>	
Baugesetzbuch (BauGB)	Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und im Einklang mit der Umwelt
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Beanspruchung im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme im Außenbereich. Schutz der Nacht und Vermeidung von Lichtimmissionen
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz von Mensch und Umwelt vor schädlichen Immissionen, optimierte Flächenanordnung zur Verringerung der schädlichen Umwelteinwirkungen
Hessisches Waldgesetz (HWaldG)	Schutz der Umwelt und der Lebensgrundlagen des Menschen, des Naturhaushalts, der biologische Vielfalt, der Landschaft, des Bodens, des Wassers, der Reinheit der Luft und des örtliche Klimas sowie Beitrag zum Schutz vor Lärm, Bodenabtrag und Hochwasser (Schutzfunktion)
<b>Bodenschutz</b>	
Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen

<b>Gesetz, Richtlinie etc.</b>	<b>Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren</b>
Raumordnungsgesetz (ROG)	Inanspruchnahme brachgefallener Siedlungsflächen hat Vorrang vor Inanspruchnahme von Freiflächen
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Der Boden ist nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren
Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)	Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten
<b>Gewässer, Hochwasser- und Grundwasserschutz</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewässer sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Wasser ist sparsam in Anspruch zu nehmen und die Grundwasservorkommen sind zu schützen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Unterlassung vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern
Hessisches Wassergesetz (HWG)	Natürliche Gewässer sind in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung)
<b>Klimaschutz, Luftreinhaltung</b>	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. 39. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV)	Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt, Festlegung von Grenzwerten
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen
Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)	Im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes ist eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen
TA Luft	Emissionsanforderungen für bestimmte Luftschadstoffe
Energieeinsparverordnung (EnEV)	Formulierung bautechnischer Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	

Gesetz, Richtlinie etc.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen sind zu ermöglichen. Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten
Richtlinie 2009/147/EG (Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die in Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie).	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten, die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern
<b>Landschaftsschutz</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren
<b>Schutz des Menschen</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Schutz der Allgemeinheit vor Lärm
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm mittels Immissionsrichtwerten
<b>Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
Gesetz zum Schutz der Kulturgüter des Landes Hessen (HDSchG)	Kulturdenkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten

## 4.2 Übergeordnete Planungsebenen

### Regionalplan

Die Stadt Eschborn ist laut Regionalplan Südhessen 2010 als „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“ ausgewiesen.

### Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche – Bestand dargestellt. Die südlich des Plangebietes liegenden Flächen der Heinrich-Graf-Sportanlagen sind als Grünfläche – intensiv – dargestellt. Die Flächen des Kinderhortes Alter Höchster Weg und das Gelände der Grundschule Süd-West sind als bestehende Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Die Flächen des Schulkinderhauses Süd-West und des nordöstlich angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebietes sind als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

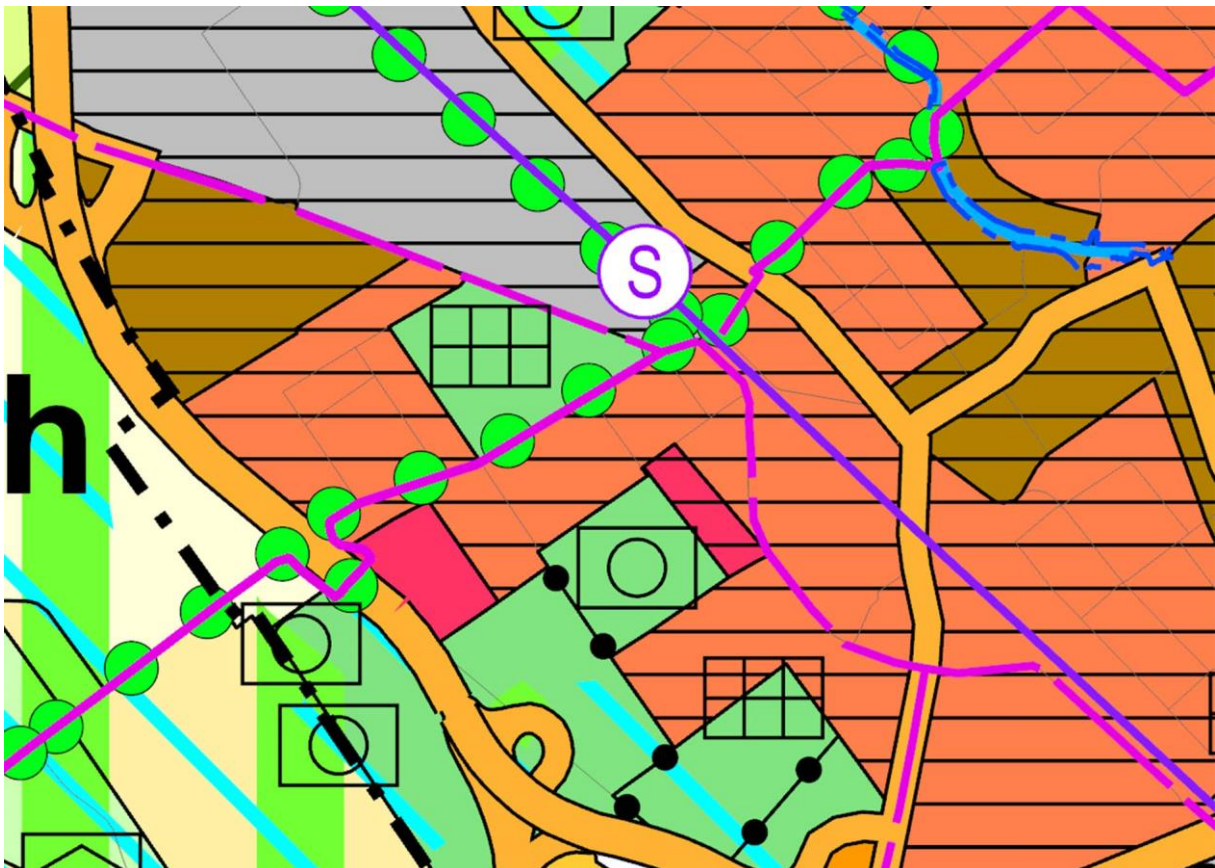


Abbildung 3: Ausschnitt des Regionalplans /Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG; zuletzt geändert am 08.05.2024) werden im Folgenden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern beschrieben.

### 5.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Die Großteil der Fläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Stadt Eschborn auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten, Nordwesten und im Südwesten an eine bestehende Wohnbebauung, die sich aus Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern zusammensetzt. Vereinzelt kommen Geschosswohnungsbauten vor. Südöstlich schließen die Heinrich-Graf-Sportanlagen an. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich östlich des Krifteler Wegs das Schulkinderhaus Süd-West, südlich hiervon und außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Kinderhort Alter Höchster Weg. Hieran schließt im Südosten das Gelände der Grundschule Süd-West an. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich am Krifteler Weg weiterhin Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Gärtnerei.

### 5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### *Biotoptypen/Pflanzen*

Die Biotoptypen im Untersuchungsraum werden in der Vegetationsperiode 2024 flächendeckend kartiert. Die Biotoptypenkartierung liefert einen vollständigen Überblick über die aktuelle Flächennutzung des Untersuchungsraums und ist ein wichtiges und zentrales Element für die Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Die Einteilung der Biotoptypen erfolgt nach der Liste der Standard-Nutzungstypen der Hessischen Kompensationsverordnung von 2018. Um den regionalen Gegebenheiten besser Rechnung zu tragen, werden ggf. Untertypen der dort aufgeführten Nutzungstypen vergeben.

Der Bestand an Biotoptypen im Untersuchungsraum kann dem Bestandsplan (Anhang 1) entnommen werden.

Der Geltungsbereich ist innerstädtisch gelegen und wird von Verkehrsflächen durchzogen. Ebenso befindet sich im östlichen Bereich typische Wohnbebauung. Städtische Wiesenflächen sowie brachgelegene und mit Gehölzen und Gebüsch bestandene Flächen finden sich vorwiegend im süd-westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Die potentielle natürliche Vegetation in diesem eher flach ausgebildeten Gebiet, welches auf einer Höhe von etwa 138 m ü. NN liegt, setzt sich aus einem Hainsimsen-Buchenwald zusammen.

In den nachfolgenden Abbildungen wird der aktuelle Bestand an vorkommenden Biotoptypen dargestellt.



### *Fauna*

Die faunistischen Erfassungen im Untersuchungsraum wurden in der Vegetationsperiode 2024 durchgeführt. Dabei wurden die Artengruppen Europäische Vögel, Fledermäuse (Quartierpotenzial), Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken untersucht. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen und die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Maßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1) detailliert dargestellt.

## **5.1 Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Schutzgebiete**

### *Fläche und Boden*

Der räumliche Geltungsbereich beträgt ca. 12.427 m<sup>2</sup>.

Die Böden im Geltungsbereich sind anthropogen überprägt worden (Verdichtungen, Aufschüttungen, Versiegelungen). Eine Gesamtbewertung der Bodenfunktion, welche auf der Aggregation der Kriterien Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Ertragspotenzial und Nitratrückhalt beruht, ist demnach für das Gebiet des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Laut Bodenkarte (BÜK500) des BodenViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) handelt es sich im Untergrund um Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden sowie örtlichen Pseudogley-Parabraunerden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des städtischen Siedlungsgebiets Eschborn. Die pedologischen Verhältnisse des Gebietes sind durch die anthropogene Nutzung überprägt worden. Natürliche oder ausgesprochen naturnahe Bodentypen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### *Wasser*

Der Geltungsbereich befindet außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebieten.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Östlich des Geltungsbereichs in etwa 750 m Entfernung befindet sich der Westerbach, der durch das Siedlungsgebiet Eschborn verläuft.

### *Luft und Klima*

Klimatisch zählt diese Region zu den wärmsten Deutschlands. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,7 °C (langjähriges Mittel für den Referenzzeitraum 1961–1990, Deutscher Klimatlas, DWD). Lokalklimatisch herrscht im Plangebiet das Rhein-Main-Klima vor, wobei es aufgrund der Bebauung durch Gebäude und Straßen zu einer Erwärmung und Ausstrahlung und folglich einer erhöhten Lufttemperatur kommt.

### *Landschaft*

Der Geltungsbereich ist innerstädtisch im Siedlungsgebiet der Stadt Eschborn gelegen. Südlich grenzen Sportplätze an diesen an, ansonsten umgrenzen diesen typische

Wohnbebauungen mit Verkehrsstraßen und eingestreuten Gärten sowie innerstädtischem Begleitgrün und Gehölzen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Naturraums D53 „Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“ in der Landschaftsgroßeinheit „Süddeutsches Stufenland mit seinen Randgebirgen und dem Oberrheinischen Tiefland“. Innerhalb dieses Großraums liegt das Vorhaben in der Landschaft „Rhein-Main-Gebiet“. Von der Einmündung des Main in den Rhein im Westen erstreckt sich das Rhein-Main-Gebiet zwischen Vortaunus im Norden, der Untermainebene im Süden nach Osten bis zur Wetterau. Der Landschaftstyp „Verdichtungsraum“ ist hier vorherrschend.

#### *Schutzgebietsausweisungen, Biotopkartierung Hessen*

Die Schutzgebietsausweisungen und die Flächen der Hessischen Biotopkartierung wurden anhand des Hessischen Fachinformationssystems Naturschutz (Natureg Viewer), dem Kartendienst zur Wasserrahmenrichtlinie Hessen (WRRL Viewer) sowie dem Geoportal Hessen überprüft.

Ein 500 m großer Untersuchungsraum um das Vorhaben gilt für

- EU-Vogelschutzgebiete gemäß Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG)
- FFH-Gebiete gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG)
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) gemäß § 26 BNatSchG

Ein 100 m großer Untersuchungsraum um das Vorhaben gilt für

- Naturschutzgebiete (NSG) gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 52 WHG

Ein 25 m großer Untersuchungsraum um das Vorhaben gilt für

- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG
- Naturdenkmale (ND) gemäß § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile (GL) gemäß § 29 BNatSchG/§ 29 HeNatG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG/§ 25 HeNatG

Das Vorhaben befindet sich

- innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“

Von dem Vorhaben sind keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete (NSG), Nationalparke, Biosphärenreservate, Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile (GL) oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

## **5.2 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Hinweise auf gut erhaltene Bodendenkmäler mit archäologischer Relevanz oder Kulturdenkmäler liegen im Eingriffsbereich nicht vor.

## 6 Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Planung

Die Basis für die Auswirkungen des Projektes sind die Wirkfaktoren, die das geplante Vorhaben in seinen wesentlichen physischen Merkmalen darstellen und beschreiben. Die Wirkfaktoren werden in die folgenden drei Gruppen eingeteilt:

- baubedingte Wirkfaktoren, d. h. Wirkungen, die mit dem Bau der im Rahmen des Vorhabens zu errichtenden Bauwerke und Nebenanlagen verbunden sind,
- anlagebedingte Wirkfaktoren, d. h. Wirkungen, die durch im Rahmen des Vorhabens zu errichtende Bauwerke und Nebenanlagen verursacht werden,
- betriebsbedingte Wirkfaktoren, d. h. Wirkungen, die durch den Betrieb verursacht werden.

Im Folgenden werden die Projektmerkmale bzw. Wirkfaktoren des Vorhabens beschrieben. Nicht alle genannten umweltrelevanten Projektwirkungen müssen im konkreten Projekt tatsächlich auftreten. Die folgende Tabelle 2 gibt die möglichen Wirkfaktoren wieder.

Tabelle 2: Wirkfaktoren des Vorhabens

Gruppe	Wirkfaktor
Baubedingte Wirkfaktoren	Teilversiegelung von Boden (durch Anlage geschotterter Zufahrtswege bzw. Baustellenstraßen, Lager- und Abstellflächen)
	Bodenverdichtung (durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeuge)
	Bodenumlagerung und -durchmischung (bedingt durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen)
	Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (bedingt durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten)
	Vorübergehende Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen und Biotopen (für Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen)
Anlagebedingte Wirkfaktoren	Bodenversiegelung (durch Fundamente, Gebäude, Wege, Plätze etc.)
	Licht (Lichtreflexe, Spiegelungen)
	Visuelle Wirkung (Optische Störung)
	veränderte Geländegestalt
	Geräusche, stoffliche Emissionen
	Einzäunung (Flächenentzug, Zerschneidung, Barrierewirkung)
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Lärm (Verkehr, Freizeit)
	Lichtemissionen
	Gas- und Staubemissionen
	Freisetzung gefährlicher Stoffe durch Unfälle

## **7 Bewertung des vorhandenen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen**

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG; zuletzt geändert am 08.05.2024) werden im Folgenden die Auswirkungen des Vorhaben auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern betrachtet und bewertet.

### **7.1 Mensch und menschliche Gesundheit**

Vom Betrieb des Wohngebiets sind keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten, die über das derzeitige Maß hinausgehen. Der Planungsraum befindet sich innerhalb eines vorbelasteten Bereichs (innerhalb städtischen Gebiets, umliegende Wohnbebauung, Sportplätze, Kinderhorte, Schulen).

Durch die Festsetzungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sowie der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ und die damit verbundenen Pflanzmaßnahmen werden Lärmemissionen weiter gemindert.

Das durch den TÜV Hessen erstellte Schalltechnische Gutachten vom 25.01.2024 ergibt zudem, dass „insgesamt ... davon ausgegangen [wird], dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 247 der Stadt Eschborn „Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße“ hinsichtlich der Lärmimmissionen Verhältnisse realisiert werden können, die den Anforderungen an die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich entsprechen.“

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Zuge der bauzeitlichen Zunahme von Lärm ist ausschließlich temporären Charakters und kann daher als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingestuft werden.

Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch kann somit nicht abgeleitet werden.

### **7.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Pflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde keine der nach der FFH-Richtlinie geschützte Pflanzenarten nachgewiesen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Pflanzen nicht ausgelöst werden.

#### Säugetiere

Im Rahmen der Untersuchungen wurde festgestellt, dass das bestehende Gebäude (Flurstücke 12/3, 12/4, 13/6 und 15/2) nahezu keine Quartierstandorte für Fledermäuse bereitstellt. Der Bereich der gemauerten Fassade wird vor den Rückbaumaßnahmen nochmals durch eine ÖBB auf Fledermausbesatz kontrolliert (Maßnahme V1), sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Mit weiteren nach FFH-RL Anhang IV streng geschützte Säugetierarten ist aufgrund der Lage und der Habitatausstattung des Planungsraumes nicht zu rechnen.

#### Reptilien

Ein Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten konnte im Rahmen der Kartierungen im Jahr 2024 nicht festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit für diese Artengruppe sicher auszuschließen.

#### Tag-/Nachtfalter und Heuschrecken

Im Geltungsbereich wurden im Jahr 2024 keine im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tagfalterarten bzw. Nachtfalterarten sowie keine planungsrelevanten Heuschrecken nachgewiesen. Die nachgewiesenen ubiquitären Arten finden nach Abschluss der Bauarbeiten durch die Herstellung von Straßenbegleitgrün sowie Fassaden- und Dachbegrünung ausreichend Lebensräume vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

#### Europäische Vogelarten

Durch den Rückbau des Bestandsgebäudes (Flurstücke 12/3, 12/4, 13/6 und 15/2) kommt es zum Verlust von Bruthabitaten für gebäudebrütende Vogelarten. Durch die zeitliche Einschränkung des Gebäuderückbaus außerhalb der Brutperiode (Maßnahme V3) und die Ausbringung von Nistkästen in der Umgebung oder in/an die Fassade des Neubaus (Maßnahme V4) kann eine Betroffenheit vermieden werden. Ebenso entsteht ein Verlust von Brachflächen und Gehölzstrukturen, die von freibrütenden und bodenbrütenden Arten genutzt werden, darunter Girlitz, Grünfink und Stieglitz im nicht günstigen Erhaltungszustand. Verbotstatbestände werden durch die zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten und Baufeldräumung vermieden (Maßnahme V2). Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung wird ein extensives Straßenbegleitgrün inkl. Baumpflanzungen hergestellt. Ebenfalls finden Pflanzmaßnahmen im Bereich der nicht überbaute Baugrundstücksflächen statt. Weiterhin werden die Fassaden sowie Dächer der Neubauten begrünt. Somit entstehen sowohl neue Brutmöglichkeiten als auch Nahrungsangebote, die den Verlust der Freifläche kompensieren. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können demnach ausgeschlossen werden.

### **7.3 Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Schutzgebiete**

#### *Fläche und Boden*

Hinsichtlich dieses Schutzguts Boden bewirkt die anlagenbedingte und bauzeitliche Flächenbeanspruchung einen Verlust bzw. eine Funktionsbeeinträchtigung der Bodenfunktionen. Mit abnehmendem Versiegelungsgrad nimmt die Intensität der Beeinträchtigung ab. Durch Versiegelungen im Bereich bisher unversiegelter Flächen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Diese Beeinträchtigungen werden multifunktional über die Eingriffsbilanzierung (Kapitel 10) ausgeglichen.

Eine zusätzliche Versiegelung durch die Bodenverdichtung beim Einsatz schwerer Baustellenfahrzeuge ist aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und der anthropogenen Überprägung der Böden nur sehr geringfügig zu erwarten. Der Boden ist im Eingriffsbereich vor Verdichtungen und Eintrag von Fremdmaterialien zu schützen (allgemeine

Vermeidungsmaßnahmen, Kap. 11.1). Der ordnungsgemäße Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wird durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen und einer Ökologische Bauleitung (Maßnahmen V1) gewährleistet.

#### *Wasser*

Durch das Vorhaben sind aufgrund zusätzlicher Versiegelungsmaßnahmen und einer damit verbundenen Abnahme der Grundwasserneubildungsrate Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser abzuleiten. Dem kann durch Maßnahmen zur Regenwasserrückführung in den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf sowie in der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A entgegengewirkt werden (bspw. durch Mulden-Rigolen-Systemen, Straßenwasser-Tiefbeetmulden oder Baum-Rigolen). Eingriffe in das Grundwasser finden nicht statt, Oberflächengewässer werden nicht tangiert.

#### *Luft, Klima*

Durch die Bebauung entsteht eine Erwärmung und Ausstrahlung. Dies führt zu einer erhöhten Lufttemperatur im Gebiet. Durch die Festsetzungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sowie der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ und die damit verbundenen Pflanzmaßnahmen können diese Belastungen gemindert werden. Kaltluftbahnen und -entstehungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Änderungen des Lokalklimas.

Während der Baumaßnahmen im Plangebiet kommt es vorübergehend und lokal zur erhöhten Abgas- und Staubbelastung durch Baumaschinen und -fahrzeuge. Die Abgas- und Staubbelastungen sollten durch zumutbare logistische und technische Vorkehrungen minimiert werden. Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahme ist aber von keiner erheblichen Luft- und Klimabeeinträchtigung auszugehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luft und des Klimas kann somit nicht abgeleitet werden.

#### *Landschaft*

Das Plangebiet wird mit seinen Brachflächen und alten Gebäuden nicht als prägend für das Landschaftsbild eingestuft. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch das Vorhaben nicht abgeleitet werden. Durch die Festsetzungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sowie der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ und die damit verbundenen Pflanzmaßnahmen kann das Plangebiet aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung der Erholung während der Bauphase kann ausgeschlossen werden, da es sich zum einen um temporäre Maßnahmen handelt und das Gebiet durch die vorhandenen Gewerbe- und Wohnflächen sowie die verkehrliche Situation bereits vorbelastet ist. An das Vorhaben angrenzend befinden sich keine zur Erholungsnutzung geeigneten Gebiete. Somit kann eine Beeinträchtigung für Erholungssuchende ausgeschlossen werden.

#### *Schutzgebietsausweisungen und gesetzlich geschützte Biotop*

Innerhalb des Wirkraums des Vorhabens befinden sich mit Ausnahme des Naturparks „Hochtaunus“ keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotop. Aufgrund der innerstädtischen Lage unter Berücksichtigung der Aufwertung des Plangebiets durch grünordnerische Festsetzungen kann keine Betroffenheit des Naturparks abgeleitet werden.

#### **7.4 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Im Zuge des Vorhabens werden ausschließlich durch Nutzung beeinflusste Böden beansprucht. Im Hinblick auf Bodendenkmäler sei darauf hingewiesen, dass Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind.

#### **7.5 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Durch das Vorhaben werden keine Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern hervorgerufen. Erheblichen Beeinträchtigung, die additiv durch die Wechselwirkung der einzelnen Schutzgüter entsteht, können nicht abgeleitet werden.



## **8 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden sich die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden (Neuversiegelung) und Tiere und Pflanzen (vorübergehender Verlust Lebensraum) sowie Klima und Luft nicht einstellen.

Ein negativer Aspekt der Nichtdurchführung des Umbaus besteht nicht, da das Vorhaben im Vergleich zum jetzigen Zustand mit einer Versiegelungszunahme verbunden ist. Das Gebiet würde weiterhin größtenteils unversiegelt und ungenutzt sein.

In Bezug auf die übrigen Schutzgüter würde die weitere Entwicklung mittelfristig ohne positive oder negative Effekte stattfinden.

## **9 Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen**

Aus der Sicht möglichst positiver Auswirkungen auf die Umwelt wäre die Verwendung der Fläche oder eines Teils der Fläche als Ausgleichsfläche denkbar. Eine solche Planung ist jedoch wegen der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches und aus der Sicht der Stadtentwicklung nicht sinnvoll. Das Plangebiet stellt durch die Lage eine wichtige Flächenreserve dar. Die Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, aus ökologischer Sicht empfindlicherer Flächen (Vermeidungsgebot nach BNatSchG).

## **10 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs (Eingriffsregelung)**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist in der Regel mit zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Eingriffe sind als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels definiert, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung des BNatSchG in Verbindung mit dem HeNatG sieht vor, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. – bei nicht ausgleichbaren Eingriffen – Ersatzmaßnahmen vorzunehmen (vgl. § 1a (3) BauGB).

Bei der Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit auch über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen im Rahmen der Abwägung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Umweltbericht stellt die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung und des Ausgleiches dar. Diese Möglichkeiten sind eine notwendige Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Die Bilanzierung erfolgt gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 (KV) über die Wertpunktbilanzierung der Biotoptypen auf den Flächen.

Gemäß Punkt 2.2.5 Anlage 2 der Kompensationsverordnung Hessen (2018) ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 beziehungsweise über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 Quadratmeter beträgt, zu bewerten. Im vorliegenden Fall gibt die Bodenfunktionsbezogene Auswertung von Bodenschätzungsdaten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für die Fläche des Geltungsbereichs keine EMZ aus. Eine Zusatzbewertung ist demnach nicht notwendig.

Tabelle 3: Biotopwertbilanz (Werte sind auf ganze Zahlen gerundet)

		ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung				WP/m²	vorher (m²)		nachher (m²)		vorher (WP)		nachher (WP)		Differenz (WP)		
Teilfl. Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung		§30 LRT	Zus-Bew	3	4	5	6	7	Sp.3xSp.4		Sp.3xSp.6		Sp.8-Sp.10		
		Kurzform									2c	2d	8	9	10	11	12
1	2a	2b		2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
				<b>Übertr. v.BI.Nr</b>													
<b>Flächenbilanz</b>	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>																
		02.200 Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten				39	1.703				66.417				66.417		
		10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen				3	2.059				6.177				6.177		
		10.670 Bewachsene Schotterwege				17	200				3.400				3.400		
		10.710 Dachfläche, nicht begrünt				3	998				2.994				2.994		
		11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten				14	3.839				53.746				53.746		
		11.222 Arten- und strukturreiche Hausgärten				25	13				325				325		
		11.225 Extensivrasen, Wiesen im bes. Bereich				23	3.629				83.467				83.467		
		<b>2. Zustand nach Eingriff</b>															
		02.500 Hecken- und Gebüschpflanzung				20			245				4.900		-4.900		
		10.510/10.710 Dachfläche/versiegelte Flächen				3			5.898				17.694		-17.694		
		10.530 Teilversiegelte Flächen				6			4.849				29.094		-29.094		
		11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im bes. Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten				14			2				28		-28		
		11.222 Arten- und strukturreiche Hausgärten				25			13				325		-325		
		11.224 Intensivrasen				10			978				9.780		-9.780		
	11.225 Extensivrasen, Wiesen im bes. Bereich				23			456				10.488		-10.488			
	04.110 Einzelbaum				34			78*				2.652		-2.652			
	<b>Summe</b>					<b>12.441</b>		<b>12.441</b>		<b>216.526</b>		<b>74.961</b>		<b>-141.565</b>			

\*Bei dem Biotoptyp 04.110 ergibt sich nach KV je m² Baumkrone eine Punktzahl, zusätzlich zum Wert des darunter liegenden Biotoptyps. Da die Fläche des Biotoptyps 04.110 über den darunter liegenden Biotoptyp projiziert wird, wird die Fläche des Einzelbaums zur Korrektur wieder abgezogen um die Gesamtfläche des Eingriffsbereich nicht zu verändern/erhöhen.

## **11 Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, interne Ausgleichsmaßnahmen**

### **11.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen**

Im Zuge der Ausführungsplanung sind folgende allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorzusehen:

- Ordnungsgemäße Wiederverwendung von Erdaushub gemäß den im Bundesland gültigen Gesetzen, Verordnungen und Regelungen
- Minimierung der bauzeitlichen Flächenbeanspruchung außerhalb bereits befestigter Verkehrsflächen (z.B. möglichst keine Zwischenlagerung nicht mehr benötigter Oberboden- und Aushubmassen, sondern unmittelbarer Abtransport). Beim Betreiben der Baustelle und der Baustelleneinrichtungen ist grundsätzlich eine bestands- und flächenschonende Bauweise zu gewährleisten. Eine Nutzung über die dargestellten Flächen hinaus ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zur Minimierung der Staubbelastung und Straßenverschmutzung im Zuge der Erdmassenbewegungen und -transporte (Vermeidung von Erdarbeiten bei ungeeigneter, feuchter Witterung, Reinigung der Fahrzeuge, Staubschutz)
- Vermeidung des Eintrages von Schmier- und Betriebsstoffen aus Maschinen und Baufahrzeugen in Boden und Grundwasser u.a. durch regelmäßige Wartung. Die Wartung und Pflege sowie das Befüllen mit Treib- und Schmierstoffen der Maschinen erfolgt nur über einer flüssigkeitsdichten Unterlage. Entsprechende Lagerplätze sind nur in hinreichender Entfernung zu Gewässern und unter Beachtung der umweltrechtlichen Anforderungen zulässig
- Durch die Auswahl geeigneter Bauverfahren und den Einsatz moderner Baumaschinen gemäß der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung wird ein möglichst niedriger Immissionswert angestrebt. Eine regelmäßige Wartung der Maschinen ist durchzuführen und leerlaufende Maschinen abzuschalten.
- Im Hinblick auf Bodendenkmäler sei darauf hingewiesen, dass Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind.

## **11.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen**

### **A1 - Pflanzung von Bäumen**

Die in den Planeinträgen gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang 3) zu versehen.

- Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleestrukturen erhalten bleiben sollen.
- Für die entlang der Straßen eingetragenen Bäume ist nur eine Baumart der Vorschlagsliste zu verwenden.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.

### **A2 - Gehölzpflanzung und Herstellung von Extensivrasen auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“**

In den für Anpflanzungen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ werden die Herstellung einer Extensivrasenfläche und eine Bepflanzung von Einzelbäumen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang 3) festgesetzt.

- Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleestrukturen erhalten bleiben sollen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung einzusäen. Das Einsäen hat spätestens zu Beginn der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung). Für die Herstellung der extensiven Wiesen wird zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Flächen der Einsatz von zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft verbindlich festgesetzt.

### **A3 - Gehölzpflanzung und Herstellung einer Grünfläche auf nicht überbauten Baugrundstücksflächen**

In den allgemeinen Wohngebieten WA sowie den Flächen für den Gemeinbedarf werden für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaubare Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang 3) festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

- Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 20 % der anzulegenden Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Für Begrünungsmaßnahmen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

### **A4 - Fassaden- und Dachbegrünung**

Außenwände von Gebäuden sind zu einem Drittel der Fassadenfläche zu begrünen. In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 2 m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Die Begrünung kann als boden- oder wandgebundenes System ausgeführt werden. Bei bodengebundener Fassadenbegrünung ist je Pflanze eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen.

Dachflächen von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern mit einer Neigung < 15 Grad sind zu 70 % - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

## **12 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung**

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages werden Arten einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Das heißt, dass die Vorkommen relevanter Arten ermittelt werden und beurteilt wird, ob durch die Planumsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände tangiert werden. Aus der Sicht des speziellen Artenschutzes sind folgende Maßnahmen notwendig:

### **V1 - Ökologische Baubegleitung (ÖBB)**

Die ÖBB begleitet und kontrolliert die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen. Sie prüft, ob die Maßnahmen gemäß dem erstellten Ablaufschema umgesetzt wurden.

Während der Erfassung konnten keine Fledermäuse bzw. Hinweise auf eine Besiedlung nachgewiesen werden. Ein Vorhandensein einzelner Individuen - auch in den Wintermonaten - kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Demnach soll der gemauerte Bereich des Bestandsgebäudes (Flurstücke 12/3, 12/4, 13/6 und 15/2) vor Beginn der Rückbauarbeiten durch die ÖBB nach Fledermäusen abgesucht werden. Sofern Fledermäuse aufgefunden werden, wird das weitere Vorgehen (ggf. Umsiedlung) mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Sollten keine Fledermäuse aufgefunden werden, kann das Gebäude abgerissen werden.

### **V2 - Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten und Baufeldräumung**

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes führen.

Dies gilt ebenso für die Baufeldfreimachung (Entfernung der Grasnarbe, Oberbodenabtrag etc.), aufgrund vorkommender Bodenbrüter, deren Nester sich am Boden innerhalb der Vegetation befinden können.

Sollte dieser Zeitraum aufgrund technischer/zeitlicher Zwangspunkte nicht einzuhalten sein, kann der Geltungsbereich alternativ vor Baubeginn durch eine qualifizierte Ökologische Baubegleitung auf Brutgeschehen überprüft werden. Sollte keine Brutaktivität festgestellt werden, kann die Fläche für den Baubeginn nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden. Andernfalls ist der Baubeginn erst nach Beendigung der Brutaktivität möglich.

### **V3 - Zeitliche Einschränkung für Rückbauarbeiten**

Rückbauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten durchzuführen. Demnach darf der Rückbau nicht zwischen dem 01. März und 30. September erfolgen.



#### **V4 - Schaffung von Nisthilfen für europäische Vogelarten**

Bei dem Rückbau des Gebäudes (Flurstücke 12/3, 12/4, 13/6 und 15/2) kann es zum Verlust von Nischen und Spalten, also zum Verlust von Fortpflanzungsstätten von höhlenbrütenden bzw. von halbhöhlen-/nischenbrütenden europäischen Vogelarten kommen. Der Verlust dieser Fortpflanzungsstätten ist durch die Schaffung von pauschal fünf künstlichen Nisthöhlen auszugleichen. Diese sind in der näheren Umgebung oder in/an die Fassade der Neubauten anzubringen.

### **13 Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen**

Insgesamt ergibt sich ein zu kompensierendes Defizit von **141.565** Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt über eine Ökokontofläche der Stadt Eschborn (M25 Nutzungseinstellung Stadtwald, Abteilung 5A2; generierter Überschuss 154.000 Ökopunkte).

## **14 Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben resultieren regelmäßig daraus, dass einige Angaben lediglich auf Erfahrungswerten oder Abschätzungen beruhen. Deshalb haben die aufgeführten Umweltauswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden.

## **15 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB 2007 sind die Aufsteller von Plänen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung und auf die abschließende Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgreifen.

Von Seiten des Gesetzgebers gibt es keine Vorgaben für Zeitpunkt und Umfang der Überwachungsmaßnahmen sowie Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen. Die Ausrichtung am primären Ziel der Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen soll dabei im Vordergrund stehen.

Die Kommune beobachtet die Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen ihrer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik. Bei der Ermittlung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen konzentriert sie sich auf die Überwachung der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.

Die Ergebnisse des Monitorings werden schriftlich dokumentiert und als Überprüfungs- und Endprotokolle der Planakte beigefügt.

## 16 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches besteht für die Schutzgüter bereits eine erkennbare Vorbelastung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einer Veränderung der Umweltauswirkungen im nachfolgenden, tabellarisch dargestellten Umfang zu rechnen.

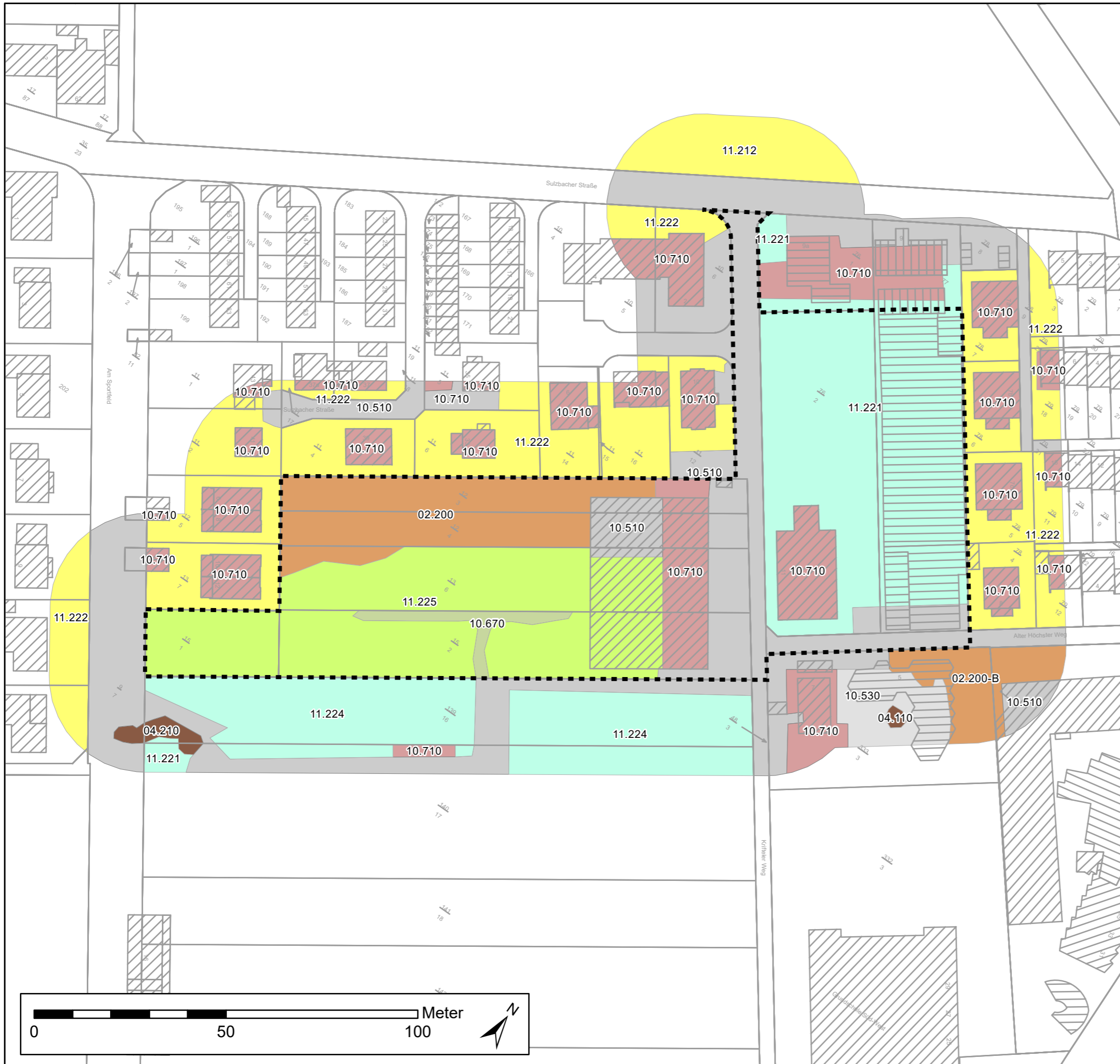
Insgesamt sind die negativen Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen als gering einzustufen.

Insgesamt ergibt sich ein zu kompensierendes Defizit von **141.565** Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt über eine Ökokontofläche der Stadt Eschborn (M25 Nutzungseinstellung Stadtwald, Abteilung 5A2; generierter Überschuss 154.000 Ökopunkte).

Tabelle 4: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Lärm sowie sonstigen nutzungstypischen Immissionen	gering
Pflanzen und Tiere	Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	gering - mittel
Boden	Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering - mittel
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	gering
Luft und Klima	Veränderung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Luftschadstoffe	gering
Landschaftsbild und Erholungspotenzial	Beeinträchtigung der Vielfalt, Schönheit, Eigenart und des Erholungswerts der Landschaft	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	nicht gegeben
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	nicht gegeben



**Legende**

**Biotopbestand**

- Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume
  - 02.200 Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten
  - 02.200-B Baumhecke
- Einzelbäume, Baumgruppen
  - 04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht
  - 04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht
- Versiegelte und teilversiegelte Flächen
  - 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
  - 10.530 Schotter-, Kies u. Sandflächen, -wege, -plätze
  - 10.670 Bewachsene Schotterwege
  - 10.710 Dachfläche, nicht begrünt
- Äcker und Gärten
  - 11.212 Gärten/ Kleingartenanlagen mit überwiegendem Nutzgartenanteil
  - 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturreiche Hausgärten
  - 11.225 Extensivwiesen, Wiesen im besiedelten Bereich

**Sonstige Grenzen**

- Bestand/Flurstücksgrenzen
- Geltungsbereich

Datengrundlage: OpenStreetMap

	Datum	Zeichen
bearbeitet	22.08.2024	Schmidt
gezeichnet	22.08.2024	Schmidt
geprüft	22.08.2024	Huck

**Planungsbüro Dr. Huck**  
 Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz  
 Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement  
 Herzbachweg 75 D-63571 Gelnhäusen info@buero-huck.de  
 T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69 www.buero-huck.de

Gelnhäusen im August 2024  
  
 Dr. Stefan Huck  
 Projektnummer: 20530

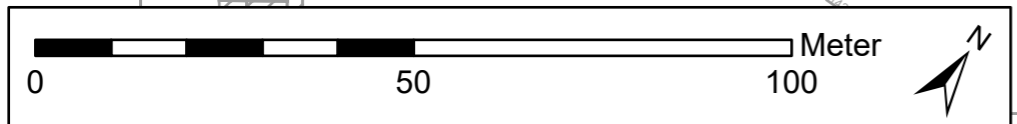
**Auftraggeber:**  
 Stadt Eschborn

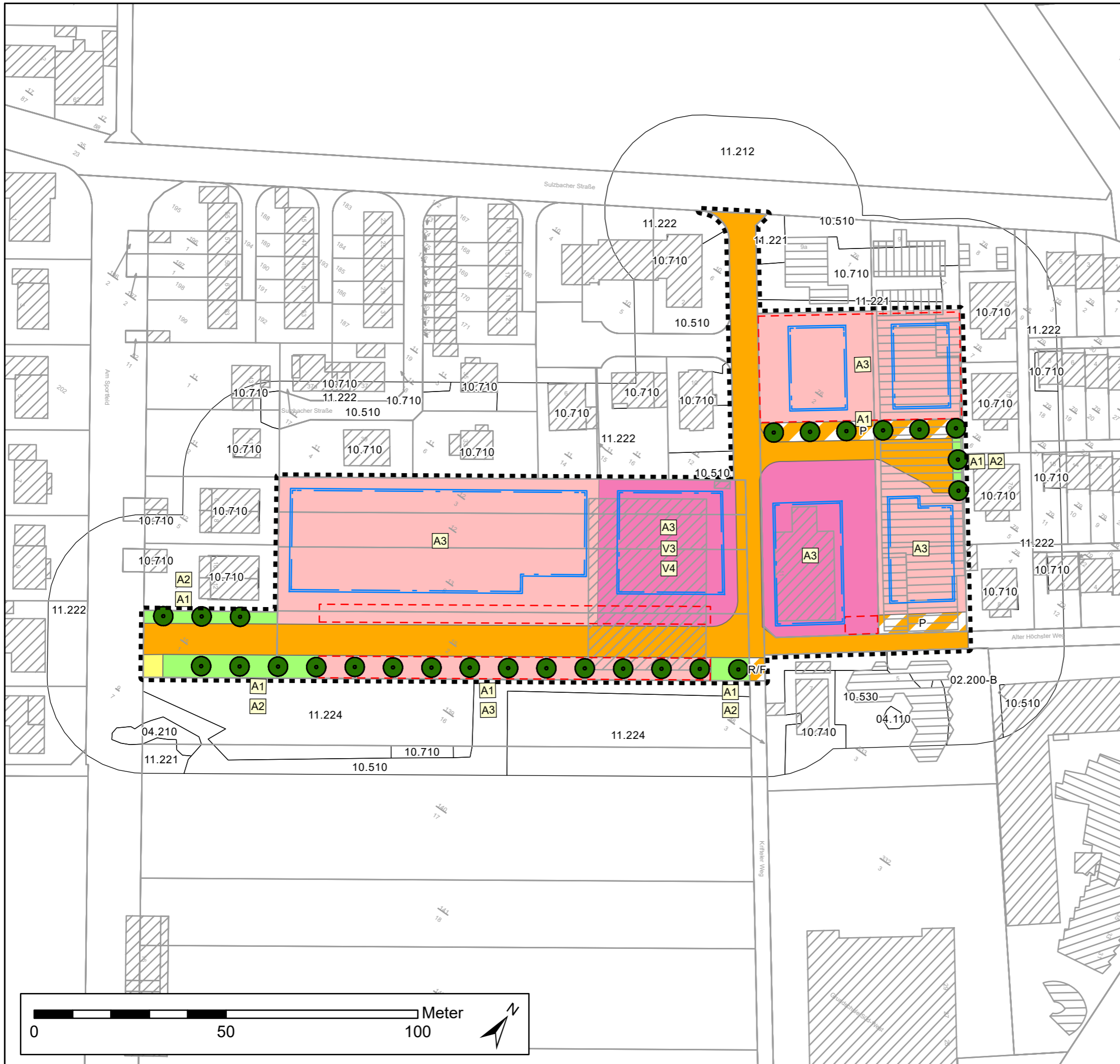
**Projekt:**  
 Bebauungsplan Nr. 247  
 "Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße"

**Planinhalt:**  
 Anhang 1: Bestandsplan

Planformat: DIN-A3 Maßstab 1 : 1.000

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
3			
2			
1			





- Legende**
- Biotopbestand**
- Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume
    - 02.200-B Baumhecke
  - Einzelbäume, Baumgruppen
    - 04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht
    - 04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht
  - Versiegelte und teilversiegelte Flächen
    - 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
    - 10.530 Schotter-, Kies u. Sandflächen, -wege, -plätze
    - 10.710 Dachfläche, nicht begrünt
  - Äcker und Gärten
    - 11.212 Gärten/ Kleingartenanlagen mit überwiegendem Nutzgartenanteil
    - 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten
- Planzeichen / Sonstige Grenzen**
- Flurstücksgrenzen
  - Geltungsbereich
  - Allgemeine Wohngebiete
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - P = Parkflächen öffentlich / Gemeinbedarf
    - R/F = Rad- und Fußweg
  - Öffentliche Grünflächen
  - Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Landschaftspflegerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen**
- A = landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen, V = artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- A1 Pflanzung von Bäumen (gemäß Pläneintrag)
  - A2 Gehölzpflanzungen und Herstellung von Extensivrasen auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"
  - A3 Gehölzpflanzungen und Herstellung einer Grünfläche auf nicht überbauten Baugrundstücksfläche
  - A4 Fassaden- und Dachbegrünung (keine Pflanzstellung, da gültig im gesamten Geltungsbereich)
  - V1 Ökologische Baubegleitung (keine Pflanzstellung, da gültig im gesamten Geltungsbereich)
  - V2 Zeitliche Einschränkung von Rodungsarbeiten und Bauferdräumung (keine Pflanzstellung, da gültig im gesamten Geltungsbereich)
  - V3 Zeitliche Einschränkung der Rückbauarbeiten (keine Pflanzstellung, da gültig im gesamten Geltungsbereich)
  - V4 Schaffung von Nisthilfen für europäische Vogelarten

Datengrundlage: OpenStreetMap

	Datum	Zeichen
bearbeitet	22.08.2024	Schmidt
gezeichnet	22.08.2024	Schmidt
geprüft	22.08.2024	Huck

**Planungsbüro Dr. Huck**  
 Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz  
 Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement  
 Herzbachweg 75 D-63571 Gelnhausen info@buero-huck.de  
 T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69 www.buero-huck.de

Gelnhausen im August 2024  
  
 Dr. Stefan Huck  
 Projektnummer: 20530

Auftraggeber:  
**Stadt Eschborn**

Projekt:  
**Bebauungsplan Nr. 247  
 "Wohngebiet südöstlich der Sulzbacher Straße"**

Planinhalt:  
**Anhang 2: Maßnahmenplan**

Planformat: DIN-A3 Maßstab 1 : 1.000

3			
2			
1			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

### **Anhang 3: Pflanzliste**

#### **Pflanzliste 1 - Einzelbäume**

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)

#### **Pflanzliste 2 - Sträucher**

Corylus avellana (Haselnuss)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)

#### **Pflanzliste 3 - Schnitthecken**

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus bertulus (Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Liguster vulgare (Liguster)

#### **Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen**

Akebia quinata	Aristolochia macrophylla	Clematis vitalba
Hedera helix	Humulus lupulus	Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum	Vitis vinifera	Humulus lupulus