



Anlage

Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Dortelweil West“, 9. Änderung
Teil A**

Satzung

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8 Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Planziel der vorhabenbezogenen 9. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ ist die Schaffung von Planungsrecht für ein Alten- und Pflegeheim mit max. 120 Pflegeplätzen und zugehörigen Infrastruktureinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften und eine Wohnanlage für betreutes Wohnen, einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten und ergänzende Infrastruktureinrichtungen. Für die Baugebiete 1 bzw. 2 werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Es sind maximal 3-4 Vollgeschosse zulässig. Ergänzt wird die Festsetzung des Maßes der überbaubaren Fläche durch eine differenzierte Höhenfestsetzung in Metern üNN ($OK_{Geb} =$ bis 140,0 m im Baugebiet 1 und $OK_{Geb} =$ 144,0 m im Baugebiet 2).

Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan enthält die vorliegende Änderung die folgenden gründordnerischen Festsetzungen bzw. eingriffsmindernden Maßnahmen: Es wird festgesetzt, dass Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sowie PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Des Weiteren enthält die zeichnerische Darstellung die Anpflanzung von fünf großkronigen Laubbäumen entlang der *Friedberger Straße* sowie Gestaltungsvorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Die Anzahl der zum Erhalt festgesetzten Bäume wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf zwei Laubbäume reduziert. Insgesamt werden in dem Plangebiet jedoch vier Laubbäume zum Erhalt festgesetzt.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der B 3 im Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil und umfasst bestehende Wohnbebauung und Gartenbereiche. Naturräumlich liegt der Geltungsbereich nach KLAUSING (1988)¹ in der *Wetterau* (Teileinheit 234.30 *Friedberger Wetterau*). Die Höhenlage beträgt etwa 130 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (2010) stellt das Plangebiet bereits als *Gemischte Baufläche Bestand* dar.

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes (2000) empfiehlt in seiner Entwicklungskarte für das Plangebiet die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Nach den Vorgaben des § 50 BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. An das Plangebiet grenzt im Westen Mischgebiet und im Süden Allgemeines Wohngebiet. Im Osten begrenzt die *Friedberger Straße* das Plangebiet. Im Anschluss daran befindet sich eine Gemengelage, die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) als Wohnbauflächen-Bestand dargestellt ist. Im Norden des Plangebietes grenzen ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie an einem rd. 50 m tiefen Streifen entlang der *Friedberger Straße* ein Gewerbegebiet an.

Zur Beurteilung der potenziellen Geräuscheinwirkungen des im Bebauungsplan „Dortelweil West“ 8. Änderung festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO auf das geplante Vorhaben wurde ein Schalltechnischer Untersuchungsbericht eingeholt². Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Bebauungsplan darüber hinaus die Belastung durch Verkehrslärm durch die *Friedberger Straße*. Parallel zu dem hier vorliegenden Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 9. Änderung wurde auch diesbezüglich eine Schalltechnische Untersuchung³ eingeholt. Im Mittelpunkt der Untersuchungen stehen das geplante Alten- und Pflegeheim sowie das Betreute Wohnen als Schutzgegenstand.

Zwar hat der „aktive“ Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle regelmäßig Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der störepfindlichen Nutzung, allerdings ist entlang der *Friedberger Straße* z.B. die Errichtung einer Schall-

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

² Schalltechnischer Untersuchungsbericht: Berechnung der Schallausbreitung des zulässigen Gewerbebelärs innerhalb des Bebauungsplanes „Dortelweil West“ 8. Änderung und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf das geplante Bauvorhaben innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dortelweil West“ 9. Änderung der Stadt Bad Vilbel, Ingenieurbüro für Bauphysik, 67098 Bad Dürkheim, Stand 16.07.2012

³ Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 9. Änderung – Teil A, Schallschutzgutachten, 10-193 C, imb Plan, von März 2012

schutzwand aus stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht und nicht zielführend. Insofern beziehen sich die in den Gutachten getroffenen Empfehlungen ausschließlich auf Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dortelweil West“ 9. Änderung. Die entsprechenden Empfehlungen des Gutachtens zum Schutz vor (Straßen-)Lärm haben als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Folgende Empfehlungen des Gutachters zum Schutz vor (Gewerbe-)Lärm haben als Festsetzungen Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden (weitergehende Details sind auf der Baugenehmigungsebene zu regeln, vgl. Begründung zum Bebauungsplan):

Alten- und Pflegeheim:

- *Keine notwendigen Fenster auf der Nordfassade von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109*
- *Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Vorderhauses an der Friedberger Straße um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefügteten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m².*
- *Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Hinterhauses um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefügteten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m².*

Betreutes Wohnen:

- *Verlängerung der Nordfassade an der Nordost - und Nordwestecke um die Balkonlänge (3,5 m) aus einem dichtgefügteten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m².*

Abfälle und Abwässer

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen trifft die vorliegende Planung keine gesonderten Regelungen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung bzw. eine behutsame Nachverdichtung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Aufgrund der langjährig gegebenen Nutzung und der im Ostteil großflächig vorhandenen Überbauung und Versiegelung ist davon auszugehen, dass lediglich im westlichen Plangebiet noch natürliche Bodenprofile existieren. Durch die vorhandene Bebauung und Nutzung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist somit größtenteils von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur im westlichen Bereich ein gewisses Retentionspotential für auftretende Niederschläge während für den östlichen Bereich von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen. In der Bodenkarte von Hessen (Blatt L 5718 Friedberg/Hessen, Maßstab 1:50.000) sind für das gesamte Plangebiet *Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr* dargestellt.

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als gering zu bewerten. Auf recht kleiner Fläche werden Ertragskraft und Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung. Im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung und einer damit verbundenen zu erwartenden Versiegelung tragen die Festsetzungen der wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Minimierung der Eingriffe in Boden, Wasser- und Naturhaushalt bei.

7.2 Klima und Luft

Aufgrund der straßenseitig bereits bestehenden Bebauung kommt dem Plangebiet keine besondere klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld des entstehenden Gebäudes und im Bereich der bisherigen Grünflächen und Einzelbäume mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im April 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.



Foto 1: Westliches Plangebiet



Foto 2: Vielschnittrasen, Blühaspekt

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus fast vollständig versiegelten Hofflächen und Gebäuden im Osten und einem strukturreichen Garten im Westen zusammen. Innerhalb des Gartens finden sich teils blütenreiche Vielschnittrassen, Gebüsche mit krautigem Unterwuchs sowie zahlreiche Obst-, Laub- und Nadelbäume.

Die Rasenfläche präsentierte sich zum Begehungszeitpunkt ausgesprochen blütenreich (vgl. Foto 2) und beherbergt auch einige Magerkeitszeiger wie die Wiesen-Margerite:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe (vereinzelt)
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume (vereinzelt)
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gemeines Hornkraut
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee, Wiesen-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

In den Randbereichen des Gartengrundstücks wird der Rasen von Gebüschfrischer Standorte und einem dementsprechenden Unterwuchs abgelöst:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cardamine hirsuta</i>	Behaartes Schaumkraut
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Forsythia spec.</i>	Forsythien
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut, Kletten-Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeeren
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Mittelgroße bis große Einzelbäume im Plangebiet sind: eine ausladende Esche mit einem Stammumfang von rund 420 cm (Foto 3), eine Rosskastanie (340 cm StU), eine Trauerweide (280 cm StU), mehrere Sand-Birken (davon ein Großbaum mit 220 cm StU), einige Kirschbäume und zwei große Nadelbäume.

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen handelt es sich somit durchgehend um weit verbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (Vielschnittrassen, einzelne Laub- und Nadelgehölze) ohne floristisch besonders wertvolle Arten. Aus faunistischer Sicht besitzt das Plangebiet dagegen eine Bedeutung für geschützte und teils gefährdete Arten (v.a. Zwergfledermaus und Mehl- schwalbe, s.u.). Die zu überplanende Fläche ist daher aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ins-

gesamt von mittlerer Empfindlichkeit. Eingriffsminimierend wirkt sich insbesondere der vorgesehene Erhalt der Esche aus.



Foto 3: Prägender Einzelbaum (Esche)



Foto 4: Blick zur Grundstücksgrenze

Artenschutz

Die Flächen des Plangebietes können aufgrund der vorhandenen Strukturen vornehmlich Lebensraumpotenziale für geschützte Fledermäuse und Vögel bereitstellen. Wertgebende oder geschützte Arten weiterer Artengruppen wie bspw. Amphibien, Reptilien oder Tagfalter können wegen des eingeschränkten Struktur- und Lebensraumangebotes dagegen weitgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen im Bundesnaturschutzgesetz, speziell des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde daher die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (siehe Anlagen zum Bebauungsverfahren) für erforderlich gehalten. Dieser kommt hinsichtlich der untersuchten Artengruppen Fledermäuse und Vögel zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird:

Die offenen Flächen des bisherigen Innenhofs, der Garten und die Randbereiche entlang der Straßen werden von der Zwergfledermaus regelmäßig als Jagdrevier genutzt. Zukünftige Veränderungen betreffen somit den Lebensraum der Zwergfledermaus haben jedoch aufgrund der großen Anpassungsfähigkeit der typischen „Siedlungsart“ nur eine vernachlässigbare Wirkung. Da das Auftreten von Quartieren im Gebäudebestand nicht völlig ausgeschlossen werden kann, müssen entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen berücksichtigt werden:

- Baubedingt könnte es jedoch zu geringfügigen Störungen im Jagdgebiet kommen. Baumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeiträume (späten Abendstunden und in der Nacht) verhindern diese ohnehin unwahrscheinliche Störung der Tiere.
- Bestehende Leitstrukturen (Baum- und Gehölzsäume) sollten in der jetzigen Form erhalten bleiben bzw. bei Verlust durch vergleichbare lineare Strukturen ersetzt werden.
- Maßnahmen an Gebäuden (Umbau, Sanierung, Abriss etc.) sollten nicht in der Wochenstubezeit von Anfang Juni bis Ende August vorgenommen werden. Zur Vermeidung von Störungen sowie dem Verletzen oder Töten von Individuen sind zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen nötig.

- Da Sanierungsarbeiten generell zu einem Verlust von Spalten, Hohlräumen und Einschluflmöglichkeiten führen und durch den Verlust von potentiellern Lebensraum ist eine fledermausfreundliche Gestaltung der Gebäude wird das Anbringen von 4 Fledermauskästen empfohlen.

Für die Mehlschwalbe kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“) nach Prüfung durch die Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen als relevante Art ausgeschlossen werden:

- generell sind Baumaßnahmen (Abriss) außerhalb der Brutzeiten (Brutzeit Mehlschwalbe: April bis August) durchzuführen. Diese verhindern die Zerstörungen von Gelegen der Art.
- Kommt es zu einer Abweichung dieses Regelfalls durch einen verspäteten Baubeginn, sind die potenziellen Brutflächen zu kontrollieren.
- Im Ausnahmefall besteht die Möglichkeit der Verhinderung einer Etablierung von Brutstätten (z.B. durch den Verbau der Einflugmöglichkeiten). In diesem Fall müssen jedoch künstliche Nisthilfen in ausreichender Zahl (mindestens 10 Stück) für die Mehlschwalbe im engen räumlichen Zusammenhang angeboten werden.

Folgende Maßnahmen verringern die Störwirkungen für die Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. sensible Arten:

- Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) verhindern Störungen von Vögeln zu sensiblen Zeiten. Ein frühzeitiger Baubeginn bis spätestens Ende Februar bzw. Baumaßnahmen nach September werden empfohlen.
- Von einer Rodung von Bäumen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Entfernte Bäume sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen einheimischer Laubgehölze auszugleichen.
- Kommt es zu einer Abweichung dieses Regelfalls durch einen verspäteten Baubeginn, sind die potenziellen Brutflächen zu kontrollieren.

Für die übrigen nachgewiesenen, nistenden Vogelarten kann angenommen werden, dass die, durch die potentiellen vorhabensspezifischen Verluste von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffenen Individuen, auf den im Umfeld der Vorhabensfläche vorhandenen natürlichen Ersatz ausweichen können. Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht derzeit nicht.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁴ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

⁴ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform www.biologisheviefalt.de

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.5 Landschaft und Ortsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird maßgeblich durch die bereits vorhandene Bebauung geprägt. Der rückwärtige, von einer Laubschnitthecke umgebene Gartenbereich wird jedoch aufgrund seiner versteckten Lage kaum wahrgenommen.

Durch den Bebauungsplan wird der Bereich grundlegend umgestaltet. Zur Eingliederung der Neubebauung dienen – neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – auch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Laubbäumen. Insbesondere die großkronigen, landschaftsästhetisch wertvollen Bäume können durch eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Ausweisung der Baugrenzen erhalten werden. In der Summe ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft auszugehen.

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete des Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet Nr. 5214-401 *Wetterau* in etwa 1 km östlicher Entfernung.

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Auch im Hinblick auf den Aspekt Erholung führen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu nachteiligen Auswirkungen.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Hauptgebäude des „Hensel’schen Hofguts“ (Zoll- und Chausseehaus, erbaut 1776-1783) erfüllt die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und ist daher als Kulturdenkmal in die Denkmaltopografie des Wetteraukreises aufgenommen worden. Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Sachgesamtheit einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Der Bereich ist im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend als *Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen* gekennzeichnet. Im Zuge der geplanten Neubebauung soll das unter Denkmalschutz stehende Gebäude erhalten und in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde saniert werden.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Dortelweil West“, 9. Änderung – Teil A, handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB₂₀₀₇. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.