

Stadt Eschborn, Gemarkung Niederhöhnstadt

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 257

„Schöne Aussicht“

Entwurf

Planstand: 19.03.2024

Projektnummer: 21-2507

Projektleitung: Seibert / Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Rechtlicher Hintergrund	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	4
1.2.1 Ziele der Planung	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	7
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes	7
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	8
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern	9
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe	9
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
2.1 Boden und Fläche	10
2.2 Wasser	11
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	12
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	13
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	15
2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	16
2.7 Biologische Vielfalt	17
2.8 Landschaft	17
2.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	18
2.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	18
2.11 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	18
2.12 Wechselwirkungen	19
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	19
4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	20

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	20
8. Zusammenfassung.....	21
9. Quellenverzeichnis.....	22

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden im Kapitel 1 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan beschrieben und werden zudem im nachfolgenden Kapitel aufgegriffen, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtteil Niederhöhnstadt der Stadt Eschborn. Es liegt vollständig in der Flur 10 der Gemarkung Niederhöhnstadt und umfasst einen Umgriff von rd. 12,6 ha.

Das Plangebiet ist wie folgend begrenzt:

Norden: Geschosswohnungsbau nördlich der „Steinbacher Straße“

Osten: Grünland/Gewässerverlauf des „Westerbachs“/Spielplatz

Süden: Landwirtschaftliche Flächen/Grünland/Gewerbe

Westen: westlich der „Hauptstraße“ Friedhof, Wohnbebauung, Gewerbe und Dienstleistungen.

Im Detail erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich westlich der Grünanlage „Freizeitpark Oberwiesen“ und verläuft von Nordwesten nach Südosten (Abb. 1). Er ist von einer Einfamilienhausbebauung im nördlichen und von einer Reihen-, und Doppelhausbebauung im südlichen Bereich geprägt. Bei den Wohngebäuden handelt es sich entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überwiegend um ein- und zweigeschossige Gebäude. Im Westen entlang der „Hauptstraße“ ist eine Mischnutzung mit Dienstleistern, kleinerem Gewerbe sowie die Polizeistation vorzufinden.

Innerhalb der Wohngebiete ist der Begrünungsgrad aufgrund von vielen Bäumen, Hecken und Sträuchern recht hoch. Darüber hinaus stellen sich die Gärten als typische Hausgärten dar, sodass neben den genannten Gehölzen in der Regel Vielschnittrasen, Zier- und Blühpflanzen festgestellt wurden.

Im Osten des Plangebiets tangiert in einem kurzen Abschnitt der „Westerbach“ und dessen Gehölzgürtel den Geltungsbereich.

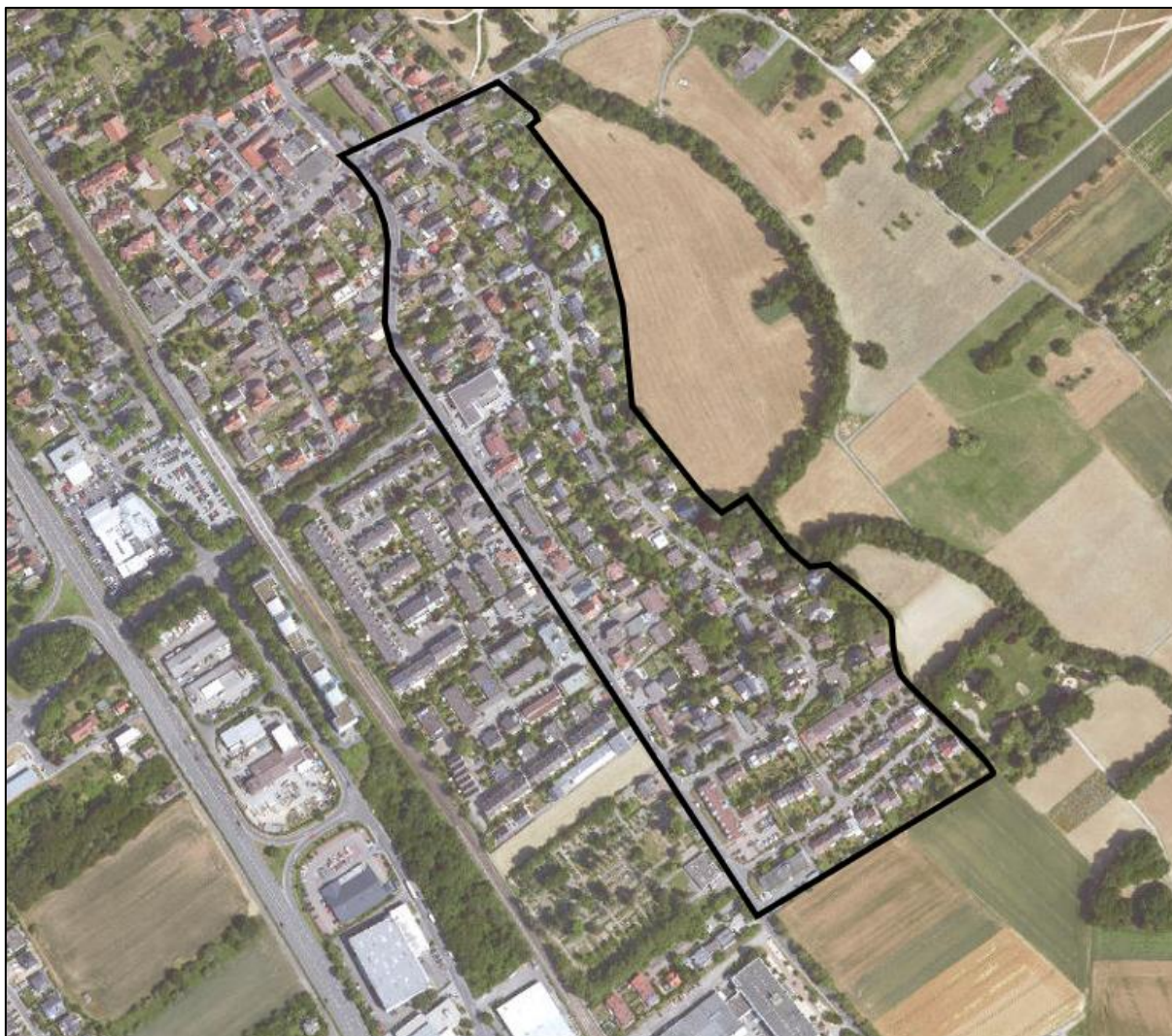


Abb. 1: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 257 im Luftbild (NaturegViewer, Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, eig. Bearb. 04/2023).

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausling (1988) in der Teileinheit 235.1 „Nordöstliches Main-Taunusvorland“ (Haupteinheitengruppe „Rhein-Main-Tiefland“). Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist ebenerdig und liegt auf rund 150-160 m ü. NN.

Der Umfang des Vorhabens bezieht sich auf die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 146 „Für das Gebiet schöne Aussicht“ aus dem Jahr 1976. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Eschborn planungsrechtliche Klarheit vor dem Hintergrund der inzwischen vollzogenen baulichen Entwicklung im Gebiet sowie die Basis für eine städtebauliche Nachverdichtung zu schaffen. Hierfür sollen die aktuellen rechtlichen Grundlagen des BauGB und der BauNVO Anwendung finden. Wenngleich vorliegend neue und geänderte Festsetzungen formuliert werden, so soll grundsätzlich an der bestehenden städtebaulichen Situation festgehalten werden.

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 257 „Schöne Aussicht“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146 „Für das Gebiet an der Schönen Aussicht“ für den räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

Die baulichen Nutzungen differenzieren sich in ein Allgemeines Wohngebiet Nr. 1-4, Mischgebiet Nr. 5-6, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeistation“ sowie Verkehrsflächen.

Die Wohngebiete mit den lfd. Nummern 1 bis 4 dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit den lfd. Nummern 1 bis 4 unzulässig. Allerdings können in den Gebieten mit der lfd. Nummer 4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Mischgebiete mit den lfd. Nummern 5 und 6 dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 sind unzulässig.

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeistation“ dient der Unterbringung einer Polizeistation sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einrichtungen und Nutzungen.

Es gilt die folgende Nutzungsschablone für den räumlichen Geltungsbereich:

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise	Haustyp
①	WA	0,4	I	o	ED
②	WA	0,6	I	g	H
③	WA	0,4	II	o	HD
④	WA	0,4	II	o	ED
⑤	MI	0,8	II	-	-
⑥	MI	0,6	II	-	-

Abb. 2: WA - Allgemeines Wohngebiet; MI – Mischgebiet; GRZ – Grundflächenzahl (überbaubarer Flächenanteil); Z – maximale Zahl der Vollgeschosse; o – offene Bauweise, g – geschlossene Bauweise, E/D – Einzel- und Doppelhäuser, H – Hausgruppen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II) höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ II = 0,8. Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 5 gilt, dass eine Überschreitung bis zu einer GRZ II = 0,9 ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Für alle weiteren Festsetzungen sowie die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise wird auf den Bebauungsplan selbst verwiesen.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine bauliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der bestehenden städtebaulichen Ordnung vorbereitet. Diese Optimierung ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten und das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit als erfüllt angesehen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB. Der RegFNP 2010 stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen (Bestand) sowie Gemischte Bauflächen (Bestand) dar. Die bestehende Bebauung weist bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit einer Mischnutzung im Westen entlang der „Hauptstraße“ auf. Da der Bebauungsplan Nr. 146 aus dem Jahr 1976 mit dem in Rede stehenden Bauleitplanverfahren überplant und der bauliche Bestand gesichert wird, kann den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Flächennutzungsplanung auch künftig entsprochen werden. Für eine weitere Ausführung wird auf Kapitel 1.3 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 146 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn am 19.12.1973 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 16.05.1974 genehmigt sowie mit der Verfügung am 08.09.1976 amtlich geändert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 146 von 1976 setzt im Wesentlichen ein Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO₁₉₆₈ in den Bereichen A-E entlang der Erschließungsstraßen „Schöne Aussicht“, der „Hochheimer Straße“, dem „Lahnweg“ und „Rheinstraße“ sowie ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO₁₉₆₈ im Bereich F entlang der westlich verlaufenden „Hauptstraße“ fest.

Die Stadt Eschborn hat als Basiswerk für die ökonomische, ökologische, soziale sowie kulturelle Entwicklung Eschborns für die nächsten 15 bis 20 Jahre den Masterplan Eschborn 30+ aufgestellt. Der Masterplan bildet eine informelle Planung und stellt zukünftig die Grundlage für weitere Planungsvorhaben dar. Ziel des Masterplans ist unter anderem die Erstellung von Stadtteilrahmenplänen, um über dieses Instrument informell Innenentwicklungspotenziale aufzeigen zu können.

Der Masterplan Eschborn 30+ beabsichtigt mit den Stadtteilrahmenplänen eine zukünftig nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung, welche mit dem in Rede stehenden Bauleitplanverfahren ebenfalls angestrebt und umgesetzt wird.

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt – Karte 24: Entwicklungskarte aus dem Jahr 2000 weist bereits großflächig *Siedlungsfläche gemäß geltenden FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen* auf.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze, einschlägige Fachgesetze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen in den weiteren Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der am Bestand orientierten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Fortsetzung zu Mischgebiet und einer Fläche für den Gemeinbedarf kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Ein planungsrelevantes bzw. gebietsinternes Konfliktpotenzial ist daraus vorliegend zunächst nicht ableitbar.

Allerdings ist im Rahmen der Bauleitplanung auch darzulegen, wie die geplanten bzw. zu überplanenden, bestehenden Nutzungen unter Berücksichtigung vorliegend v.a. verkehrlicher Emissionen umsetzbar sind, da auch bei der Überplanung von Bestandsgebieten bestehende Konflikte (z.B. an stark befahrenen Straßen) zu berücksichtigen und zu bewältigen sind.

Vorliegend liegen Hinweise auf bestehende Lärmkonflikte entlang der Hauptstraße bzw. der Landesstraße L 3367 vor. Aus dem Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) vom 04. Mai 2020 geht hervor, dass im Rahmen der Lärmkennzifferauswertung (LKZ), bzw. der Untersuchung der Lärmkonflikte aus der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung der Straßenabschnitt „Hauptstraße“ Niederhöchststadt betrachtet wurde (s. Kapitel 10 der Begründung).

Da derweil im weiteren Verfahren keine neuen Erkenntnisse aus der angesprochenen Lärmaktionsplanung hervorgingen, aber eine Überschreitung von Orientierungswerten an den Hauptverkehrsstraßen zu erwarten und in der PLUS-Kartierung nachgewiesen ist, hat die Stadt Eschborn eine Verkehrslärmuntersuchung für das Plangebiet von TÜV Hessen durchführen lassen.

Insgesamt kommt das Gutachten (TÜV Hessen 2023) zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung der baulichen Anforderungen davon ausgegangen werden kann, dass sich adäquate Wohn- und Arbeitsverhältnisse realisieren lassen, welche den Erfordernissen an die vorgesehenen Nutzungen Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet gerecht werden. Die betroffenen Gebiete entlang der lärmemittierenden Verkehrsstraßen sind in der Plankarte gekennzeichnet, die resultierenden Lärmpegelbereiche werden in den textlichen Festsetzungen unter 1.11 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ definiert. Dementsprechend wird immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird hinzugefügt, dass sich im Hinblick auf eine Nachverdichtung grundsätzlich Emissionen wie Luftschadstoffen, Feinstaub, Reifenabrieb, Licht und Wärme neben der angesprochenen Lärmemission aufgrund von steigenden Verkehrsbewegungen und wohnbaulicher Nutzung (u. a. Heizung, Beleuchtung) hinzukommen können. Im Hinblick auf die potenziellen geringen Steigerungen setzt der Bebauungsplan zum Beispiel für lichtemittierende Werbeanlagen Vorgaben fest.

Grundsätzlich gilt: Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche. Besonders empfehlenswert sind hierbei die Anpflanzung von weiteren Einzelbäumen sowie Fassadenbegrünung.

Zur Außenbeleuchtung sind warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperaturen von **max. 3000 Kelvin (bestenfalls 1.600-2.200 Kelvin)** und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht über die Horizonte hinaus abstrahlen, zu verwenden. Die Dauer der Beleuchtung ist auf das **notwendige Minimum** zu reduzieren.

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern

Grundsätzlich sind anfallende Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Es handelt sich um einen vollständig erschlossenen Bereich im Siedlungsgefüge, sodass Trink- und Löschwasser zur Verfügung stehen. Auch die Entsorgung ist bereits Bestand. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, sodass auf die nachfolgenden Rechtsgrundlagen ausdrücklich verwiesen wird. Zur Einsparung von Trinkwasser wird darüber hinaus angeregt, zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung Regenwasser z. B. aus Zisternen einzusetzen. Zudem besitzt die Stadt Eschborn eine Entwässerungssatzung, die zu beachten ist. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung: *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.*

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung: *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage von weiteren Gebäuden und Nebenanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011) und mit Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem Boden Viewer Hessen (HLNUG) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen). Ausschlaggebende methodische Schwierigkeiten und/ oder Lücken sind derzeit nicht ersichtlich.

Bestandsaufnahme, Bodenvorbelastung und -bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 „Schöne Aussicht“ umfasst insgesamt rd. 12,6 ha. Da das geplante Vorhaben eine Neuauflistung des rechtskräftigen Bebauungsplans darstellt, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bereits entwickelten Siedlungsbereich. Es wird keine Neuinanspruchnahme von Flächen und Boden vorbereitet.

Die Böden innerhalb des Plangebiets sind weitestgehend überformt und durch Bodenversiegelung, -auf- und -abtrag sowie -vermischung beeinträchtigt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass Hinweise auf die ursprünglichen Bodentypen Parabraunerden, Pseudogleye mit Parabraunerde-Pseudogleyen und Parabraunerden, vergleht im Plangebiet noch vorhanden sind.

Im Bereich des „Westerbachs“, der das östliche Plangebiet auf rd. 50 m tangiert, sind dahingegen Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten vorherrschend.

In den bebauten und versiegelten Bereichen entfallen die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt (u.a. Lebensraumfunktion, Funktion im Wasserhaushalt, Archiv der Natur- und Kulturlandschaft, Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) vollständig, wohingegen teil- und unversiegelten Flächen des Plangebiets wie Hausgärten, Straßenbegleitgrün, verdichtete Böden partiell intakte Funktionen im Bodenwasserhaushalt und Funktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen besitzen. Diesbezüglich aggregiert die Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers Hessen im Allgemeinen verschiedener Bodenfunktionen als Grundlage für Planungsbelange. Da der vorliegende Geltungsbereich bereits überplant ist, enthält der BodenViewer jedoch keine Angaben.

Bodenempfindlichkeit/ Altlasten

Die Böden östlich und südlich angrenzend zum Plangebiet besitzen eine geringe bis hohe Erosionsgefährdung. Während der Geländebegehung konnten allerdings keine Erosionserscheinungen auf den Flächen festgestellt werden. Die Erosionsgefährdung stellt sich im Zusammenhang mit dem östlich des Plangebiets verlaufenden „Westerbach“ als relevant dar. Bei Hochwasser bzw. Starkregenereignissen könnten in diesem Kontext Wasser- und Bodenbewegungen entstehen.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab zwei Datenbankeinträge entlang der „Hauptstraße“. Jedoch sind Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens nicht bekannt. Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu benachrichtigen.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebiets befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten liegen derzeit nicht vor.

Bodenvermeidung -minderung

Eingriffsminimierend wird zum Beispiel festgesetzt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig sind. Diese werden oftmals als Unterlage für Stein-, Schotter- oder Kiesgärten genutzt.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUJELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Des Weiteren wird auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bzw. der Regierungspräsidien, **online abrufbar**, hingewiesen:

- Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
- Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“ (<https://umwelt.hessen.de>)
- Entsorgung von Bauabfällen

Eingriffsbewertung

Mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden nicht zeitgemäße Festsetzungen durch neue, zielführende Festsetzungen ersetzt und zudem eine Nachverdichtung auf einzelnen Flächen angestrebt. Da es sich bereits um einen entwickelten Siedlungsbereich mit verschiedenen Nutzungstypen und bereits stark anthropogen überformten Böden handelt, sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

2.2 Wasser

Der räumliche Geltungsbereich tangiert im Osten den „Westerbach“ mit der Abflussklasse 1. Jedoch verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 nach Hessischem Wassergesetz (HWG) sowie das Abflussgebiet lediglich an einer Stelle angrenzend zum Plangebiet. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen bzw. Hochwasser in diesem Kontext Wasser- und Bodenbewegungen im Osten des Plangebiets eine Gefahr darstellen könnten.

Des Weiteren sind Hinweise auf Überflutungsflächen und weitere Abflussgebiete innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet derzeit nicht gegeben. Es ist besonders der Gewässerrandstreifen des „Westerbachs“ von 5 m gemäß HWG zu beachten (vgl. Plankarte des Bebauungsplans). Hierbei gelten die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) für den gesetzlichen Gewässerrandstreifen. Beispielsweise ist im **Gewässerrandstreifen unter anderem das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern**, hier insbesondere Erle und Haselnuss, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen gelten neben den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die einschlägigen Merkblätter.

Es werden weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete von der Planung betroffen.

Eingriffsbewertung

Es handelt sich um einen bereits entwickelten Siedlungsbereich und eine Neuaufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Veränderungen, sodass die diesbezügliche Konfliktsituation als gering eingestuft wird.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der Bebauung und Versiegelung bereits als klimatischer Belastungsraum im Zusammenhang mit dem Siedlungsgefüge dar. Klimatische Belastungsräume sind vor allem durch Wärme und Luftschadstoffe belastete Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Diesbezüglich ist mit einem geringfügigen Temperaturgradienten von Westen nach Osten zu rechnen, sodass im westlichen Plangebiet minimal höhere Temperaturen zu erwarten sind. Grundlage bildet hierbei die Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, der höhere Versiegelungsgrad und die geringere Begrünung des westlichen Plangebiets. Darüber hinaus trägt der von Osten zu erwartende Kalt- und Frischluftfluss, aufgrund der dort liegenden Auen- und Grünlandbereiche sowie Grünflächen, zu einer besseren Kalt- und Frischluftversorgung im östlichen Plangebiet bei.

Diese Flächen (Auengehölze, Grünland, Grünflächen) dienen als klimatische Ausgleichsflächen in Folge ihrer zahlreichen positiven Effekte nicht nur dem Klima, sondern durch ihren Gehölzanteil der Luftqualität, indem sie u. a. Staub aus der Luft filtern, Kohlenstoff speichern und Sauerstoff produzieren.

Bei Umsetzung der Planung werden vorwiegend bereits voll- und teilversiegelte Flächen einer Nachverdichtung zugeführt. Da sich der Begrünungsgrad im Zusammenhang mit den Festsetzungen unter 2.4 „Grundstücksfreiflächen“ nicht wesentlich verändern sollte, wird die Konfliktsituation hinsichtlich von Klima und Luft bei Umsetzung der Planung als gering eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, dass Kontrollen der Festsetzungen in diesem Hinblick erforderlich sind.

Die vorliegende, planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität schutzbedürftiger Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Auf mögliche Auswirkungen durch klimatische Extremwetterereignisse und dem östlich verlaufenden „Westerbach“ wurde bereits verwiesen.

Die Anpflanzung von zahlreichen Laubbäumen wird insbesondere im westlichen Plangebiet empfohlen. Die Überstellung von versiegelten Flächen mit Bäumen wirkt sich wegen der hiermit verbundenen Effekte (Schattenwurf, Verdunstung, Staubfang) klimatisch positiv aus.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Juli 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und die im Plangebiet aufgenommenen Pflanzenarten gelistet.

Innerhalb der Wohngebiete ist der Begrünungsgrad aufgrund von vielen Bäumen, Hecken und Sträuchern recht hoch. Darüber hinaus stellen sich die Gärten als typische Hausgärten dar, sodass neben den genannten Gehölzen in der Regel Vielschnittrasen, Zier- und Blühpflanzen festgestellt wurden. Im Bereich der Flurstücke 388 und 389 tangiert der „Westerbach“, einschließlich seines Gehölzgürtels, den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es befinden sich unter anderem Weiden (*Salix spec.*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*) entlang des „Westerbachs“ im Osten dieser Parzellen. Es gilt den Gewässerrandstreifen, der in der Plankarte verzeichnet wurde, zu beachten.

Zudem besteht im Zentrum des Plangebiets - in der Hochheimer Straße- derzeit eine Baulücke, weshalb sich u. a. die folgenden ruderalen Arten dort etablieren konnten.

<i>Artemisia vulgare</i>	Beifuß
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Helianthus annuus</i>	Sonnenblume
<i>Papaver rhoe</i>	Mohn
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogelknöterich
<i>Silene latifolia</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn

Im Westen entlang der Hauptstraße sind eine Mischnutzung mit Dienstleistern, kleinerem Gewerbe sowie eine Polizeistation vorzufinden. In diesen Bereichen prägt die Bebauung, die Straßenverkehrsfläche und die versiegelten Stellplätze den Bestand. Laubbäume zur Beschattung sind hier vereinzelt vorhanden. Insgesamt wurden die folgenden Arten, neben den bereits genannten Arten, im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse
<i>Cotoneaster</i>	Zwerg-Mispel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Euonymus spec.</i>	Spindelstrauch

<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea spec.</i>	Hortensie
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Lavendula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Nerium oleander</i>	Orleander
<i>Oenothera</i>	Nachtkerze
<i>Picea spec.</i>	Fichte
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Rhododendron spec.</i>	Rhododendron
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rhododendron spec.</i>	Rhododendron
<i>Rubus sect. Rubus</i>	Brombeere
<i>Rudbeckia fulgida</i>	Gelbe Sonnenhut
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sedum spec.</i>	Fetthenne (Zierform)
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Viburnum lantana</i>	Wollige Schneeball



Abb. 3: Im Zentrum des Plangebiets.



Abb. 4: Im östlichen Plangebiet.



Abb. 5: Im Westen des Plangebiets



Abb. 6: Ein struktureicher Garten im Plangebiet.

Bestands- und Eingriffsbewertung

In der Zusammenschau ergibt sich ein typischer Siedlungsbereich mit einem tendenziell hohen Grad an Begrünung. Lediglich entlang der westlich liegenden Hauptstraße ist eine geringere Strukturvielfalt und ein höherer durchgehender Versiegelungsgrad gegeben. Mit der Umsetzung der Planung sind keine geschützten Pflanzen, geschützte Lebensraumtypen oder eine erhöhte Biodiversität betroffen. Die Konfliktsituation hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen stellt sich als insgesamt gering dar.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt, weist jedoch teilweise struktur- und artenreiche Hausgärten auf. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen sind als potenzielle Bruthabitat europäischer Vogelarten, insbesondere allgemein häufiger Vogelarten (Amsel, Kohl- und Blau-meise) sowie Fledermausarten anzusehen.

Wegen der räumlichen Lage im Siedlungsgefüge, die im Plangebiet vorhandenen Versiegelungen und Störungen, sind mit Vorkommen von Tierarten zu rechnen, welche sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren im Plangebiet angepasst haben. Wichtige Leitstrukturen für Fledermäuse (z. B. der angrenzende Auenbereich des „Westerbachs“) werden nicht beeinflusst. Die im Umfeld liegenden Jagdreviere können auch nach Umsetzung der Planung weiterhin genutzt werden. Es wird ein Anbringen von Nisthilfen für verschiedene Vogel- und Fledermausarten empfohlen.

Eine wesentliche Störung der im Plangebiet vorkommenden Tierarten ist mit der Umsetzung der Planung nicht ersichtlich. Es sind im Rahmen der Planung die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Um Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Von einer qualifizierten Person sind ganzjährig

- Bestandsgebäude unmittelbar vor Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten,
- Höhlenbäume unmittelbar vor Rodung / Gehölzrückschnitt und
- Strukturen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen können, unmittelbar vor deren Entfernung auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu kontrollieren.

Im Falle der Betroffenheit ist die jeweilige Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

Zur **Verhinderung von Vogelschlag** an spiegelnden Gebäudefronten wird empfohlen, für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung wird eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % empfohlen.

Zur Außenbeleuchtung sind warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperaturen von **max. 3000 Kelvin (bestenfalls 1.600-2.200 Kelvin)** und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht über die Horizonte hinaus abstrahlen, zu verwenden. Die Dauer der Beleuchtung ist auf das **notwendige Minimum** zu reduzieren.

2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das geplante Vorhaben tangiert keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach am Taunus“ in rd. 1 km nordwestlicher Entfernung.

Die Stadt Eschborn, einschließlich des Plangebiets, befindet sich im Naturpark Taunus. Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes sind Naturparks *einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die sich u.a. wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.* Die Umsetzung der Planung weist keine Widersprüche zu den Zielen des Naturparks auf.

Der östlich des Plangebiets verlaufende „Westerbach“ zählt als Biotop „kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche“ (Biotop-Nr. 1075) zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG. *Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.* Dementsprechend erfolgte eine Kennzeichnung in der Plankarte des Bebauungsplanes.

Zudem wurde eine Kompensationsmaßnahme (Beseitigung einer Querverbauung, Maßnahme-Nr. H_AD_051986), die im NaturegViewer abrufbar ist, an diesem Abschnitt des „Westerbachs“ durchgeführt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 257 "Schöne Aussicht" wurde der entsprechende gesetzliche Gewässerrandstreifen in die Plankarte aufgenommen, sodass auch das Biotop berücksichtigt wird. Die Gärten der betroffenen Parzellen grenzen in etwa an die Gewässerparzelle an, jedoch sind die Bestandsgebäude weitere Meter entfernt. Auch reicht die überbaubare Grundstückfläche nicht bis an den gesetzlichen Gewässerrandstreifen.

Eingriffsbewertung:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans beschränkt sich auf den Siedlungsbestand und dient zur Nachverdichtung sowie zur Aktualisierung der Festsetzungen. Dementsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Handlungen, die zur Zerstörung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, zum derzeitigen Kenntnisstand zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten oder anderweitigen Schutzgebieten aus naturschutzfachlicher Sicht ist bei Umsetzung der Planung nicht gegeben.

Es wird empfohlen bei Bau-, Rodungs- oder anderweitigen Maßnahmen in räumlicher Nähe zur Gewässerparzelle, besonders der Monitoringpflicht nachzukommen. Gemäß § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

2.7 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz (BfN 2017)

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

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

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung genetischer Ressourcen (CBD 1993)

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein (HMUKLV 2015).

Entsprechend den Ausführungen in den vorherigen Kapiteln kann davon ausgegangen werden, dass sich die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets bei Umsetzung des Vorhabens nicht erheblich verändert.

2.8 Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als ein typischer Siedlungsbereich mit Wohn- und Mischnutzung dar. Von Nordwesten nach Südosten bilden vorwiegend Einfamilienhäuser mit tendenziell strukturreichen Gärten den Bestand. Der südliche Geltungsbereich ist von einer Reihen-, und Doppelhausbebauung geprägt, wobei auch hier die Grundstücksfreiflächen be- und durchgrünt sind. Im Westen entlang der Hauptstraße ist eine Mischnutzung mit Dienstleistern, kleinerem Gewerbe sowie eine Polizeistation

vorzufinden. In diesen Bereichen prägt die Bebauung, die Straßenverkehrsfläche und die versiegelten Stellplätze sowie Einzelgehölze den Bestand.

Das Plangebiet ist weitestgehend planar, sodass keine wesentlichen Sichtbeziehungen oder Aussichtspunkte festgestellt wurden. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet. Auch wurden innerhalb des Plangebiets keine orts- oder landschaftsbildprägenden Elemente erfasst. Partiiell sind großkronige Nadel- und Laubbäume vorhanden, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

Durch das vorliegende Planziel ist keine wesentliche negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild von Niederh Höchststadt zu erwarten.

2.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Es handelt sich um einen bereits erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich, dessen Wohn-, Freizeit- und Erholungsqualität zum derzeitigen Wissensstand in einem typischen Rahmen für die Rhein-Main-Region liegt. Die Nutzungen - Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an das Mischgebiet sind einander grundsätzlich verträglich zugeordnet, sodass ein planungsrelevantes Konfliktpotenzial vorliegend nicht erkennbar ist. Bei einer Nachverdichtung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist mit keinen relevanten Erhöhungen von verkehrsbezogenen Emissionen wie Treibhausgasen, Feinstaub und Reifenabrieb zu rechnen. Es bestehen allerdings bereits mit der „Hauptstraße“ als Ortsdurchfahrt und der Polizeistation im Westen des Plangebiets störungs- und lärmemittierende Nutzungen. Diesbezüglich und für eine weitere Ausführung wird auf das Kapitel 10 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen.

In der Zusammenfassung ergibt sich bei Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Mensch, dessen Gesundheit und die Bevölkerung zum derzeitigen Kenntnisstand.

2.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Nördlich des Plangebiet befindet sich die Gesamtanlage Niederh Höchststadt, die aus geschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz steht. Aufgrund der gegebenen Entfernung und des beschriebenen Planziels sind keine Auswirkungen auf dieses Denkmal zu erwarten. Darüber hinaus bestehen zwei Datenbankeinträge entlang der „Hauptstraße“. Jedoch sind Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens nicht bekannt.

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu benachrichtigen.

Grundsätzlich gilt zudem: Wenn Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

2.11 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand des Weiteren nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Viel-

falt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.12 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Einwirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurden in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt.

In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Demnach sind bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da es sich im vorliegenden Planungsgebiet um eine Bestandsüberplanung handelt, das Gebiet weitestgehend bebaut ist und mit keiner erheblichen, zusätzlichen Bebauung im Plangebiet zu rechnen ist, kann von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen abgesehen werden, zumal der Bebauungsplan im Einklang mit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB steht, demgemäß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von (bisher unbebauten) Flächen die Möglichkeiten der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen.

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach zunächst bestehen. Der Siedlungsbereich würde sich bei Nichtumsetzung nicht wesentlich ändern, da eine Nachverdichtung nur in sehr geringem Maße zugelassen werden könnte. Dementsprechend könnte die Ausweisung weiterer Baugebiete im Außenbereich angestrebt werden. Grundsätzlich setzt bei vollständiger Nutzungsaufgabe von Flächen die Sukzession ein, sodass auf Dauer eine Entwicklung von Gehölzen erfolgt.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht bekannt.

Im Allgemeinen gilt, dass die mit einer Flächenneuversiegelung einhergehenden, negativen klimatischen Effekte in der Summe zum fortschreitenden Klimawandel beitragen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine bauliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der bestehenden städtebaulichen Ordnung vorbereitet.

Diese Optimierung ist als Maßnahme der Innenentwicklung zuzuordnen und das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit als erfüllt angesehen. Von einer weiteren Alternativenprüfung kann daher abgesehen werden.

Die Innenaufteilung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Bestand, sodass keine wesentlichen Alternativen mit Berücksichtigung des Ziels einer behutsamen Nachverdichtung ersichtlich sind.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden auf Ebene der Kreisverwaltungen angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Eschborn im vorliegenden Fall die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten und die Einhaltung der Festsetzungen prüfen, was ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Kommunalentwicklung ist. Auch erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann ebenfalls sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung umgesetzt wurden. Im nachfolgenden werden Ansatzpunkte gelistet.

- Es gilt die Grundstücksfreiflächen sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen [...] sind unzulässig.
- Wohngebiet: Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porrenpflaster
- Artenschutzrechtliche Vorgaben

8. Zusammenfassung

➤ **Kurzbeschreibung der Planung:**

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtteil Niederhöhnstadt der Stadt Eschborn. Es liegt vollständig in der Flur 10 der Gemarkung Niederhöhnstadt und umfasst einen Umgriff von rd. 12,6 ha.

Der Umfang des Vorhabens bezieht sich auf die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 146 „Für das Gebiet schöne Aussicht“ aus dem Jahr 1976. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Eschborn planungsrechtliche Klarheit vor dem Hintergrund der inzwischen vollzogenen baulichen Entwicklung im Gebiet sowie die Basis für eine städtebauliche Nachverdichtung zu schaffen. Hierfür sollen die aktuellen rechtlichen Grundlagen des BauGB und der BauNVO Anwendung finden. Wenngleich vorliegend neue und geänderte Festsetzungen formuliert werden, so soll grundsätzlich an der bestehenden städtebaulichen Situation festgehalten werden.

➤ **Boden und Wasser:**

Da das geplante Vorhaben eine Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans darstellt, handelt es sich bei dem Plangebiet um ein bereits entwickelten Siedlungsbereich. Es wird keine Neuanspruchnahme von Flächen und Boden vorbereitet. Der räumliche Geltungsbereich tangiert im Osten den „Westerbach“ mit der Abflussklasse 1. Mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden nicht zeitgemäße Festsetzungen durch neue, zielführende Festsetzungen ersetzt und zudem eine Nachverdichtung auf einzelnen Flächen angestrebt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser ergibt sich bei Umsetzung der Planung keine erhebliche Veränderung, sodass die diesbezügliche Konfliktsituation als insgesamt gering eingestuft wird. Es ist besonders der Gewässerrandstreifen des „Westerbachs“ zu beachten.

➤ **Biotop- und Nutzungstypen:**

In der Zusammenschau ergibt sich ein typischer Siedlungsbereich mit einem tendenziell hohen Grad an Begrünung. Lediglich entlang der westlich liegenden Hauptstraße ist eine geringere Strukturvielfalt und ein höherer durchgehender Versiegelungsgrad gegeben. Mit der Umsetzung der Planung sind keine geschützten Pflanzen, geschützte Lebensraumtypen oder eine erhöhte Biodiversität betroffen. Die Konfliktsituation hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen stellt sich als insgesamt gering dar.

➤ **Artenschutzrecht:**

Wegen der räumlichen Lage im Siedlungsgefüge, die im Plangebiet vorhandenen Versiegelungen und Störungen, sind mit Vorkommen von Tierarten zu rechnen, welche sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren im Plangebiet angepasst haben. Es sind im Rahmen der Planung die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Insbesondere die Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

➤ **Schutzgebiete:**

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Handlungen, die zur Zerstörung des gesetzlich geschützten Biotops am „Westerbach“ im Osten des Geltungsbereichs führen können, zum derzeitigen Kenntnisstand zu erwarten. Eine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten oder anderweitigen Schutzgebieten aus naturschutzfachlicher Sicht ist bei Umsetzung der Planung nicht gegeben.

➤ **Landschaft:**

Durch das vorliegende Planziel ist keine wesentliche negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild von Niederhöhnstadt zu erwarten.

➤ **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:**

In der Zusammenfassung ergibt sich bei Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Mensch, dessen Gesundheit und die Bevölkerung zum derzeitigen Kenntnisstand.

9. Quellenverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als Vorsitzland der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen.

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie & GeoBasis-DE/BKG/ZSHH (BKG 2020): KuLaDig – Kultur.Landschaft.Digital: <https://www.kuladig.de/Karte.onmaps.de> (Zugriff: 04/2023).

Bundesamt für Naturschutz (BfN 2017): Biologische Vielfalt und die CBD: <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt.html> (Zugriff: 04/2023).

Bundesamt für Naturschutz (BfN 2019): Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete: <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe.html>. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz, Konstantinstr. 110, 53179 Bonn (Zugriff: 04/2023).

Convention on Biological Diversity (CBD 1993): Internationales Umweltabkommen, Unterzeichnung 1992, Inkrafttreten 1993, Rio de Janeiro.

Hessisches Landesamt für Denkmalpflege (2019): DenkXweb Kulturdenkmäler in Hessen: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>, Wiesbaden (Zugriff: 04/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff: 04/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, BKG 2017): Natureg Viewer Hessen: www.natureg.hessen.de (Zugriff: 04/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG o. J.): Geoportal - Schutzgebiete und Beschränkungen - mehr unter: <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=1950> (Zugriff: 04/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG o. J.): Geoportal - Überschwemmungsgebiete Hessen: <http://geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748> (Zugriff: 04/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2017): GruSchu- - Hessen: <http://gruschu.hessen.de/>. (Zugriff: 04/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2017): HALM-Viewer: halm.hessen.de/mapapps/resources/apps/halm/index.html?lang=de., HMUKIV, Mainzer Str. 80, 65189 Wiesbaden (Zugriff: 04/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2017): HWRM-Viewer: <http://hwrms.hessen.de> (Zugriff: 04/2023).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2019): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Rheingaustraße 186, 65203 Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Fachzentrum Klimawandel und Anpassung (HLNUG 2019): Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit Projektbearbeitung INFRASTRUKTUR & UMWELT Professor Böhm und Partner Hochschule Fulda Fachbereich Pflege und Gesundheit; KLIMPRAX Stadtklima KLIMawandel in der PRAXis.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018): Boden – mehr als Baugrund Bodenschutz für Bauausführende - Infoblatt für Architekten, Bauträger, Bauunternehmen, Landschafts- und Gartenbau.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018): Boden – damit Ihr Garten funktioniert Bodenschutz für „Häuslebauer“
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL 2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung Mai 2011, Wiesbaden.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2015): Hessische Biodiversitätsstrategie. März 2015, Wiesbaden.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 10. November 2018, Rechtsverordnung, Wiesbaden.
- International Union for Conservation of Nature (IUCN 2016): The IUCN Red List of Threatened Species (Version 2016-3).
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main (2000): Der Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt: Karte 24: Entwicklungskarte & Legende.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain: RegioMap <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/> (Zugriff: 04/2023).
- TÜV Hessen (2023): G U T A C H T E N Nr. T 5386, Rev. 1 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 257 „Schöne Aussicht“ der Stadt Eschborn; Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen Rev. 1 mit Ergänzung der textlichen Festsetzungen für den Teilbereich WA 2 entlang der Hauptstraße; 03. April 2023; Karl Baumbusch, Überwachung Hessen GmbH IS Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main.

Planstand: 19.03.2024

Projektnummer: 21-2507

Projektleitung: Schweikart / M. Sc. Umweltwissenschaften

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Entwurf – Planstand: 19.03.2024

