

MAGISTRAT DER STADT MÜHLHEIM AM MAIN

Bebauungsplan 43.4

Gewerbegebiet Dietesheim

Gemarkung Dietesheim - Flur 3

Umweltbericht

gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Fachbereich VII –Bauen und Liegenschaften–
Sachgebiet Stadtplanung
Mühlheim am Main, 01.09.2022

Inhalt

Bebauungsplan 43.4.....	1
Gewerbegebiet Dietesheim	1
Entwurf.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Einleitung	2
1.1 Ziele des Bebauungsplans, Art und Umfang der Planung.....	2
1.2 Standort	3
1.3 Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans	4
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	7
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	8
2.1 Boden und Wasser.....	8
2.2 Klima und Luft.....	9
2.3 Flora und Fauna	9
2.4 Mensch (Erholung und Lärmimmissionen) und Landschaft.....	11
2.5 Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler	12
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	12
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	12
6. Verwendete Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
8. Zusammenfassung	12

Einleitung

1.1 Ziele des Bebauungsplans, Art und Umfang der Planung

Hauptziele des Bebauungsplanverfahrens sind

- die Struktur des Gewerbegebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln mit Produktions-, Handels- und Handwerksbetrieben,
- den Erhalt und die Entwicklung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt und den Wohnquartieren sicherzustellen,
- sowie die Entwicklung bezüglich Vergnügungsstätten und Bordellen, bordellartigen Betrieben, Swingerclubs, Sexshops und Sexkinos und ähnlicher sexuell geprägter Betriebe durch Festsetzungen zu regeln, um einer möglichen Beeinträchtigung der Gewerbegebietsstruktur (Trading-Down-Effekt) und Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen entgegenwirken zu können.

1.2 Standort

Der ca. 3,2 Hektar große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Dietesheim, Flur 3, Flurstücke 410, 411, 412/5, 416/1 und die Flurstücke 438, 439, 440/1, 440/2, 441 sowie die Flurstücke 443/2, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451.

Der Gewerbestandort zeichnet sich durch eine nahezu vollständige Bebauung und Versiegelung aus. Bis auf eine größere private Grünanlage mit Rasenflächen existiert Vegetation nur rudimentär (s. Abbildung 1, oben rechts).

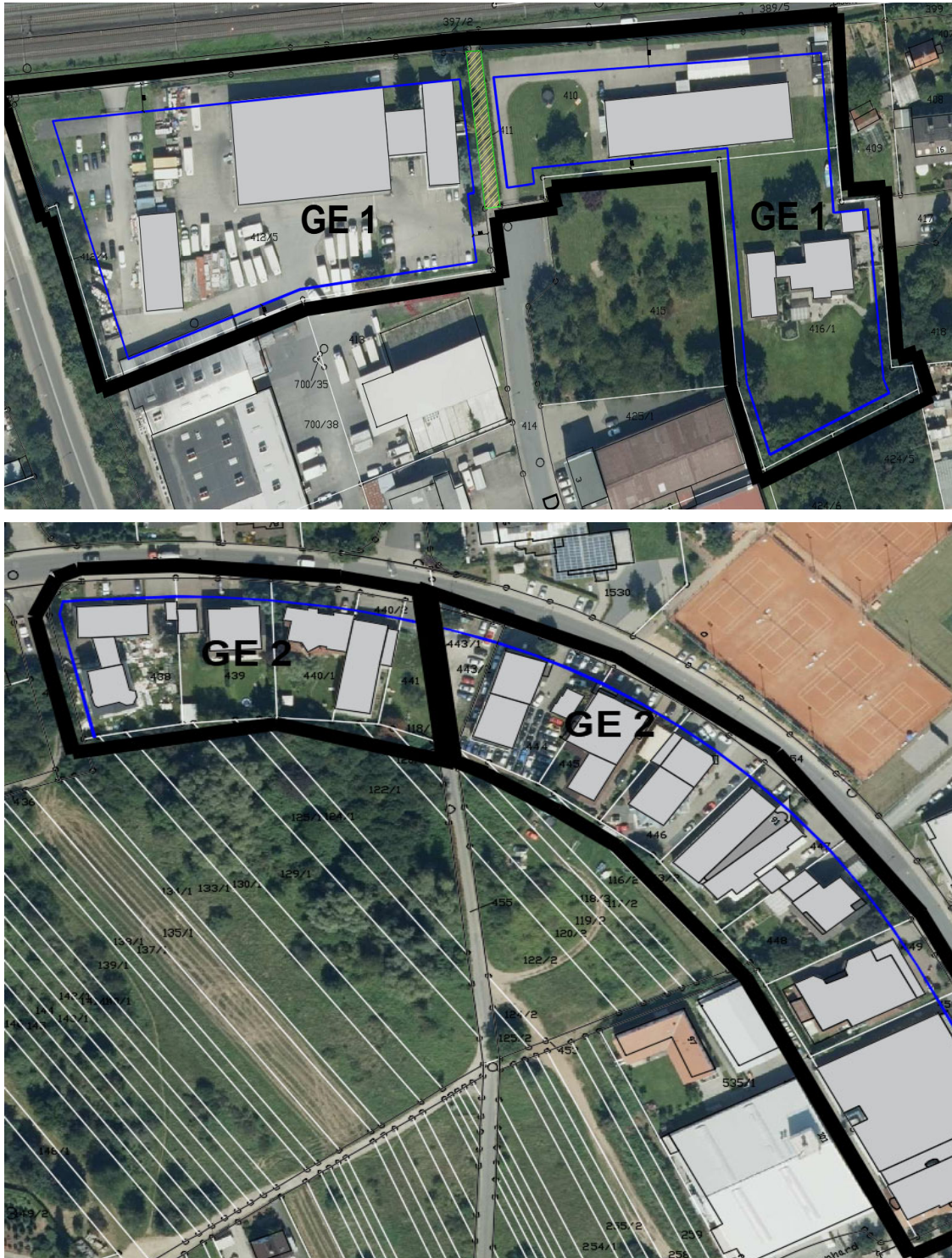


Abbildung 1: Geltungsbereich mit Luftbild

1.3 Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden im Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen Bordelle, Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführungen von Sex- und Pornofilmen (z.B. Video - Kabinen), Bordelle und Einrichtungen mit Bordellcharakter ausgeschlossen.

Betriebe des Einzelhandels mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente werden folgende Waren definiert:

Sortimente der Grundversorgung / des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren)

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf

Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunsthandwerkliche Artikel

Kunst, Antiquitäten

Baby-, Kinderartikel

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren

Computer, Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren

Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör

Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe,

Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung

Musikalienhandel, Bild- und Tonträger

Uhren, Schmuck, Silberwaren

Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf

Blumen, Zooartikel, Tiernahrung

Campingartikel, Fahrräder

Die Einrichtung von Verkaufsflächen sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur zulässig für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Für das Gebiet GE 1 wird festgesetzt:

GRZ von 0.8 und eine GFZ von 2.2 und maximal 4 Vollgeschosse.

Für das Gebiet GE 2 wird festgesetzt

GRZ von 0.8 und eine GFZ von 1.6 und maximal 2 Vollgeschosse.

Mindestgröße der Grundstücke (§9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke im GE 1 wird festgesetzt auf 1.500 m²

Die Mindestgröße der Grundstücke im GE 2 wird festgesetzt auf 1.200 m²

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen 20% der Grundstücksflächen der Baugrundstücke nicht versiegelt, weder über- noch unterbaut werden. Ausnahmen sind innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, möglich.

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 18- 20 cm zu pflanzen und zu dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Im GE 1 sind groß- und mittelgroße Bäume nur im Abstand von mindestens 15 Metern zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zulässig.

Zur Begrünung empfohlene Gehölzarten:

Mittelgroße Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Ostrya carpinifolia	- Gemeine Hopfenbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus spec.	- Ulme

Kleinkronige Bäume (dritter Ordnung)

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	- Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarckii 'Ballerina'	- Felsenbirne
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	- Thüringische Mehlbeere

Freiwachsende Hecken

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa spec. (in Sorten)	- Rosen
Ribes spec.	- Johannisbeere
Sambuca nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana	- Wolliger Schneeball

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

Hinweise

Schutz vor Vernässung

Durch den schwankenden Grundwasserspiegel kann es zu Vernässungen des Bodens kommen. (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Ganglinie Landesgrundwasserdienst Grundwasser-Messstelle 508079)

Altablagerung 438.008.020-000.024

Es handelt sich hierbei um eine zwischen 1920 und 1948 verfüllte ehem. Sand-/Kiesgrube mit einer vermuteten Ausdehnung über 8.500 m² in der heutigen Daimlerstraße 8-10 (Flur 3, Flurstück-Nr. 412/5). Als eingebrachte Abfallart ist Bauschutt bekannt, andere Abfallarten werden vermutet. Eine qualifizierte Oberflächenabdeckung ist nicht vorhanden. Ein Einfluss der Ablagerungssubstanz auf das Grundwasser wird angenommen, da die Abfälle bis ins angeschnittene Grundwasser verfüllt wurden. Eine allgemeine Bewertung ordnet der Altablagerung ein sehr großes Gefährdungspotential für die Umwelt zu.

Altablagerung 438.008.020-000.027

Bei dieser Altablagerung handelt es sich nach Aktenlage um die Verfüllung von 2 ehem. Sand-/Kiesgruben zwischen 1930 und 1972. Die Gruben sollen einen Umfang von ca. 5000 m² umfassen und illegal mit Bauschutt und Glasabfällen verfüllt worden sein. Aufgrund fehlender Dichtungen wird auch für diese Altablagerung ein großes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeschätzt. Die angenommene Lage der Ablagerungen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Teilgebietes GE 2. Da bisher keinerlei Erkundungsmaßnahmen an dieser Fläche vorgenommen worden sind, können die Grenzen nicht eindeutig benannt werden. Eine Überschneidung mit dem Teilgebiet GE 2 ist daher möglich.

Altlasten / Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Dabei sind die Funde und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

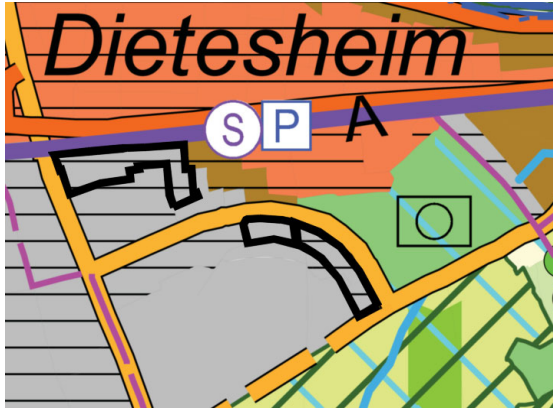
Kampfmittel

Der Geltungsbereich entlang der Bahntrasse liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor, jedoch muss mit Kampfmitteln im Untergrund grundsätzlich gerechnet werden. Im Zuge der Vorbereitung von Bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist die Sondierung anzufragen über das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden die Regional-, die Flächennutzungsplanung und die Landschaftsplanung berücksichtigt.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als Bereich für Industrie und Gewerbe (Bestand) dargestellt.



Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet Bestand“ dargestellt (Abbildung 2).Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereichs als Gewerbliche Baufläche Bestand gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Regional- und Flächennutzungsplanung.





Landschaftsplan (Entwicklungsplan)

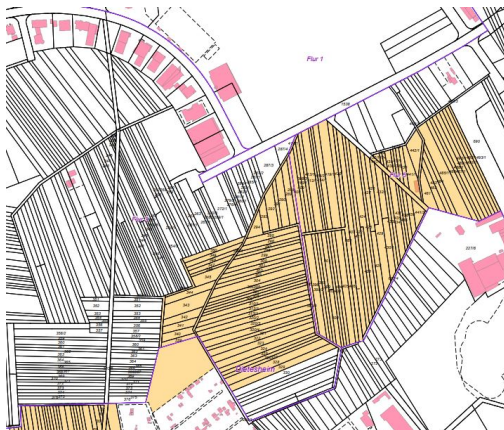
Der Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverbands Frankfurt vom März 2001 trifft folgende Aussagen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Erhalt der Durchgrünung in Teilen des Gebietes (Bestand Juli 1991). Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen (Bestand Juli 1991).

Regelungen und Maßnahmen

Gebiete, die wegen ihrer besonderen Lage, Größe, Schönheit oder Funktion für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild oder für die Naherholung zu schützen und zu entwickeln sind (§ 3 (2) Ziff. 8 HENatG)

-  Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991
-  Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991



FFH Gebiet außerhalb des Plangebietes

Erhaltungsziele der Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-Richtlinie

LRT 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*

- Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung

LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)

- Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung

Durch die räumliche Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die rein qualitative Änderung der baulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen im FFH-Gebiet zu erwarten. Da die Erhaltungsziele sich rein auf die Struktur der geschützten Gebiete, ihren Nährstoffhaushalt und ihre Bewirtschaftung beziehen, ist durch die im Bebauungsplan neu gefassten zulässigen Nutzungsformen nicht von einer Verschlechterung oder Beeinträchtigung davon auszugehen.

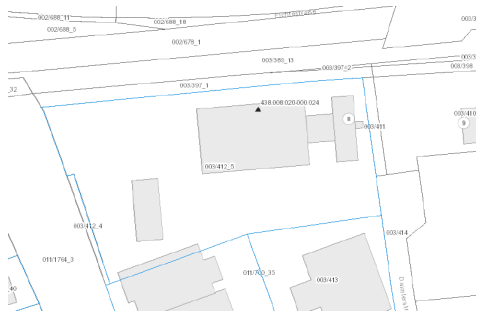
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Boden und Wasser

Naturräumlich zählt der Geltungsbereich zum Rhein-Main Tiefland, Haupteinheit Untermainebene, Unter-einheit Steinheimer Terrasse. Ursprünglich lagerten sich im Gebiet auf diluvialen Mainsanden Flugsande ab. Der Oberboden im Geltungsbereich ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Natürlich gelagerte Bodenschichten sind daher nicht zu erkennen.

Die Planung beugt einer höheren Bodenversiegelung bezogen auf die Gesamtfläche durch die Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Begrenzung des maximal zu überbauenden Bodens vor (siehe oben).

Rechtsverbindlich festgestellte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

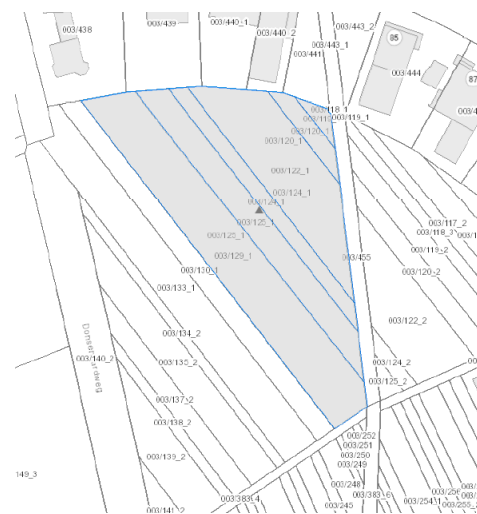


Das Altlasten-Informationssystem (ALTIS) des Regierungspräsidium Darmstadt benennt eine Altablagerung mit der Nummer 438.008.020-000.024 im westlichen Teil des Gebietes:

Es handelt sich hierbei um eine zwischen 1920 und 1948 verfüllte ehem. Sand-/Kiesgrube mit einer vermuteten Ausdehnung über 8.500 m² in der heutigen Daimlerstraße 8-10 (Flur 3, Flurstück-Nr. 412/5). Als eingebrachte Abfallart ist Bauschutt bekannt, andere

Abfallarten werden vermutet. Eine qualifizierte Oberflächenabdeckung ist nicht vorhanden. Ein Einfluss der Ablagerungssubstanzen auf das Grundwasser wird angenommen, da die Abfälle bis ins angeschnittene Grundwasser verfüllt wurden. Eine allgemeine Bewertung ordnet der Altablagerung ein sehr großes Gefährdungspotential für die Umwelt zu.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers durch Auswaschung möglicher schädlicher Substanzen bei Regenwasserversickerung soll durch die Möglichkeit der vollständigen Versiegelung in diesem Bereich vorgebeugt werden.



Ein weiterer Altstandort mit der Nummer 438.008.020-000.027 wird unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches benannt: Bei dieser Altablagerung handelt es sich nach Aktenlage um die Verfüllung von 2 ehem. Sand-/Kiesgruben zwischen 1930 und 1972. Die Gruben sollen einen Umfang von ca. 5000 m² umfassen und illegal mit Bauschutt und Glasabfällen verfüllt worden sein. Aufgrund fehlender Dichtungen wird auch für diese Altablagerung ein großes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeschätzt. Die angenommene Lage der Ablagerungen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Teilgebietes GE 2. Da bisher keinerlei Erkundungsmaßnahmen an dieser Fläche vorgenommen worden sind, können die Grenzen nicht eindeutig benannt werden. Eine Überschneidung mit dem Teilgebiet GE 2 ist daher möglich.

Indem mit der Neufassung des Bebauungsplans durch Ausschluss bestimmter Gewerbeformen eine reine Einschränkung zulässiger Nutzungsformen getroffen wird, sind hierdurch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

2.2 Klima und Luft

Aufgrund der Schadstoffeinträge aus den Abgasen des Straßenverkehrs und dem Schwerlast- Verkehr zu den im Geltungsbereich ansässigen Betrieben kann von einer bestehenden mittleren Luftschadstoffbelastung für das Gebiet ausgegangen werden. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der Spessartstraße, gemessen südlich außerhalb des Plangebietes, lag 2015 bei durchschnittlich 5391 Kraftfahrzeugen täglich insgesamt, davon 113 Schwerverkehrfahrzeuge (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Verkehrsmengenkarte 2015).

Eine Steigerung des Verkehrs bedingt durch den Bebauungsplan lässt im Vergleich zur bestehenden Situation nur geringe Veränderungen erwarten.

Mühlheim zählt mit einer Jahresmitteltemperatur von 10-11°C, mit steigender Tendenz, zu den sehr warmen Regionen Hessens. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 501-600 mm im Jahr. Bedingt durch die Tieflage in der Mainebene herrscht ein geomorphologisch begründetes Regionalklima mit heißen, trockenen Sommern und milden Wintern.

Die Bebauung der im Plangebiet bisher ungenutzten Bauflächen kann sich in geringem Maß verstärkend auf die Lufterwärmung und die Anreicherung von Luftschadstoffen auswirken. Die Festsetzungen zu freizuhaltenen Grundstücksflächen und zur Pflanzung standortgerechter Baumarten bieten gegensteuernde Maßnahmen.

Indem mit der Neufassung des Bebauungsplans durch Ausschluss bestimmter Gewerbeformen eine reine Einschränkung zulässiger Nutzungsformen getroffen wird, sind hierdurch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

2.3 Flora und Fauna

Zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen sowie der Flora und Fauna im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Februar 2022 Ortsbegehungen durchgeführt:

- 3. Februar 2022, 11.30 h bis 12.20 h
bewölkt, trocken, ca. 8°C
- 22. Februar 2022, ca. 16.00 h bis 17.00 h
sonnig/leicht bewölkt, trocken, ca. 9°C
- 6. April 2022, 16.30 bis 17.15 h
sonnig-wolkig, trocken, ca. 8 °C

Darüber hinaus flossen weitere Zufallsbeobachtungen aus der Kenntnis des Gebietes aus den vergangenen Jahren in die Beschreibung der Artenausstattung ein.

Da die betroffenen Grundstücke bereits alle in Nutzung stehen und eingefriedet sind, konnte die Betrachtung jeweils nur von außen aus der Perspektive der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Aufgrund der bereits bestehenden, anthropogenen Überprägung kann das Gebiet dennoch auch so relativ sicher eingeschätzt werden.

Die Untersuchungsergebnisse sind wie folgt zusammenzufassen:

Vegetationstypen/Lebensräume

Das Gelände ist von der bestehenden, anthropogenen Nutzung maßgeblich geprägt, natürliche Pflanzengesellschaften oder seltene/besonders geschützte Biotoptypen fehlen. Neben den überbauten oder versiegelten Flächen finden sich wenige strukturarme Grünflächen oder mit überwiegend Zierpflanzen und Rasen angelegte Hausgärten. Der Anteil der unbefestigten Flächen an der Gesamtfläche macht aktuell ca. 20 % aus.

Flora

Die potentiell natürliche Vegetation des Gebiets ist ein Buchenmischwald mit einer Bestockung aus Rot- und Hainbuchen, Traubeneichen, Birken, Espen und anderen Laubgehölzen.

Durch die schon lange bestehende Nutzung ist das gesamte Gebiet und seine Artenausstattung stark verändert, Versiegelung bzw. gärtnerische Anlage und Pflege der Freiflächen haben Wildpflanzen und die natürliche Vegetation weitgehend verdrängt.

Die unversiegelten Flächen sind heute durch kurz gehaltene Rasenflächen, Strauchpflanzungen aus einem Gemisch aus heimischen und Ziergehölzen, Formschnitt-Hecken und Bäume heimischer und eingeführter Arten begrünt. Seltene, gesetzlich geschützte Pflanzenarten konnten im Gebiet nicht ausgemacht werden und sind aufgrund der Standortverhältnisse und gärtnerischen Nutzung nicht zu erwarten.

Nachgewiesene Gehölzarten:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aucuba japonica</i>	Aukube
<i>Buxus sempervirens</i>	Gewöhnlicher Buchsbaum
<i>Cedrus atlantica</i>	Atlas-Zeder
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i> 'Contorta'	Korkenzieherhasel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhl. Mahonie
<i>Magnolia spec.</i>	Magnolie
<i>Picea abies</i>	Fichte
<i>Picea glauca</i> var. <i>albertina</i> 'Conica'	– Zuckerhutfichte
<i>Picea omorika</i> – Omorika-	Fichte
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Quercus robur</i> cf.	Stieleiche
<i>Rosa spec.</i>	Rosenarten
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Syringium vulgare</i>	Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Thuja occidentalis</i>	Abendländischer Lebensbaum
<i>Ulmus spec.</i>	Ulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze beeinflussen das Siedlungsbild wie auch das Kleinklima positiv, geben den Freiflächen Struktur und werten sie als Lebensraum und Nahrungsquelle für Vögel, Insekten und Kleinsäuger auf.

Fauna

Aufgrund der seit langem bestehenden Nutzung und Armut an entsprechenden Lebensräumen sind im Gebiet keine Vorkommen an seltenen Tierarten zu erwarten.

Das vorhandene Artenspektrum umfasst aus den aufgeführten Tiergruppen folgende Arten:

Vögel

Während der Ortsbesuche wurden folgende, weit verbreitete und kulturfolgende Vogelarten angetroffen, die im Gebiet Nahrung und Brutmöglichkeiten finden:

<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube
-------------------------	-------------

<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise
<i>Parus major</i>	Kohlmeise
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz
<i>Pica pica</i>	Elster
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig
<i>Turdus merula</i>	Schwarzdrossel/Amsel
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star

Schmetterlinge

Im Bereich der reicher strukturierten Hausgärten mit blühenden Sträuchern und Stauden finden weit verbreitete Schmetterlingsarten ein gewisses Nahrungsangebot. Zu erwarten sind z.B.:

<i>Aglais urticae</i>	Kleiner Fuchs
<i>Gonepteryx rhamni</i>	Zitronenfalter
<i>Inachis io</i>	Pfauenaug
<i>Pieris rapae</i>	Kleiner Kohlweißling

Säugetiere

Es ist davon auszugehen, dass weit verbreitete und wenig störanfällige Säugetierarten wie Kleinnager, Igel, Kaninchen, Marder, usw., das Gebiet als Teillebensraum nutzen. Die wenigen älteren Gehölze im Gebiet könnten Höhlen und Spalten besitzen, die Fledermäusen und Kleinsäugetern Unterschlupf bieten.

Wie oben beschrieben sind die Hauptziele des Bebauungsplans, die bestehenden Produktions-, Handels- und Handwerksbetriebe zu erhalten und zu fördern sowie bestimmte, unerwünschte Nutzungsformen im Gebiet auszuschließen.

Bewertung

Die neue Ausrichtung der gewerblichen Nutzung hat keinen Einfluss auf die Fauna und Flora des Gebietes. In dem in der aktuellen Fassung die Pflanzung und der Erhalt eines gewissen Grades heimischer Gehölzpflanzen festgesetzt wird, hat dies mittelfristig sogar einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Lebensraumqualität der Grünflächen. Eine generelle Erhöhung des Grünanteils und die Anpflanzung weiterer Gehölze würde das Kleinklima wie auch die Lebensbedingungen für die Tierwelt grundsätzlich verbessern.

2.4 Mensch (Erholung und Lärmimmissionen) und Landschaft

Das Plangebiet ist ein Gewerbestandort, der fast vollständig von Bebauung und Versiegelung geprägt ist. Vorbelastungen sind durch die direkt nördlich angrenzende Bahntrasse, der westlich angrenzenden Kreisstraße, der Straßenverkehr im Gebiet selbst und den Flugverkehr bereits gegeben.

Durch die Gegebenheiten besitzt das Gebiet kaum Erholungsfunktion für den Menschen.

Die Planung bedeutet keine weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch und Landschaft.

2.5 Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt. Werden im Rahmen von Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler entdeckt, ist dies der zuständigen Behörde umgehend zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Plangebiet im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes 43.1 weiter bebaut und verdichtet werden. Die Planung lässt daher keine Umweltauswirkungen erkennen, die nicht auch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten wären.

Die aus den festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft resultierenden positiven Aspekte einer stärkeren Durchgrünung des Gebiets könnten ohne die Aufstellung des Bebauungsplans nicht umgesetzt werden.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht geplant, da keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe vorbereitet werden.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden nicht in Erwägung gezogen.

5. Verwendete Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der Planung wurden Plan und Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan 43.4, der rechtskräftige Flächennutzungsplan, der Regionale Flächennutzungsplan 2010, der Regionalplan Südhessen 2000, der Landschaftsplan 2001 mit Entwicklungskarte, die Verkehrsmengenkarte 2015, die im BürgerGIS Offenbach bereitgestellten Themenkarten sowie die geltenden Rechtsvorschriften verwendet.

Es erfolgten eigene Begehungen vor Ort zur Erfassung der Gebietsstruktur und der vorhandenen Vegetation und Tiere. Tiefergehende faunistische Beobachtungen wurden nicht vorgenommen, da sie aufgrund der gebietsstrukturellen Gegebenheiten für nicht notwendig erachtet werden.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans 43.4 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die einer weitergehenden Überwachung bedürften.

7. Zusammenfassung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 43.4. Änderung –Entwurf– ist der vorliegende Umweltbericht angefertigt worden.

Untersucht wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Schutzgüter sind nicht zu erkennen. Es werden keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe vorbereitet, daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Mühlheim am Main, den 01.09.2022

Till Böttcher