Stadt Maintal, Stadtteil Bischofsheim

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Maintal West, Flur 22"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- **Flur 22** Flurnummer
- Flurstücksnummer
- 59/3 vorhandene Grundstücks- und Wegegrenzen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN); hier:
- OKGeb. — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Bahnanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Rad- und Fußweg
- Fußweg
- W — Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Elektrizität; Zweckbestimmung: Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Wasserleitung Bestand (nicht eingemessen)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- V — Besondere Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünflächen
- Besondere Zweckbestimmung: Wildtierpflegestation
- Besondere Zweckbestimmung: Gehölzsukzession

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Zauneidechsen
- Entwicklungsziel: Ausbreitungskorridor für Zauneidechsen
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Bemaßung (verbindlich)
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OKGeb.*
1.	GE 1	0,6	7,0	114,0 m ü.NHN
2.	GE 2	0,6	7,0	117,0 m ü.NHN
3.	GE 3	0,8	8,0	117,0 m ü.NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.
*technische Aufbauten werden nicht angerechnet

1 Vorbemerkungen

1.1.1 Die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes Maintal-West" mit Satzungsbeschluss vom 05.11.2001 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maintal-West, Flur 22" im Bereich der Flste. 75/8 bis von 65/24 bis geändert.

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO):

Speditions- und Logistikbetriebe sind unzulässig.

2.1.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.1.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betriebsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.

2.1.4 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops sind nicht zulässig. Diese Nutzung kann auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Jegliche Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (vgl. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Vom Ausschluss ausgenommen sind der Bau und Betrieb von Diskotheken.

2.2 Mindestmaße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.000 m² pro Grundstück.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3.1 Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrumfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit wassergebundenen Wegedecken, wettfähigen Pflasterfugen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren und Anlieferungszonen.

2.3.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.4.1 Innerhalb Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

2.4.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Durch standortgerechte, regionalgliedbare Ansaat ist Extensivgrünland zu entwickeln. Auf 30-40 % der Fläche sind magere, nur kurzzeitig bewässerte Bereiche zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist in diesen Bereichen der Oberboden in periodischen Abständen zur Hälfte flach abzuschieben und zu entfernen. Auf bis zu 10 % der Fläche ist die Anlage von Sandaufschüttungen, Schotterflächen und Steinhaufen zulässig.

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist als ein- bis zweischürige Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr ohne Zufütterung. Bäume sind wirksam vor Verbissschäden zu schützen, falls notwendig ist eine Nachmahd zulässig.

2.4.3 Entwicklungsziel Ausbreitungskorridor für Zauneidechsen

Maßnahmen: Die Fläche ist durch jährliche Mahd ab 15. September als offene Gras-Kraut-Flur zu entwickeln.

2.4.4 Entwicklungsziel Ersatzhabitate für Zauneidechsen

Maßnahmen: Herstellung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen vor Baubeginn der Nordmainischen S-Bahn gemäß Planfeststellung (Bauherr: DB Netz AG).

2.5 Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionskontingenten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.5.1 Zulässige Emissionskontingente im Gewerbegebiet

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten, flächenbezogenen Schallleistungspegel LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente LEK gelten die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GE1	67	52
GE2	67	53
GE3	69	54
GE3-2	69	49
GE3-3	69	40
GE3-4	69	50

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oben die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente LK an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

Lr: Beurteilungspegel am Immissionsort, aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten LEK unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der immissionskontingente LK der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents LK sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen für die LEK festgesetzt worden, maßgeblich. Die Ermittlung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den in Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu einem Anteil von mindestens 20 % in extensiver Form dauerhaft zu begrünen.

2.6.2 Bei der Errichtung von Dachflächen-Solaranlagen kann auf der entsprechenden Fläche auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

2.6.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen, gemäß Symbolen in der Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).

Artenliste
Acer platanoides - Spitzahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia europaea - Holländische Linde

Sofern im Plangebiet vorhanden, ist das Umpflanzen geeigneter Bäume einer Neupflanzung vorzuziehen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte. Anpflanzung geschlossener Baumhecken unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 2.7.3. Der Anteil von Laubbäumen beträgt für die Gesamtpflanzung 30 v.H. der Einzelpflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 2 m² und 1 Baum / 4 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

2.6.5 Artenlisten für Anpflanzungen:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Std. i. 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Alnus spaethii	- Purpurerle	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Corylus colurna	- Baumhasel	Sorbus domestica	- Speierling
Crataegus laviallei	- Lederblattdorn	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
	- Weißdorn		
Fraxinus excelsior	- Esche	Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnuss	Tilia europaea	- Holländische Linde
Prunus avium	- Vogelkirsche		
		Obstbäume (H., v., B-10):	
		Prunus avium	- Kulturkirsche
		Malus domestica	- Apfel
		Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v., 80-100

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Malus sylvestris	- Wildapfel
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix caprea	- Salweide
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.7 Zuordnungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Übernahme der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 1.441.765 Punkten wird gemäß § 9 Abs. 6 Kompensationsverordnung (KV) von der Agentur (HLG - Ökoagentur für Hessen) verbindlich durch Freistellung erklärt.

Die Zuordnung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft auf die Grundstücke wird unter Berücksichtigung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Maintal wie folgt zugeordnet:

a) Auf die zukünftigen Eingriffe im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 entfällt ein Anteil von 38,0 %.
b) Auf die zukünftigen Eingriffe im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 entfällt ein Anteil von 14,8 %.
c) Auf die zukünftigen Eingriffe im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 3 entfällt ein Anteil von 24,7 %.
d) Auf die zukünftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen (Neuplanung) entfällt ein Anteil von 22,5 %.

2.8 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriftenbestimmungen und gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser und Schmutzwasser sind auf den Baulücken in getrennten Leitungen zu sammeln und jeweils an den Niederschlagswasserkanal und den Schmutzwasserkanal im öffentlichen Straßenraum anzuschließen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbeobjekt) ist auf die tatsächlichen Traufhöhen der Gebäude zu begrenzen. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Lichtwerbungen sind auf den der Autobahn abgewandten Seiten zulässig. Unzulässig sind Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht und bewegende Werbeanlagen (z.B. Light-Boards, Videowände) sowie Skybeamer. Werbeanlagen (wesentl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2 (Ziffer 2.7.5) abzupflanzen (einreihige Pflanzung. Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m); oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3.3.1 zu beranken.

3.3 Begrünungen/Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.3.1 Gebäudeaußenseiten ohne Wandöffnungen sind an einer Länge von 5 m fachgerecht zu begrünen.

Artenliste
Clematis montana - Clematis, Waldrebe
Clematis-Hybriden - Efeu
Hedera helix - Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia aubertii - Schlingknöterich
Humulus lupulus - Hopfen

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bauverbotszone gem. § 9 FStrG (nachrichtlich):

Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG):

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich.

An Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 9 Abs. 6 FStrG).

5 Kennzeichnungen und Hinweise

5.1 Satzungen der Stadt Maintal

Soweit dieser Bebauungsplan keine Abweichungen enthält, sind die Vorschriften der Satzungen der Stadt Maintal in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und dem Stand der Technik gemäß als Brauchwasser zu nutzen. Auf §5 Abs. 4 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Maintal wird verwiesen. Der Überlauf der Zisternen und das auf allen anderen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die städtische Kanalisation in einem Retentionsraum mit Drosselvorrichtung zurückzuhalten. Auf §5 Abs.5 (EWS) wird verwiesen.

5.3 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5.4 Erneuerbare Energien

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

5.5 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 5.0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodenaufträgen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

5.6 Altlastverdachtsflächen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist vermerkt, dass sich auf dem Grundstück „Frechenheimer Weg 215" ein Altstandort mit der Altflächen Nr. 435.019.010-001.495 befindet (ehem. Stadtgärtnerei). Weitere bodenschutzrelevante Erkenntnisse liegen nicht vor.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dez. IVDa 41.1) zu informieren. Nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde bzw. durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu unterlassen.

5.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vom RP Darmstadt ausgewiesenen potenziell überflutungsgefährdeten Bereichs (pot. Überflutungshöhe Main für HWZ00 = 0,49 m). Für das Gebiet bestehen nicht die Restrictionen eines wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es wird darauf hingewiesen, dass Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen sind und von Seiten der Bauherren im Rahmen der Objektplanungen ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Sach- und Personenschäden zu berücksichtigen sind.

5.8 Artenschutz

Hinweis: Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Empfehlungen wurden im Rahmen eines mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Artenschutzkonzeptes sowie eine öffentlichen-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Maintal und der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert und verbindlich vor Satzungsbeschluss fixiert; so dass deren Umsetzung im gesichert ist. Die wesentlichen Empfehlungen und Maßnahmen sind aus Gründen der Vollständigkeit als Hinweise nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.8.1 Maßnahmen für Gartenrotschwanz, Grünfitz, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Neuntöter, Stieglitz und Waldotreule

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Gartenrotschwanz, Grünfitz, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Neuntöter, Stieglitz und Waldotreule nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1.März bis 30.Sept. sind betroffene Gebäude zetnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodung von Bäumen und Gehölzen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Neuanlage von Streuobstbeständen 20 hochstämmige Obstbäume) Hinweis: Neben Nutzgehölzen (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge usw.) sind auch Arten wie die Walnuss sowie Wildobstgehölze (Wildapfel, Wildbirne, Speierling) als typische Streuobstbäume anzusehen.
- Ersatzpflanzungen von dornenreichen Gehölzen (z.B. Weißdorn) auf einer Fläche von 0,5 ha in einem lockeren Bestand angeordnet. Der Anschluss an einen Waldrand erhöht die Habitateignung.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Länge von mind. 200 m (40 m pro Brutpaar, 1 BP Grünfitz, 1 BP Klappergrasmücke, 3 BP Stieglitz) und mind. 10 m Breite (Form gut abweichend).
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens vier geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonihaus 1SP) in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Gartenrotschwänzes sind drei geeignete Nistkasten (z.B. Schwegler Specht/höhle 1SH) vorzugswese im einem bestehenden Streuobstbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Bäumen im nähesen Umfeld anzubringen und regelmäßig zu pflegen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Waldotreule sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Kunsthöhlen (z.B. Weiden- oder Plastikkörben, Durchmesser ca. 30 cm, Füllung mit Reisig, Auspolsterung mit altem Gras) in stabilen, Deckung bietenden Bäumen in mehr als 5 m Höhe im oberen Drittel der Bäume oder auch in dornenreichen, hohen Hecken auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Es ist auf eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen zu achten. Freie An- und Abflugmöglichkeiten sind zu gewährleisten.

5.8.2 Maßnahmen für Vögel mit günstigen Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (standortgerechte Arten), beispielsweise Ergänzungen am Rand des Gebietes, punktuelle Pflanzungen dornenreicher Gehölze.

5.8.3 Maßnahmen für „Bartfledermaus", Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für „Bartfledermaus", Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung" und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen"). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abrissarbeiten und Baumfällungen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 6 geeigneten Nistkasten (z.B. 2 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 2 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 2 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren, Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen. Hinweis: Die Anzahl anzubringender Nistkasten deckt die Erfordernisse für alle potentiell betroffenen Fledermausarten ab.

5.8.4 Maßnahmen für Zauneidechsen

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung (Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann nur unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden. Diese werden als solche konkretisiert:

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats auf einer Fläche von 5000m². Hierbei sind folgende Strukturen zu schaffen:
- Auf einer Länge von ca. 100 m ist ein Steinriegelkomplex anzulegen.
- Einbau von 10 Totholzelementen auf einer Fläche von jeweils mind. 15 m² im Anschluss an eine Hecke. Das Totholz (Baumstämme) sind in den Boden einzubauen (vgl. Aufbau Steinriegelkomplex).
- Gehölzpflanzung (Hecke) am nördlichen Rand unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze mit einem hohen Anteil dornenreicher Arten (z.B. Weißdorn).
- Schaffung von 15 Sandlinsen. Hierzu ist auf einer Fläche von jeweils ca. 10 m² das vorhandenen Bodens bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend mit Sand in einer Höhe von ca. 0,8 m zu überdecken.
- Einbau von 5 Steinschüttungen mit einer Höhe von ca. 1 m auf einer Fläche von jeweils mind. 16 m² (ca. 2m x 8m) unter Verwendung von Bruchsteinen 0/300.
- Schaf- oder Ziegenbeweidung oder zweimalige Mahd mit Abfahren des Mahdguts.
- Zeitplan: Die Anlage des Reptilienhabitats ist rechtzeitig herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abfangen und Einsetzen der Tiere das Reptilienhabitat (idealerweise April/Mai) vollständig (inkl. Pflanzungen) hergestellt sein muss.

Vermeidungsmaßnahmen

- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat.
  Achtung: Eine Umsiedlung ist grundsätzlich im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. In Ausnahmefällen ist diese auch im Zeitraum von August bis Ende September möglich.
- Tierbauarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung), ggf. Sicherung des Baufeldes zur Verhinderung einer Einwanderung von Tieren durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere.
- Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahm