

Drucks.Nr.: 97 (303)

Datum: 27. Juli 2017

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften Sachbearbeiter: Herr Jörz

Vorlage für die Gemeindevertretung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.
Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
„Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst
Bebauungsplan „Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst
- Abschließender Beschluss zur teilbereichsbezogenen Änderung des
Flächennutzungsplanes im Bereich „Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst**

Erläuterungen

Nachdem über die während der öffentlichen Auslegung vom 13.02.2017 bis 13.03.2017 eingegangenen Stellungnahmen beschlossen worden ist und sich hieraus keine Planänderungen ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern würden, kann der abschließende Beschluss gefasst werden.

In der Anlage sind die dazugehörigen Unterlagen angefügt.

Jörz, Dipl.-Ing.
Gemeindebauamt

Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll der Antrag bzw. die Vorlage im zuständigen Ausschuss beraten werden.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt abschließend über die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 13.02.2017 bis 13.03.2017 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Die Aussagen der Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Osten der Kerngemeinde Höchst am Ostrand der Straße „Am See“ zwischen der Aschaffener Straße (K 212) und der Mümling.

Vermerke:

Höchst i. Odw., den

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt

- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt

- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt

Schritfführer

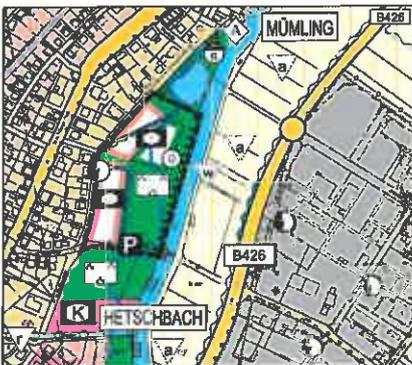
**Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
der Gemeinde Höchst im Odw.**



Darstellungen (Auszug)

-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Öffentliche Parkfläche
-  Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
-  Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, Ferngas
-  Öffentliche Grünflächen, Bestand
-  Parkanlage
-  Festplatz
-  Überschwemmungsgebiet

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Höchst im Odw. im Bereich „Am hohen Steg“**



Darstellungen

-  Wohnbaufläche, Planung
-  Anlage für soziale Zwecke
-  Verkehrsfläche - Parkplatz
-  Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
-  Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, Ferngas
-  Öffentliche Grünfläche, Bestand
-  Parkanlage
-  Öffentliche Grünfläche - Parkanlage, Planung
-  Erhalt Ufersaum
-  Umgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Mümling
-  Umgrenzung des neu berechneten Überschwemmungsgebietes der Mümling gemäß Hochwasser-
risikomanagementplan (HWRMP) Mümling
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Änderungsplanes

Verfahrensvermerke

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 13.02.2017 bis 13.03.2017

Beschluss

Von der Gemeindevertretung abschließend beschlossen am

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Genehmigt
am
Az.:

Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung dieses Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

**Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Höchst**

Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Am hohen Steg“

- Entwurf -

Maßstab : 1:5000
Auftrags-Nr. : PB40028-P

Entwurf : Dezember 2016
Geändert: Mai 2017

planungsbüro für städtebau

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
I.A. Dragon

görringer_hoffmann_bauer
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero.de

**Gemeinde Höchst im Odw.
Ortsteil Höchst**

**Teilbereichsbezogene Änderung
des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Am hohen Steg“**

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40028-P
Bearbeitet: 02.05.2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung	2
2 Lage des Plangebietes.....	2
3 Übergeordnete Planungen	3
4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	3
5 Planung.....	5
6 Umweltprüfung	8
7 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik	9

Anlage

- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer,
Groß-Zimmern, Januar 2017

1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Höchst im Odw. in Verbindung mit der parallel betriebenen Aufstellung des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst im Odw. sollen auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Pflegeheimes an der Straße „Am See“ und von vier Gebäuden für Wohnen mit Service („betreutes Wohnen“ auf Wunsch und bei Bedarf) geschaffen werden.

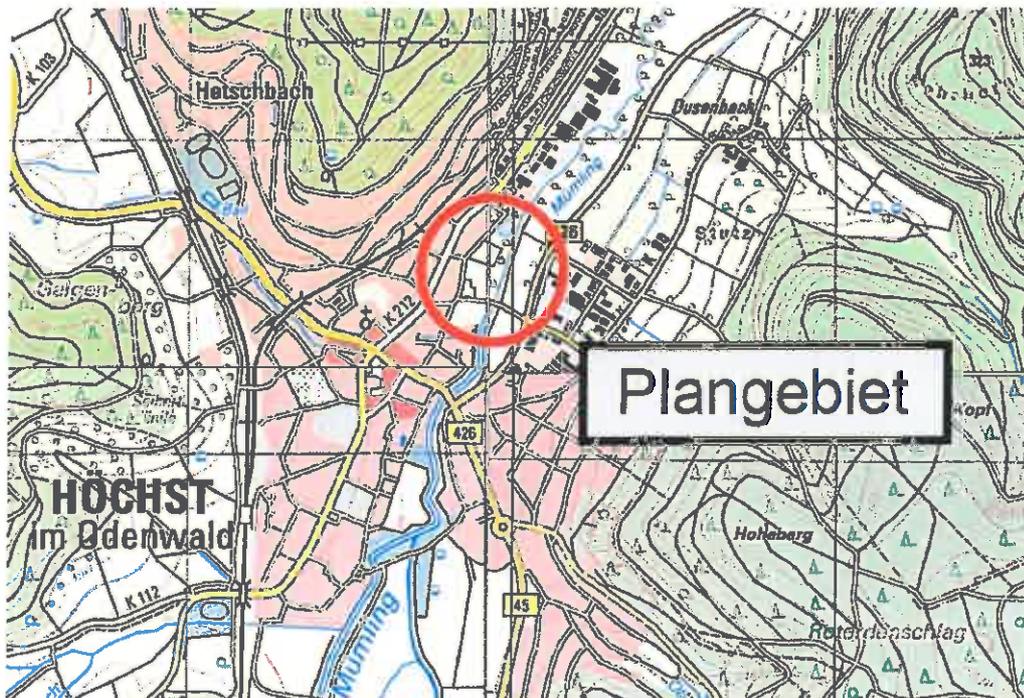
Es wird ein Vollverfahren nach BauGB durchgeführt; die teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung wird mit Umweltprüfung erstellt.

2 Lage des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Osten der Kerngemeinde Höchst.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 2,25 ha große Park- und Grünfläche am Ostrand der Straße „Am See“ im Ortsteil Höchst zwischen der Aschaffenburger Straße (K 212) und der Mümling.

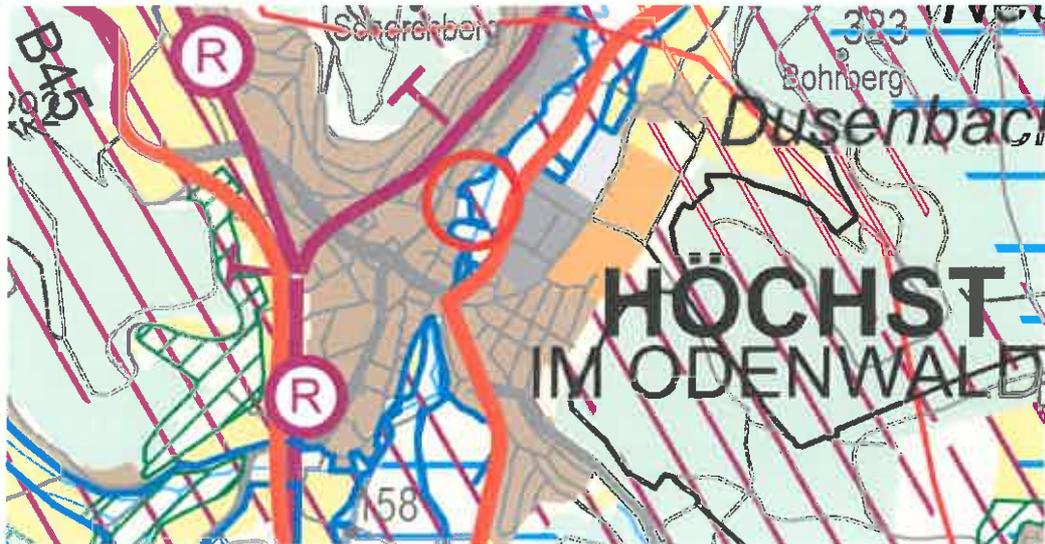
Die Lage des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich:



Übersichtskarte mit Markierung der Lage der teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Am hohen Steg“

3 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen und liegt teilweise in einem „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ der östlich angrenzenden Mümling. Im Westen grenzt ein „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ an.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Die „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen, unzulässig. Die vorgelegte Planung setzt sich mit dieser Problematik bereits auseinander. Das Ergebnis der „Hydraulischen Untersuchung“, das dem Bebauungsplan „Am hohen Steg“ beigelegt ist, belegt die Konfliktfreiheit des Bauvorhabens hinsichtlich des Hochwasserschutzes und des Retentionsraumes.

4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst (4. Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan) stammt aus dem Jahr 2005 (FNP, s. nachfolgender Auszug).

Darin wird das Plangebiet größtenteils als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Festplatz“ im Norden dargestellt (hellgrün). Die vorhandenen Parkplätze sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche“ gekennzeichnet (weiß-orange schraffiert). Im Bereich der Mümlingstraße verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsanlage (Ferngas).

Der Flächennutzungsplan stellt außerdem die Grenzen des rechtskräftigen, amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der Mümling dar (blaue Wellenlinie).

Ferner enthält er noch die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Odenwald“ (schwarze Rechen in olivgrüner Linie), das mittlerweile außer Kraft gesetzt wurde.

Die Bebauung westlich der Straße „Am See“ zählt zu den „Gemischten Bauflächen“ (hellbraun).

Östlich der Mümling erstrecken sich „Flächen für die Landwirtschaft“ (hellgelb). Eine dünne senkrechte Schraffur kennzeichnet sie zusammen mit der Mümling als „Gebiet für den Biotopverbund“. Als Maßnahmen für den Biotopverbund werden die Umwandlung von Acker in extensives Grünland (a in Dreieck) und die Beseitigung von Wanderhindernissen an Fließgewässern (w in doppeltem Dreieck) vorgeschlagen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Höchst im Odw.

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am hohen Steg“ notwendige teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

5 Planung

Für den Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung bestehen seitens der Gemeinde geänderte Planungsabsichten gegenüber den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Durch die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Am hohen Steg“ die dort geplante Nutzung bzw. Bebauung zu ermöglichen.

Entsprechend dem unter Punkt 1 aufgeführten Ziel und Zweck der Planung werden im Änderungsplan entlang der Straße „Am See“ zwei „Wohnbauflächen, Planung“ dargestellt. In der nördlich gelegenen Fläche ist der Neubau des Pflegeheims vorgesehen, in der südlichen Fläche das „Betreute Wohnen“, da der Bedarf an diesen Wohnformen durch den zunehmenden Anteil der älteren Wohnbevölkerung steigt. Vor diesem Hintergrund ist für diese Nutzung zusätzlich das Symbol einer „Anlage für soziale Zwecke“ aufgenommen worden.

Die bisherige Parkanlage im Übergang zum Uferbereich der Mümling bleibt großflächig erhalten bzw. wird durch den Rückbau des nördlichen Parkplatzes ergänzt. Dies erfolgt im Änderungsplan durch die Darstellung „Öffentliche Grünfläche, Bestand bzw. Planung“ jeweils mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Hierdurch wird ein Puffer zu dem Gewässer sichergestellt.

Die bisher dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entfallen dafür vollständig, da diese hier als öffentliche Parkplätze nicht mehr benötigt werden. Sie werden teilweise entlang der Mümlingstraße ersetzt. An deren Standort wird in den Flächennutzungsplan ein entsprechendes Symbol aufgenommen.

Der im rechtswirksamen FNP noch dargestellte Festplatz hat seine Funktion als solcher ebenfalls verloren, da Festveranstaltungen der Gemeinde zentral auf dem Montmelianer Platz bzw. in der Erbacher Straße im Altort stattfinden.

Die Darstellungen der „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ sowie der unterirdischen Ferngasleitung werden unverändert in den Änderungsplan übernommen.

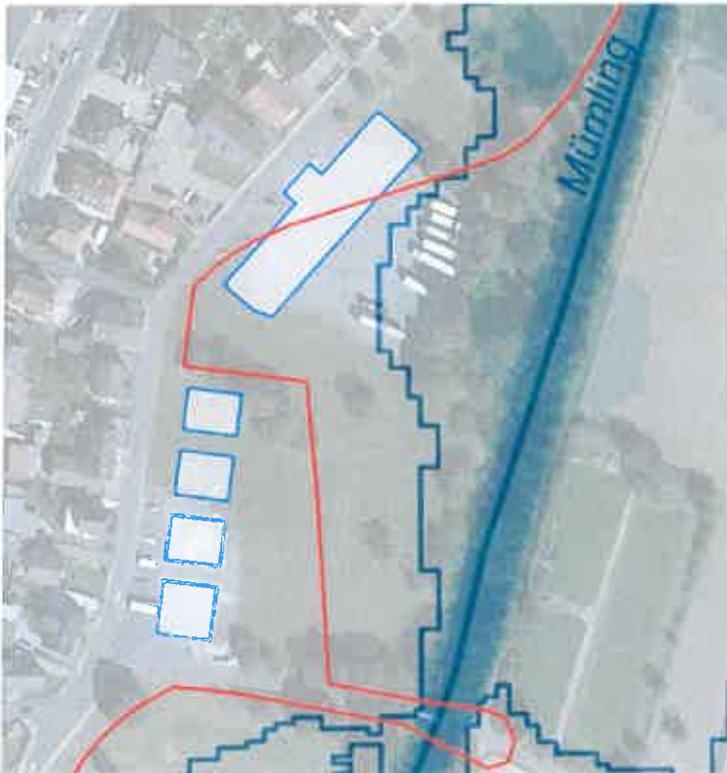
Die teilbereichsbezogene FNP-Änderung stellt Bauflächen innerhalb eines festgestellten Überschwemmungsgebietes dar (StAnz. 52/53 2001 S. 4780). Diesbezüglich wurde im Vorfeld zur Planung untersucht, ob Standortalternativen bestehen, die die Mümlingau nicht tangieren.

Da das Gesamtprojekt, bestehend aus dem Altenpflegeheim und den zugehörigen Wohngebäuden für Wohnen mit Service, einen Flächenbedarf von ca. 0,66 ha erfordert, aufgrund der Nutzung zentral zur Ortsmitte liegen muss und von der Topographie her eine ebene Anbindung an das Zentrum ohne Steigungen notwendig ist, wurden keine alternativen Standorte mit diesen Qualitäten gefunden, so dass eine Inanspruchnahme des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes für diese Anlage, die auch dem Gemeinwohl dient, erforderlich ist.

Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Mümling wird im Änderungsplan als „Abgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Mümling“ nachrichtlich übernommen.

Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Mümling nimmt vor allem im Norden große Teile des Plangebietes ein, wo es punktuell bis an die Straße „Am See“ heran reicht (vgl. B-Plan und nachfolgende Abbildung). Die Flächen im unmittelbaren Umfeld der Mümling dienen in besonderer Weise dem Hochwasserabfluss.

Für den Hochwasserrisikomanagementplan Mümling (HWRMP-Mümling) wurde u.a. das hundertjährige Hochwasser (HQ₁₀₀) neu berechnet. Dabei ergaben sich deutliche Abweichungen zum amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. So werden im Fall eines hundertjährigen Hochwassers im Süden des Plangebietes lediglich die gewässernahen Flächen überflutet. Im Norden nimmt die überschwemmte Fläche in etwa nur die halbe Breite des Plangebietes ein.



*Geplante Neubauten (grau mit hellblauer Umrandung),
Überschwemmungsgrenze des HWRMP Mümling (blaue Linie)
und die amtlich festgestellte Überschwemmungsgrenze (rote Linie)*

Somit ist zu klären, ob das Bauvorhaben zu einer Veränderung der Hochwassersituation der Mümling führt und ob ein Retentionsraumverlust zu erwarten ist. Hierzu wurde durch die BGS Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt für den Bebauungsplan „Am hohen Steg“ eine „Hydraulische Untersuchung“ erarbeitet.

Die folgenden Punkte umreißen die wesentlichen Ergebnisse der v.g. Untersuchung:

- Das Bauvorhaben liegt teilweise innerhalb der amtlichen 100-jährlichen Überschwemmungsfläche, jedoch außerhalb der im HWRMP-Mümling ausgewiesenen Überschwemmungsfläche.

- Eine Neuerschneidung der Wasserspiegel des HWRMP-Mümling mit der aktuellen Geländevermessung im Planungsgebiet ergibt dort kleinere Überschwemmungsflächen als im HWRMP-Mümling ausgewiesen.
- Bei Beurteilung des Bauvorhabens auf Grundlage der Überschwemmungsflächen des HWRMP-Mümling sind keine Einflüsse auf das Abflussgeschehen des 100-jährlichen Hochwassers durch das Bauvorhaben zu erwarten, da eine Überschneidung von zu bebauender Fläche und Überschwemmungsfläche des HWRMP-Mümling nicht stattfindet. **Somit geht kein Retentionsraum verloren, der Hochwasserabfluss wird nicht beeinflusst und ein nachteiliger Einfluss auf Anlieger und Hochwasserschutz ist durch die geplanten Gebäude nicht gegeben.**
- Vor diesem Hintergrund sind die in § 78 Abs. 2 Pkt. 3-9 des Wasserhaushaltsgesetzes formulierten Vorgaben in vollem Umfang erfüllt. Für die zukünftigen Baumaßnahmen im festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mümling ist dennoch eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises zu beantragen.

Die Umgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Mümling wird nachrichtlich in den Änderungsplan übernommen; ebenso wird die neue Abgrenzung der überrechneten HQ₁₀₀ aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Mümling vom Nov. 2012 vermerkt.

Aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Mümling vom Nov. 2012 ergibt sich weiterhin, dass das Plangebiet bei Extremhochwasser vollständig überflutet werden kann. Im Plangebiet sind daher bei Neubauten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau zu treffen, um das Schadensausmaß auch bei Extremüberschwemmungen möglichst gering zu halten.

Die wesentliche landschaftsplanerische Darstellung liegt im Erhalt des Ufersaums entlang der Mümling. Dies soll zum einen eine weitreichende, sich an das Projekt anpassende Eingrünung des Plangebietes und zum anderen eine ausreichende Sicherung des im Osten vorhandenen Gewässerrandstreifens der Mümling gewährleisten.

Durch die im Bebauungsplan „Am hohen Steg“ festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu erwarten.

Die Erschließung der neuen Baufläche für Kfz soll über die Mümlingstraße bzw. die übrigen Stichwege zur Aschaffenburg Straße erfolgen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über bestehende Bushaltestellen in der Aschaffenburg Straße.

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ebenso wie die Entsorgung im Trennsystem erfolgt durch die Stadt und wird durch bereits vorhandene Leitungen sichergestellt. Im Einzelnen kann hierzu auf die Ausführungen im Bebauungsplan „Am hohen Steg“ verwiesen werden.

Der Gemeinde sind Kampfmittel im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

Im Altlasten-Informationssystem Hessen (ALTIS) werden die beiden Flurstücke Flur 8 Nr. 5 und 7, die teilweise als Baufläche vorgesehen sind, als „Altstandorte“ mit dem Status „Anfangsverdacht“ geführt (437.009.060-001.034). Die historische Recherche ergab, dass sich von 1955 bis ca. 1990 auf dem Flurstück Nr. 7 ein Omnibusbetrieb mit Betriebstankstelle befand.

Seitens der Gemeinde wurde zur Erkundung von bestehenden Bodenbelastungen ein Fachgutachter mit der Untersuchung an verschiedenen Bodenaufschlüssen im versiegelten Bereich des Plangebietes beauftragt. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Plangebietes wurden 2015 mehrere Bodenproben entnommen und insbesondere nach abfalltechnischen Aspekten analysiert.

Die Analyse der Bodenproben ergab, dass sich das aufgefüllte Material nach der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) den Klassen Z0 bis Z2 zuordnen lässt, während der geogene Boden durchweg der Klasse Z0 zuzuordnen ist.

Böden der Klasse Z0 lassen sich uneingeschränkt (wieder) einbauen. Für den (Wieder)Einbau der Klasse Z1 gelten bestimmte Einschränkungen hinsichtlich der Empfindlichkeit der Flächen und des Grundwasserflurabstands. Ein Einbau von Böden der Klasse Z2 darf nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen erfolgen.

Aus den durchgeführten Untersuchungen geht Folgendes hervor:

- Die vorhandenen Asphaltdecken sind nicht überbelastet und können normal entsorgt werden.
- Bei den verschiedenen Bodenaufschlüssen wurden Auffüllungen der LAGA Klassen Z0 bis Z2 in unterschiedlichen Mächtigkeiten angetroffen.
- Die untere gewachsene Bodenschicht ist durchgehend der Klasse Z0 zuzuordnen.

Die bewertete „Historische Recherche“ wird dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“ zur Prüfung vorgelegt und die weiteren Maßnahmen abgesprochen.

Der Gemeinde sind Grundwasserbelastungen im Plangebiet nicht bekannt.

6 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB erfolgt bei den Umweltprüfungen für die hier vorliegende teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den parallel durchgeführten Bebauungsplan „Am hohen Steg“ eine inhaltliche Abschtichtung, um so eine Mehrfachprüfung zu vermeiden.

Der Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Änderung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist ein gesonderter Teil der vorliegenden Begründung und ist dieser Begründung dementsprechend beigelegt.

7 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Die Erarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Anlage

- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2017

Gemeinde Höchst im Odw.

Ortsteil Höchst

Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am hohen Steg“

U m w e l t b e r i c h t

planungsbüro für städtebau
göringer. hoffmann. bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40028-P
Bearbeitet: Januar 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.b	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	6
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	7
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	9
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	9
3	Zusätzliche Angaben	10
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	10
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	10
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	10

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am hohen Steg“ die Aufgabe, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die hier vorliegende teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB mit zeitgleicher Aufstellung des **Bebauungsplans „Am hohen Steg“**. Dieser sieht den Neubau eines Pflegeheims und von vier Gebäuden für Wohnen mit Service („betreutes Wohnen“) vor, außerdem die Arrondierung der öffentlichen Grünanlage.

Für diese verbindliche Bauleitplanung wird ebenfalls ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalte hier zusammenfassend wiedergegeben werden. Detaillierte Ausführungen zum Bestand und dessen Bewertung sowie zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am hohen Steg“ zu entnehmen.

Die hier gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die übergeordneten, planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen mit der Zweckbestimmung „Anlage für soziale Zwecke“ an der Straße „Am See“ einerseits, außerdem für die Arrondierung der öffentlichen Grünanlage in der Mümlingau andererseits.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kerngemeinde an der Straße „Am See“ zwischen der Aschaffenburger Straße (K 212) im Westen und der Mümling im Osten. Es ist rund 2,25 ha groß und umfasst in der Gemarkung Höchst im Odw., Flur 8 im wesentlichen die Flurstücke Nr. 5 (teilweise) und 7 sowie die Straßenparzellen Flur 8 Nr. 6/1 und 9, außerdem Flur 23 Nr. 259/8 jeweils teilweise.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (4. Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005) wird das Plangebiet größtenteils als „Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Festplatz“ im Norden dargestellt. Die vorhandenen Parkplätze sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche“ gekennzeichnet. Der gültige Flächennutzungsplan stellt außerdem die Grenzen des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der Mümling dar.

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Westen des Plangebiets sind unmittelbar an der Straße „Am See“ zwei Wohnbauflächen mit der Zweckbestimmung „Anlage für soziale Zwecke“ angeordnet.

Zwischen den Wohnbauflächen und der Mümling erstreckt sich eine ausgedehnte öffentliche Grünfläche, die überwiegend bereits vorhanden ist und teilweise neu angelegt wird.

Neben dem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet ist auch das im Hochwasserrisikomanagementplan Mümling (HWRMP) neu berechnete HQ₁₀₀ dargestellt, das deutlich vom amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet abweicht. Bauflächen werden vom tatsächlichen Überschwemmungsgebiet nicht tangiert. Entlang der Mümling ist der Ufersaum zum Erhalt dargestellt.

1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargelegt.

Aussagen der Fachgesetze:

Naturschutzrecht

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), wobei der § 18 BNatSchG das Verhältnis zum Baurecht regelt. Demnach ist bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Unmittelbar anzuwenden sind jedoch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie über gesetzlich geschützte Biotope. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen. Ebenfalls besonders zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. §§ 32 bis 34 BNatSchG.

Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1 Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Weiterhin ist der Umgang mit Bodenbelastungen geregelt.

Immissionsschutzrecht

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Erschütterungen und Lärmemissionen (Bundes Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm, DIN 4150, Teil 1 und 2 „Erschütterungen im Bauwesen“ u. a.)).

Wasserrecht

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fordert in § 1 WHG, die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen.

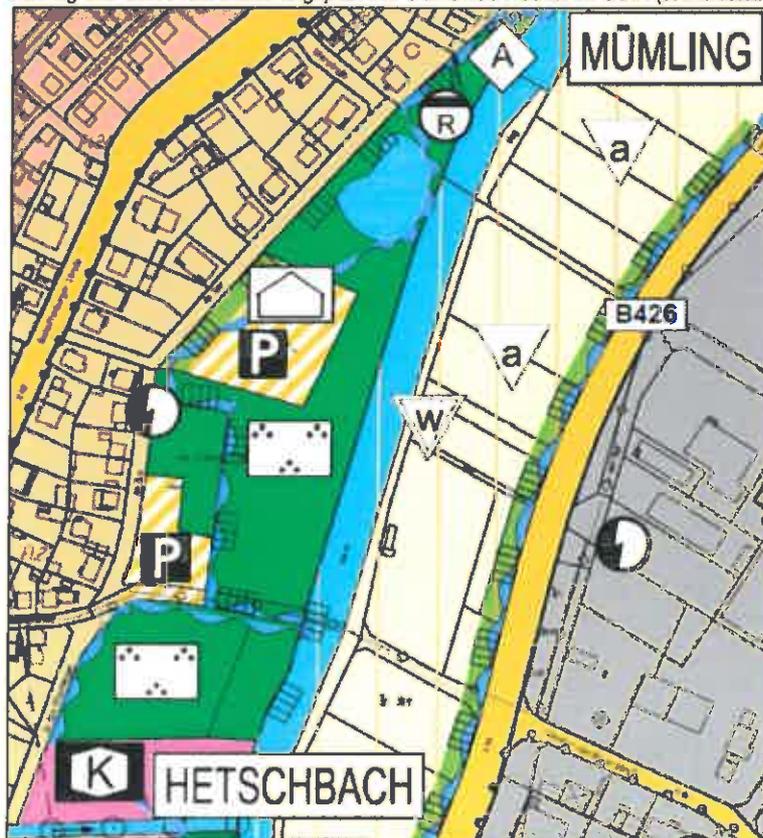
Aussagen der Fachpläne und sonstigen zu berücksichtigenden Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Außerdem liegt es teilweise in einem „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“, dessen Abgrenzung sich nach dem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mümling richtet.

Als „Vorranggebiet Siedlung“ erstrecken sich westlich des Plangebiets die Siedlungsflächen der Kerngemeinde Höchst.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst im Odw. (unmaßstäblich)



Wie bereits dargelegt, stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst das Plangebiet größtenteils als „Öffentliche Grünfläche“ (hellgrün) mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Festplatz“ im Norden dar. Die vorhandenen Parkplätze sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche“ gekennzeichnet (weiß-orange schraffiert). Im Bereich der Mümlingstraße verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsanlage (Ferngas).

Die Grenzen des rechtskräftigen Überschwemmungsgebiets der Mümling sind als blaue Wellenlinie eingetragen. Ferner enthält der rechtskräftige FNP noch die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Odenwald“ (schwarze Rechen in olivgrüner Linie), das mittlerweile außer Kraft gesetzt wurde.

Die Bebauung westlich der Straße „Am See“ zählt zu den „Gemischten Bauflächen“ (hellbraun).

Östlich der Mümling erstrecken sich „Flächen für die Landwirtschaft“ (hellgelb). Eine dünne senkrechte Schraffur kennzeichnet sie zusammen mit der Mümling als „Gebiet für den Biotopverbund“. Als Maßnahmen für den Biotopverbund werden die Umwandlung von Acker in extensives Grünland (a in Dreieck) und die Beseitigung von Wanderhindernissen an Fließgewässern (W in doppeltem Dreieck) vorgeschlagen.

Bestehender Bebauungsplan „Aschaffener Straße“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 12.11.1990 rechtskräftigen Bebauungsplans „Aschaffener Straße“. Die meisten Flächen der hier gegenständlichen, teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes sind darin als „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ einschließlich eines Festplatzes festgesetzt. Als bauliche Nutzung ist im Südwesten ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ausstellungs- und Vereinshalle“ ausgewiesen, wovon ein rund 1.320 m² große Teilfläche seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurde. Als Maß der baulichen Nutzung werden maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Geschossfläche (GF) von 1.000 m² sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung des Bestandes sowie der eintretenden Umweltauswirkungen gliedert sich nach folgenden Schutzgütern:

- Boden
- Grundwasser
- Oberflächengewässer
- Klima / Luft
- Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt
- Landschaftsbild
- Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ, wobei vier Stufen unterschieden werden:

- geringe Bedeutung / Auswirkung
- mittlere Bedeutung / Auswirkung
- hohe Bedeutung / Auswirkung
- sehr hohe Bedeutung / Auswirkung

Bei Bedarf erfolgt auch eine Bewertung in Zwischenstufen.

In nachfolgender Tabelle werden die unterschiedlichen Bedeutungs- und Auswirkungsstufen farblich dargestellt, um bei den anschließenden Bewertungen zu den einzelnen Schutzgütern einen schnellen Überblick hinsichtlich der Bedeutungs- und Auswirkungsbewertung zu erlangen.

Farbige Darstellung Bewertungsstufen

Geringe Bedeutung des Schutzgutes	Geringe Auswirkung auf das Schutzgut
Mittlere Bedeutung des Schutzgutes	Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut
Hohe Bedeutung des Schutzgutes	Hohe Auswirkung auf das Schutzgut
Sehr hohe Bedeutung des Schutzgutes	Sehr hohe Auswirkung auf das Schutzgut

Die ausführliche Bewertung des Bestandes wie der Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am hohen Steg“ zu entnehmen, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Nach der Bestandsaufnahme für die verschiedenen Umweltaspekte lassen sich die abiotischen Schutzgüter folgendermaßen bewerten:

Die aufgefüllten **Böden** im Plangebiet haben eine mittlere bis geringe Funktionserfüllung. Die Bedeutung des Gebiets für das **Grundwasser** ist ebenfalls als „mittel bis gering“ einzustufen. Für die Trinkwasserversorgung hat es keine Bedeutung. Ursprünglich floss die Mümling kurvenreich mitten durch das Plangebiet. Zwischen 1850 und 1942 wurde sie in das heutige Bachbett östlich des Plangebiets verlegt. Mit der Verlegung wurden die Mümling begradigt und die Mündung des Hetschbachs in die Mümling neu gestaltet. Als Retentionsraum der Mümling hat das Plangebiet (trotz Auffüllung und großflächiger Versiegelung) eine hohe Bedeutung für das Schutzgut „**Oberflächengewässer**“. Als Bestandteil eines Kaltluftentstehungsgebiets und einer Kaltluftabflussbahn jeweils mit Siedlungsbezug hat das Plangebiet auch eine hohe **klimatische** Bedeutung.

Zur Bewertung des Schutzgutes „**Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt**“ wurden u.a. artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Insgesamt liegt die Bedeutung des Plangebiets dabei im mittleren Bereich. Wertgebend sind die diversen Gehölzstrukturen, insbesondere der Gehölzsaum entlang der Mümling. Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Gehölzsaum der Mümling zählt zu den nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG besonders geschützten Biotopen. Außerdem ist er ein prioritärer FFH-Lebensraumtyp.

Für das **Landschaftsbild** bzw. die Erscheinung des Ortsrands hat der parkähnliche Auenabschnitt der Mümling eine besondere Bedeutung. Störend wirken sich dagegen die beiden großen Parkplätze aus, womit in der Gesamtbewertung eine hohe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut resultiert.

Für die **Erholung** ist der parkähnliche Landschaftsausschnitt in ortsnaher und störungsarmer Lage von hoher Bedeutung.

Kulturgüter sind auf der Fläche (bislang) nicht bekannt. **Sachgüter**, die an anderer Stelle wieder hergestellt werden müssen, sind nicht vorhanden.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Durchführung der Planung

Die Umsetzung des B-Plans „Am hohen Steg“ ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die sich folgendermaßen bewerten lassen:

Die geplante Bebauung mit Altenheim und vier Gebäuden für „Betreutes Wohnen“ bedeutet einerseits eine Reduzierung der insgesamt befestigten Fläche um 1.550 m². Die öffentliche Parkanlage bleibt erhalten, wird jedoch um rund 500 m² kleiner, was nicht ganz 4% der bisherigen Fläche ausmacht. In der Gesamtbeurteilung lassen sich die Auswirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter folgendermaßen beurteilen:

Für **Boden** und **Grundwasser** wirkt sich die Entsiegelung positiv aus, womit die Auswirkungen auf die beiden Schutzgüter gering sind. Wichtig für das Schutzgut „**Oberflächengewässer**“ ist, dass weder in die Mümling, noch in ihren Retentionsraum eingegriffen wird. Auch der nördlich gelegenen See wird nicht verändert. In Bezug auf „**Klima / Luft**“ hat die Entsiegelung positive Auswirkungen. Allerdings verursachen die Gebäude einen gewissen Kaltluftstau, auch wenn sie am Rand und längs der Kaltflutleitbahn angeordnet sind. Die Auswirkungen sind in der Summe als „mittel“ einzustufen.

Die Auswirkungen für das Schutzgut „**Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt**“ sind als „gering“ zu bewerten. Einerseits werden Eingriffe in die wertgebenden Strukturen weitgehend vermieden; außerdem erhöht sich mit der neuen Nutzung die bestehende Vorbelastung nicht. Zudem werden neue Lebensraumstrukturen geschaffen bzw. vorhandene aufgewertet.

Mit den beiden großen Parkplätzen sind bereits heute bauliche Anlagen im **Landschaftsbild** der Mümlingau vorhanden. Durch die Errichtung von Gebäuden gewinnt das Vordringen der Siedlung in die Parklandschaft jedoch eine neue Qualität. Die optischen Auswirkungen werden daher als „mittel“ eingestuft.

Dagegen sind die Folgen für das Schutzgut „**Mensch / Wohnumfeld / Erholung**“ gering. Zum einen ist zu erwarten, dass auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse mit Blick auf Lärm und Lufthygiene gegeben sind. Außerdem ist der parkähnliche Landschaftsausschnitt der Aue weiterhin öffentlich nutzbar.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen, womit die Auswirkungen auf das Schutzgut gering ausfallen.

Mit den Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen im B-Plan werden die **artenschutzrechtlichen Anforderungen** vollumfänglich realisiert, so dass keine Verbotverletzungen nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Der nach **§ 30 Abs. 2 BNatSchG** in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG besonders geschützte Gehölzsaum der Mümling, der außerdem zu den prioritären **FFH-Lebensraumtypen** zählt, bleibt vollumfänglich erhalten und wird durch die Anlage eines extensiven Gewässerrandstreifens aufgewertet.

Nichtdurchführung der Planung

Ohne das geplante Vorhaben ist zu erwarten, dass sich der Zustand des Plangebiets gegenüber den heutigen Gegebenheiten kurz- bis mittelfristig kaum ändern dürfte.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern, die in der schutzgutbezogenen Darstellung nicht berücksichtigt wurden, sind nicht zu erwarten.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf der Ebene des im Parallelverfahren betriebenen Bebauungsplans „Am hohen Steg“ umgesetzt.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um folgende Aspekte (für weitere Details wird auf den Umweltbericht zum B-Plan verwiesen):

- Die Wohnbauflächen sind am westlichen Rand des Plangebiets angeordnet. Damit werden einerseits der größtmögliche Abstand zur Mümling eingehalten und außerdem die Gebäude außerhalb des Retentionsraums (gemäß Hochwasserrisikomanagementplan-Mümling) angeordnet.
- Die Bebauung verläuft längs der Mümlingau und nicht quer, womit ein Kaltluftstau deutlich minimiert wird.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist dem im gegenüberliegenden Mischgebiet festgesetzten Maß angepasst.
- Die Grünfläche mit Parkcharakter bleibt als solche erhalten und ist weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich. Es werden Wege angelegt, womit sämtliche Wegebeziehungen bestehen bleiben. Außerdem werden Sitzgelegenheiten und einzelne seniorenrechtliche Spielgeräte aufgestellt.
- Es erfolgen keinerlei Eingriffe in die Mümling und ihren Gehölzsaum. Vielmehr wird ein extensiver Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 10 m angelegt.
- Es sind diverse Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände vorgesehen, z.B. zeitliche Regelungen zur Gehölzrodung und zu den Erdarbeiten.

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Der Bebauungsplan „Am hohen Steg“ ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst im Odenwald entwickelt. Die Suche nach **alternativen Standortvarianten** ergab jedoch keine praktikable anderweitige Lösung. So hat das geplante Gesamtvorhaben (Neubau eines Pflegeheimes und von Gebäuden für Wohnen mit Service („betreutes Wohnen“)) einen Flächenbedarf von mindestens 0,66 ha. Außerdem sollte es aufgrund der Nutzung in zentraler Lage zur Ortsmitte angeordnet werden, die wiederum ohne Steigung zu erreichen sein sollte. Ein alternativer Standort mit den geforderten Qualitäten konnte nicht gefunden werden.

Im Plangebiet wurde das Vorhaben so in die Fläche eingepasst, dass die Gebäude den größtmöglichen Abstand zur Mümling wahren, keinen Retentionsverlust verursachen, der Kaltluftstau minimiert wird sowie die Grünfläche mit Parkcharakter großflächig erhalten bleibt und auch künftig öffentlich zugänglich ist.

Grundsätzlich sind auch andere Planlösungen denkbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie mindestens mit vergleichbaren Umweltauswirkungen verbunden sind.

3 Zusätzliche Angaben

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

Die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplans „Am hohen Steg“ greift einerseits auf vorhandene **Datengrundlagen** zurück. Hierzu zählen übergeordnete Planungen, insbesondere Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, außerdem Kartenwerke zur Bodenbeschaffenheit und Geologie.

Die vorhandenen Daten werden durch gezielte Untersuchungen zum Plangebiet ergänzt. Hierzu zählen die hydraulische und schalltechnische Untersuchung, sowie die historische Recherche in Sachen Altlasten. Außerdem wurden faunistische Erhebungen im Gebiet und seiner Umgebung durchgeführt, die als Basis für eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens dienen.

Abgeschätzt wurden einerseits die Eigenschaften der aufgefüllten Böden, außerdem das künftige Verkehrsaufkommen im direkten Umfeld des Vorhabens.

Insgesamt stellen die vorhandenen Daten, die gebietsspezifischen Gutachten und die getroffenen Annahmen ein hinreichend genaue Datenbasis für die Umweltprüfung dar. Signifikante Kenntnislücken sind nicht vorhanden.

Die **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz** für den Bebauungsplan „Am hohen Steg“ wurde nach der hessischen Kompensationsverordnung (KV), d.h. nach einem Punktwertverfahren durchgeführt.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Aus der hier gegenständlichen teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung resultieren keine Überwachungsmaßnahmen.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die **teilbereichsbezogene Änderung des FNPs im Bereich „Am hohen Steg“** der Gemeinde Höchst im Odw. betrifft einen Bereich in der Kerngemeinde Höchst an der Straße „Am See“ zwischen der Aschaffenburgstraße (K 212) im Westen und der Mümling im Osten, der rund 2,25 ha groß ist. Der im Parallelverfahren betriebene **Bebauungsplan „Am hohen Steg“** sieht den Bau eines Altenpflegeheims (WA-1) vor. Außerdem sollen vier Gebäude für „Betreutes Wohnen“ errichtet werden (WA-2). Die öffentliche Parkanlage bleibt erhalten. Sie wird arrondiert und neu gestaltet.

Nach dem **Regionalplan Südhessen 2010** liegt das Plangebiet in einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Der Bereich ist außerdem als „Vorbehaltsgebiet für

besondere Klimafunktionen“ sowie teilweise als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ gekennzeichnet.

Die **Bestandsaufnahme** der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und die **Prognose** über die **Entwicklung des Umweltzustands** erfolgen ausführlich im Umweltbericht zum B-Plan „Am hohen Steg“. Die Ergebnisse lassen sich tabellarisch folgendermaßen zusammenfassen:

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Boden	mittel bis gering	gering
Grundwasser	mittel bis gering	gering
Oberflächengewässer	hoch	gering
Klima / Luft	hoch	mittel
Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt	mittel	gering
Landschaftsbild / Ortsbild	hoch bis mittel	mittel
Mensch / Wohnumfeld / Erholung	hoch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Zur **Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft** sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Sie beziehen sich u.a. auf die Anordnung, Dimensionierung und Eingrünung der Gebäude, außerdem auf den Erhalt und die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage. Hinzu kommen diverse Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Mit den Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen im B-Plan werden die **artenschutzrechtlichen Anforderungen** vollumfänglich realisiert, so dass keine Verbotverletzungen nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Der nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG geschützte gewässerbegleitende Gehölzsaum der Mümling, der außerdem zu den prioritären **FFH-Lebensraumtypen** zählt, wird durch einen extensiven Gewässerrandstreifen aufgewertet.

Die **Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich** erfolgt nach der Kompensationsverordnung von Hessen (KV). Beim Vergleich des jetzigen Zustandes mit der künftigen Situation nach Realisierung des Bauvorhabens und Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Vielmehr entsteht ein Punkteüberschuss von 53.445 Wertpunkten.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet bezogen auf den heutigen Zustand kurz- bis mittelfristig kaum verändern dürfte.

