



**Stadt Hanau**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Nr. 1.2 „2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“**

### **Inhaltsverzeichnis**

- Begründung
- Umweltbericht

**Stadt Hanau**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /  
Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 1.2  
„2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“**

---

**B e g r ü n d u n g**

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhensee 1  
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PB20104-P  
Bearbeitet: Februar 2015

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsabsicht.....	2
2.	Bebauungsplanverfahren .....	2
3.	Übergeordnete Planungen .....	2
4.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
5.	Bestandsbeschreibung.....	4
6.	Baurechtliche Beurteilung / Vorhabenträger .....	6
7.	Bestehende Bebauungspläne.....	6
8.	Planung .....	9
8.1	Vorhabenbeschreibung .....	9
8.2	Festsetzungen im Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1) .....	13
8.3	Festsetzungen im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1) .....	16
8.4	Auswirkungsanalysen.....	17
9.	Erschließung .....	19
10.	Technische Infrastruktur .....	19
11.	Antrag auf Aufhebung der Schutzwaldklärung sowie Antrag auf Waldumwandlung.....	20
12.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	22
13.	Umweltbericht .....	22
14.	Kosten.....	23
15.	Städtebauliche Daten .....	24

## Anlagen

## 1. Planungsabsicht

Die Sachau Grundstücksgesellschaft mbH beabsichtigt eine Erweiterung ihres Teppichfachmarktgebäudes (Kibek) an der Oderstraße in südöstlicher Richtung.

Hierzu wurde vom Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Eine Vergrößerung der genehmigten Verkaufsflächen bzw. Änderung oder Erweiterung der Sortimente ist dabei nicht vorgesehen. Die Grundfläche des Verkaufsbäudes soll sich um ca. 1.600 m<sup>2</sup> erhöhen, um eine bessere Produktdarstellung und eine barrierearme Ladengestaltung zu ermöglichen.

## 2. Bebauungsplanverfahren

Es wird ein Vollverfahren durchgeführt.

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 Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

## 3. Übergeordnete Planungen

### Regionaler Flächennutzungsplan 2010

In dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) ist der Bereich als „Sondergebiet - Einkauf“ mit der Spezifizierung „Möbel / Teppiche“ dargestellt.

Nach der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ ist das Plangebiet als „Ergänzungsstandort“ gekennzeichnet.

Der östliche Bereich, in dem die Erweiterung des Teppichfachmarktes geplant ist, wird im RegFNP 2010 als „Wald-Bestand“ dargestellt.

Weiterhin ist der Erweiterungsbereich als „Regionaler Grünzug“ bzw. als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Da die Erweiterungsfläche jedoch unter 0,5 ha liegt, ist eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 nicht erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein/Main wird die Planung als aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 entwickelt angesehen.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1) besteht aus 2 Teilen.

Der Teil A beinhaltet die eigentlichen Bauflächen, der Teil B die Flächen für die notwendige Waldneuanlage.

Der Teil A umfasst das Gelände des bestehenden Teppichfachmarktes unmittelbar zwischen der Oderstraße und der A 66 und die geplante Erweiterungsfläche im südöstlich anschließenden Stadtwald. Der Teil B umfasst die Aufforstungsflächen südlich der Oderstraße.

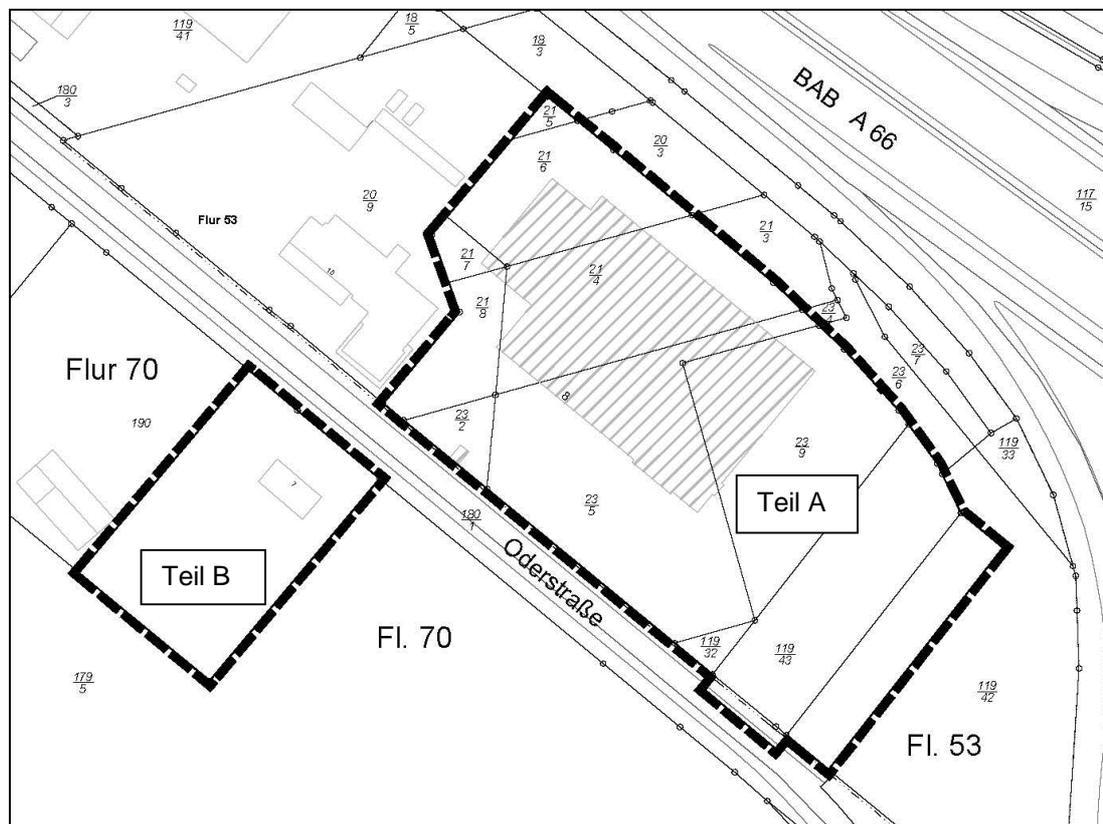
Der Teil A hat insgesamt eine Größe von ca. 1,54 ha, die Erweiterungsfläche beträgt davon 0,34 ha. Der Teil B südlich der Oderstraße weist eine Größe von ca. 0,34 ha auf.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die Flurstücke Gemarkung Hanau, Flur 53, Nr. 21/4, 21/5, 21/6, 21/7, 21/8, 23/2, 23/5, 23/9, 119/32, 119/43 sowie Teile des Flurstückes Nr. 119/42 sowie Teilflächen der Straßenparzelle Flur 70 Nr. 180/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Flur 70 Nr. 190 im Teil B.

Der gesamte Geltungsbereich ist auch aus nachfolgender Karte ersichtlich.

##### Abbildung 1

##### Geltungsbereich



## 5. Bestandsbeschreibung

Die vorgesehene Erweiterung des Teppichfachmarktes wird durch seine Lage zwischen der A 66 im Norden und der im Süden verlaufenden Oderstraße mit der angrenzenden Einzelhandelsnutzung geprägt (u. a. IKEA, weitere Möbel-Fachmärkte).

Auf dem weitgehend ebenen Gelände befindet sich das mehrgeschossige Verkaufsbauwerk der Firma Kibek mit den zugehörigen Stellplätzen.

Neben den großflächig bebauten bzw. versiegelten Bereichen sind im Teil A nur vereinzelt, insbesondere in den Randbereichen, struktur- und artenarme Grünflächen vorhanden. Diese sind zumeist mit Ziergehölzen und einzelnen Bäumen bestanden.

Nach Südosten hin werden im Teil A Waldflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Der Waldbestand besteht aus Trauben-Eichen, Rot-Eichen und Kiefern. Das Alter des Bewuchses beträgt ca. 50 Jahre und jünger mit einer Baumhöhe von ca. 20 m bis 25 m. Die genannten Baumarten stehen im engen Wechsel mit Birken und Hybrid-Pappeln. Der Unterwuchs ist zum Teil sehr dicht, zumeist mit Brombeere, ausgeprägt. Als Übergang von den Waldflächen zu den vorhandenen Stellplatzflächen ist der Bestand an Waldbäumen lückig ausgeprägt. Stattdessen befinden sich hier Unterpflanzungen mit standortgerechten Sträuchern, aber auch mit Ziergehölzen.

Die Erweiterungsfläche war als Teil der städtischen Waldabteilung 30 bisher als „Schutzwaldfläche“ ausgewiesen, mit der Zielsetzung „Erholung- und Klimaschutz“.

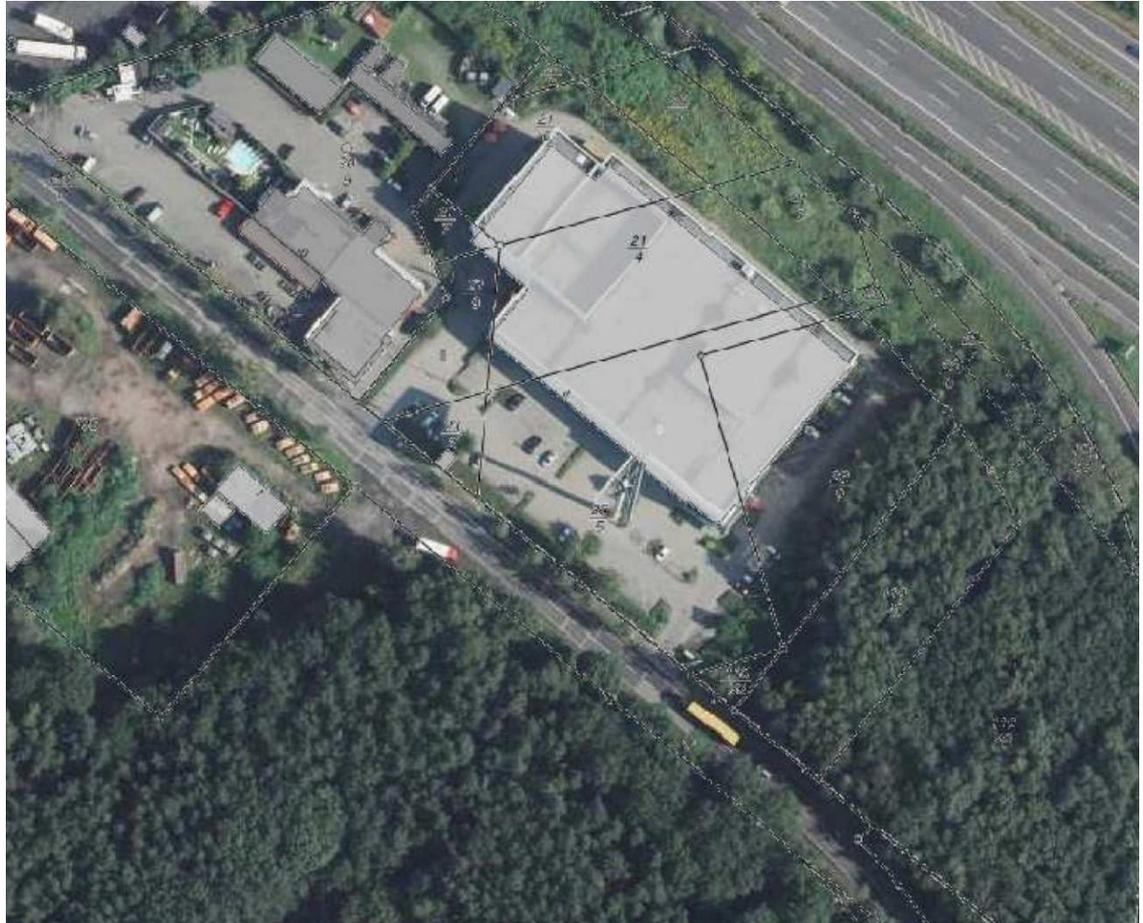
Sonstige Schutzgebiete nach § 23 - 32 BNatSchG sowie Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht berührt.

Es sind geringe Grundwasserflurabstände vorhanden (bis ca. 1,35 m).

Der als Aufforstungsfläche vorgesehene Teil B südlich der Oderstraße stellt sich derzeit als Lagerfläche dar, kleinere Flächen sind versiegelt bzw. mit einem Gebäude bebaut. Der größte Teil der Ersatzaufforstungsfläche ist mit Schotterbefestigt und mit einer dünnen Oberbodenschicht bedeckt, auf der teilweise Vegetation aufkommt. Diese Flächen werden zusätzlich stark als Lager-/Abstellflächen für Mulden beansprucht. Die in Randbereichen vorkommende Mutterbodenaufschüttung wird durch eutrophe kurzlebige Ruderalfluren geprägt.

Die Nutzungen im Plangebiet sind aus dem nachfolgenden Luftbild gut zu erkennen:

**Abbildung 2**



Für das Plangebiet wurde 2013 eine faunistische Untersuchung durch das Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die europäischen Vogelarten, die Fledermäuse, die Reptilien und Amphibien erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine Horst- und Höhlenerfassung, die während der laubfreien Zeit durchgeführt wurde. Hierbei wurden im Plangebiet 34 europäische Vogelarten, 4 Fledermausarten, eine Reptilienart und zwei Amphibienarten nachgewiesen.

Die faunistische Untersuchung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

## 6. Baurechtliche Beurteilung / Vorhabenträger

Für das geplante Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.2 „2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“ aufgestellt, da nach dem ansonsten hier gültigen Baurecht aufgrund der bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 (rechtskräftig seit 1996) bzw. Nr. 1.1 (rechtskräftig seit April 2011) und des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“ die vorgesehene Erweiterung nicht zulässig ist, daher soll mit Mitteln des Bauplanungsrechtes hierfür Baurecht geschaffen werden.

Das Vorhaben wird von der

Sachau Grundstücksgesellschaft mbH  
Anna-Hollmann-Weg 3  
22587 Hamburg

als „Vorhabenträger“ durchgeführt.

Die Sachau Grundstücksgesellschaft mbH kann zukünftig über alle benötigten Flurstücke verfügen, ein Ankauf des städtischen Waldgrundstückes Nr. 119/43 sowie der Aufforstungsfläche Flur 70 Nr. 190 tlw. (Teil B) erfolgt in Kürze.

Der Vorhabenträger ist wirtschaftlich in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.07.2013 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.

## 7. Bestehende Bebauungspläne

Der Teil A des Plangebietes ist derzeit vollständig in Bebauungspläne einbezogen.

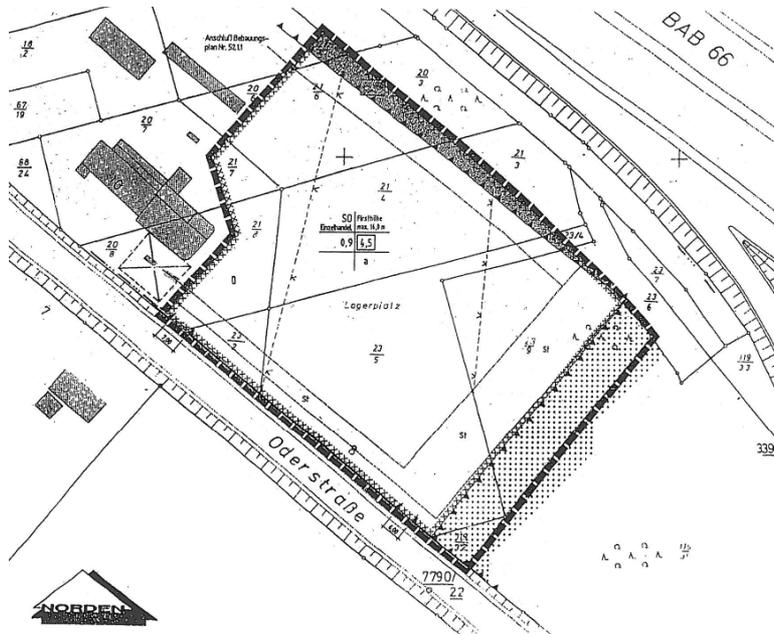
Es gelten die Bebauungspläne:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, rechtskräftig seit 1996 und dessen 1. Änderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.1, rechtskräftig seit April 2011 sowie für den Erweiterungsbereich
- der Bebauungsplan Nr. 52.11 „Nördlich des Lamboywaldes“.

Die zeichnerischen Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne sind aus den nachfolgenden Abbildungen 3 bis 5 ersichtlich.

**Abbildung 3**

*Planbild*  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.1 „Teppichfachmarkt Oderstraße“



*Textliche Festsetzungen (Auszug)*

1.02 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

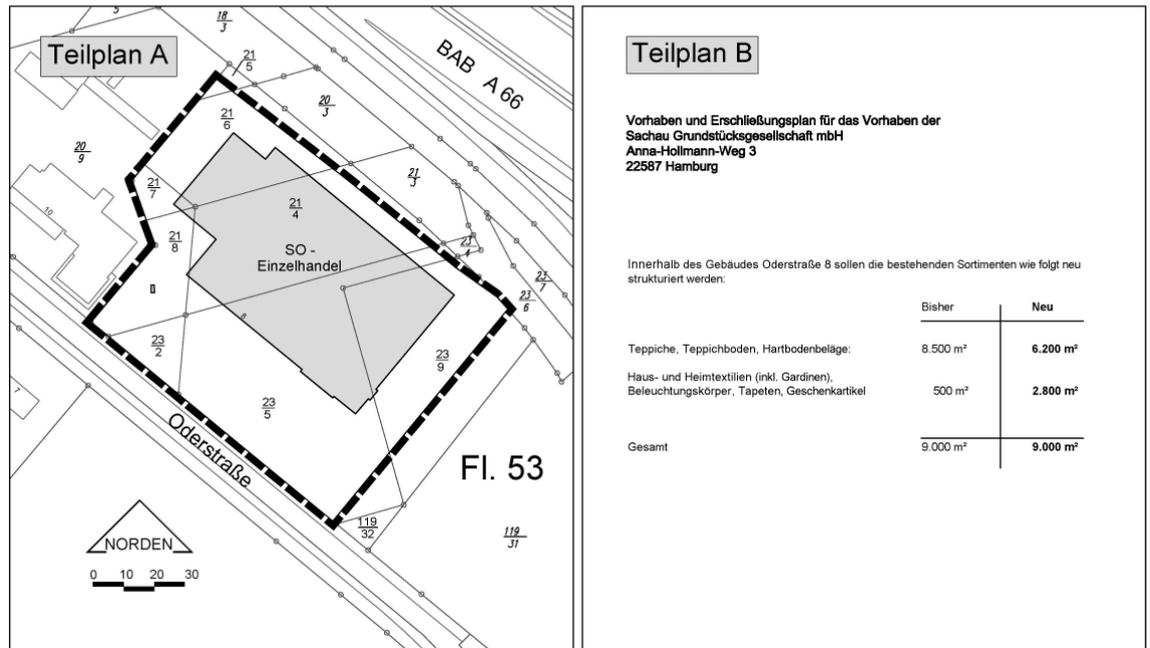
Sondergebiet "Einzelhandel, - Fachmarkt für Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit insgesamt max. 9000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon max. 8555 m<sup>2</sup> für das Kernsortiment.

Für das Randsortiment - (Werkzeuge und Geräte zum verlegen von Bodenbelägen und Randleisten, Heimtextilien, Lampen, Tapeten, Kleinmöbel und Geschenkartikel) ist eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> zulässig.

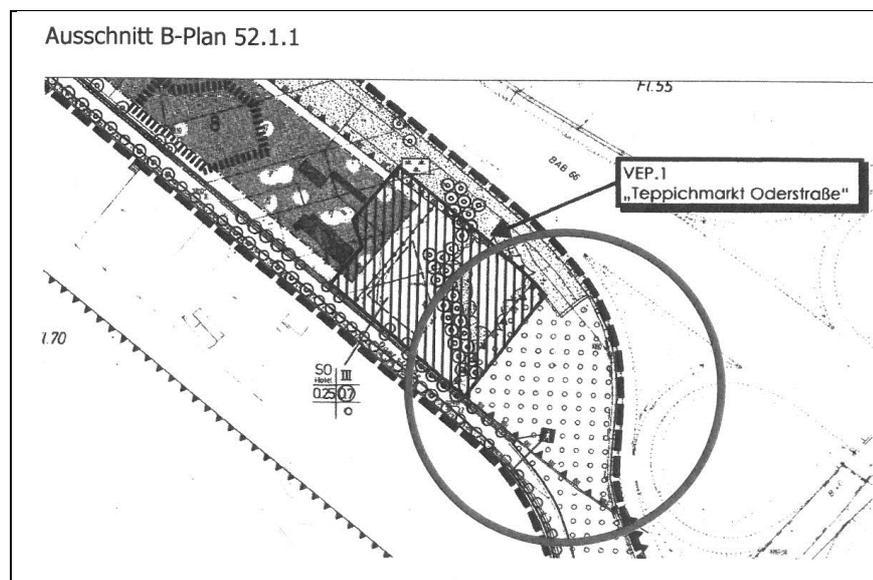
**Abbildung 4**

*Planbild*  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.1  
 „1. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“



**Abbildung 5**

*Planbild*  
 Bebauungsplan Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“



### *Textliche Festsetzungen (Auszug)*

Für die Fläche südöstlich des bestehenden Teppichfachmarktes ist der Bebauungsplan Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“ rechtskräftig, der dort Fläche für die Forstwirtschaft festsetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1.2 „2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“ soll in seinem Geltungsbereich die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 „Teppichfachmarkt Oderstraße“ und die Nr. 1.1 „1. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“ sowie den Bebauungsplan Nr. 52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“ vollständig ersetzen.

Für den Geltungsbereich des Teiles B, der die Flächen für die Waldneuanlage beinhaltet, besteht kein Bebauungsplan.

## **8. Planung**

### 8.1 Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben kann, wie ausgeführt, ohne Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zugelassen werden, da dem insbesondere das bisher hier anzuwendende Baurecht entgegensteht.

Für den seit 1996 bestehenden Teppichfachmarkt, in dem bisher hauptsächlich Teppiche und Bodenbeläge und Heimtextilien auf 2 Verkaufsetagen verkauft werden, wird beabsichtigt, unter Einhaltung der bereits bisher zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente, eine bauliche Erweiterung nach Südosten hin vorzunehmen. Dementsprechend wird sich die Grundfläche des Gebäudes um ca. 1.600 m<sup>2</sup> erhöhen.

Die Erweiterung ist erforderlich um insbesondere eine bessere Präsentation der Produkte und eine barrierearme Ladengestaltung zu ermöglichen. Heute erwartet der Kunde eine größere Übersichtlichkeit und Produktdarstellung. Des Weiteren sind zusätzliche Lagerflächen erforderlich. Um im Wettbewerb bestehen zu können hat Kibek den Direktimport stark ausgeweitet. Da damit die Ware in größeren Stückzahlen bezogen wird, erhöht sich der Lagerbedarf in Hanau.

Für die bauliche Erweiterung werden insbesondere Waldflächen südlich angrenzend an das bestehende Firmengelände in Anspruch genommen. Im Vorfeld zu der geplanten Erweiterungsabsicht und den damit verbundenen Stellplatzflächen wurde im Hinblick auf eine möglichst weitreichende Minimierung des zu erwartenden Waldeingriffs zunächst geprüft, ob andere Erweiterungsoptio-

nen bestehen. Da nach Norden und Süden Straßenflächen (BAB, Oderstraße) angrenzen und nach Westen hin die bestehenden Grundstücksverhältnisse eine Erweiterung nicht zulassen, besteht nur die Erweiterungsmöglichkeit nach Osten zulasten des Stadtwaldes.

Die Anlage der notwendigen Stellplätze (Neuanlage von 25 Stellplätzen bzw. 46 umzubauenden Stellplätzen) muss ebenfalls ebenerdig nach Südosten hin zulasten der Stadtwaldfläche erfolgen.

Es ist grundsätzlich nur ein Ersatz der wegfallenden Stellplätze vorgesehen, was gegenüber der Stellplatzsatzung bereits eine deutliche Minimierung der erforderlichen Stellplätze darstellt, da aufgrund des Sortiments die Ausnahmeregelung der Stellplatzsatzung gegenüber anderen Einzelhandelsformen erfolgen kann. In der ersten Planung des Vorhabenträgers war noch eine deutlich größere Stellplatzanlage enthalten. Diese Ursprungsplanung (siehe Abb. 6) konnte in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nun minimiert werden, um den Eingriff in den Schutzwald zu verringern.

**Abbildung 6 Ursprungsplan Erweiterung Teppich Kibek**



Eine alternative Stellplatzanlage z. B. in Form eines Parkhauses zwischen Oderstraße und dem jetzigen Gebäude, um den Eingriff durch die Stellplatzanlage zu verringern ist aus städtebaulicher Sicht im Verhältnis zur gesamten Gebäudeflucht an der nördlichen Oderstraße nicht vertretbar.

Eine Tiefgarage ausschließlich unter dem Erweiterungsbau ist aus wirtschaftlichen Gründen ebenfalls nicht denkbar und die Anordnung von Stellplätzen auf dem neu entstehenden Gebäudedach ist im Hinblick auf die klimaökologischen Auswirkungen in diesem Bereich ebenfalls problematisch.

Das Vorhaben ist im Teilplan 2, der den Vorhaben- und Erschließungsplan enthält, abgebildet.

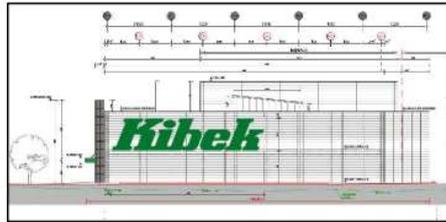
Abbildung 7 Auszug aus Vorhaben- und Erschließungsplan



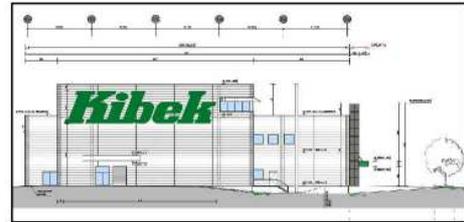
Die geplante Erweiterung erfolgt nach Südosten und ist in den nachfolgenden Ansichten rot markiert.

Beim Bestandsgebäude wird insbesondere der Eingangsbereich umgebaut, um diesen für die Kunden attraktiver zu gestalten.

Abbildung 8 Ansicht / Auszug aus Vorhaben- und Erschließungsplan



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



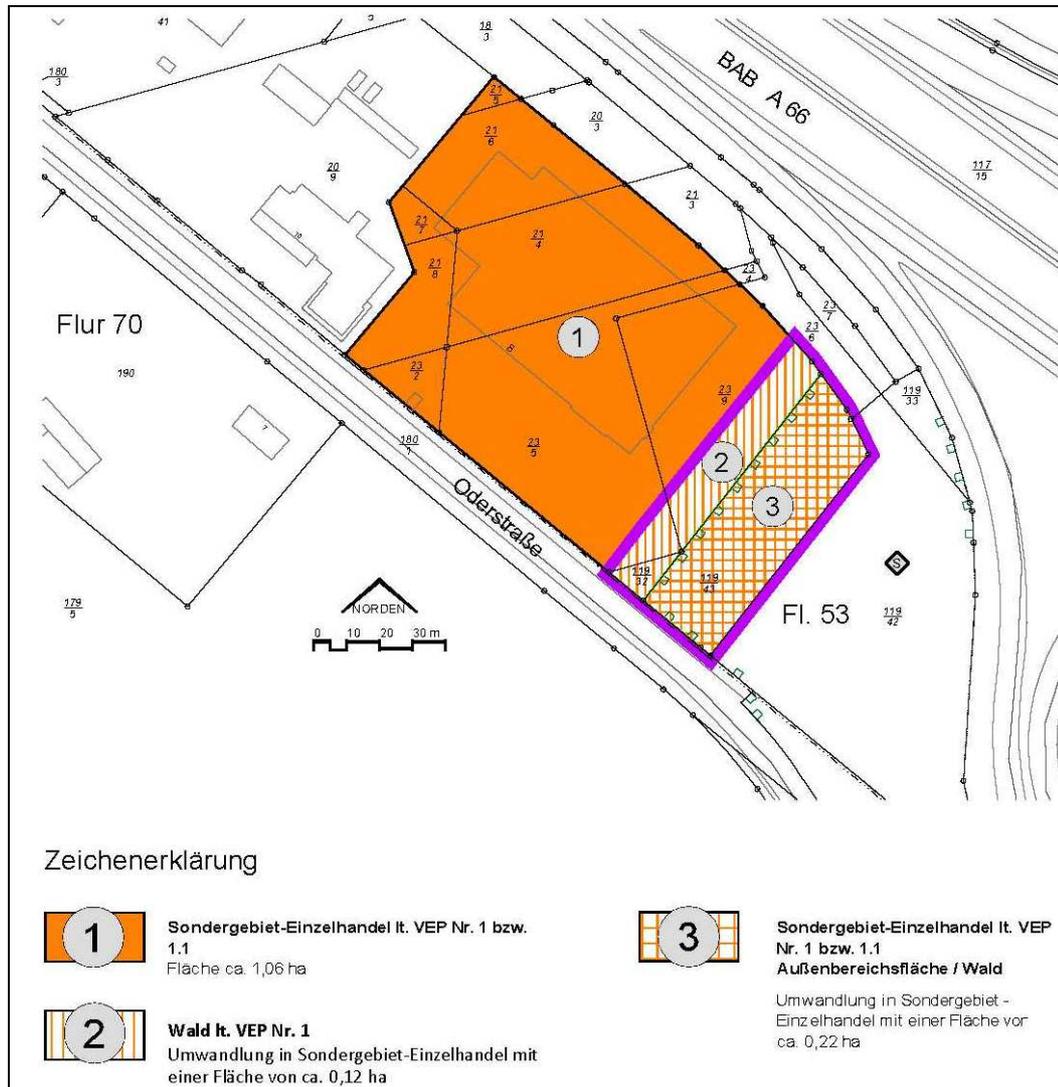
Ansicht Nord-Ost

Zur Sicherung der inneren Erschließung und zur Andienung ist auch die Verlegung der südlichen Zufahrt nach Südosten hin notwendig, um wie bisher eine Feuerwehrumfahrung zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist hier eine Inanspruchnahme der Waldfläche im bisherigen VEP Nr. 1 in einer Größenordnung von ca. 0,12 ha sowie der Stadtwaldfläche Nr. 119/43 mit ca. 0,22 ha erforderlich. Der auszugleichende Waldverlust beläuft sich daher auf ca. 0,34 ha. Die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Genehmigungen liegen vor.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen wird in der nachfolgenden Abbildung 9 verdeutlicht.

Abbildung 9 Inanspruchnahme von Wald



Der Vorhabenträger hat daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und wird sich in dem nach § 12 BauGB vorgeschriebenen Durchführungsvertrag verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

## 8.2 Festsetzungen im Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1)

Bei der Art der Nutzung erfolgt eine Anpassung der Begrifflichkeit an die nunmehr bestehenden Hauptsortimente. So wird statt der bisherigen Sondergebietsbezeichnung als „Fachmarkt für Teppiche, Teppichböden, Hartbodenbeläge gemäß der Sortimentsänderung im Rahmen des 1. Änderungsplanes nunmehr das Sondergebiet als „Fachmarkt für Teppiche, Bodenbeläge und Heimtextilien“ bezeichnet.

Die Verkaufsflächenbegrenzung bleibt, wie bisher, mit 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestehen. Auch die einzelnen Sortimente werden wie bisher wie folgt festgesetzt:

Hauptsortiment:

- Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge: 6.200 m<sup>2</sup>

Randsortiment:

- Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen): 1.200 m<sup>2</sup>
- Beleuchtungskörper und Zubehör: 700 m<sup>2</sup>
- Tapete und Farben: 100 m<sup>2</sup>
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstblumen, Körb-  
waren, Bilder, Bilderrahmen, Spiegel, Kerzen,  
Accessoires: 800 m<sup>2</sup>

Insgesamt dürfen die vorgenannten Randsortimente eine Verkaufsfläche von 2.800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wobei die vorgenannten Randsortimente insgesamt jeweils 10 % untereinander abweichen können, allerdings darf die Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m<sup>2</sup> für diese Sortimente nicht überschritten werden. Auch diese Regelung war bislang in dem 1. Änderungsplan bereits enthalten.

Beim Maß der Nutzung wird die bisher vorgesehene Höhenbegrenzung von 16 m auf 18 m erhöht, da insbesondere hier technische Aufbauten eine Anhebung erfordern könnten. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeführt, wird der Erweiterungsbau eine Gebäudehöhe von 16 m nicht überschreiten. Damit sind keine wesentlichen relevanten Klima- auswirkungen oder Auswirkungen auf die Kaltluftwirkungsbereiche durch den Erweiterungsbau zu erwarten.

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert. Die Grundflächenzahl von 0,9 ist auch für den Erweiterungsbereich erforderlich, da eine hohe Ausnutzung des Grundstücks durch die Anlage von Stellplätzen notwendig ist, um so die Inanspruchnahme von Schutzwaldflächen auf den unbedingt nötigen Umfang zu begrenzen. Die Baumassenzahl wird von 4,5 auf 4,8 angepasst.

Da bereits das bestehende Kibek-Gebäude eine Länge von über 50 m aufweist, ist eine abweichende Bauweise insofern erforderlich, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die Gebäudeerweiterung ist allerdings mit entsprechendem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß dem mit dem Teilplan 2 vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan nach Südwesten hin ausgedehnt, um so den Erweiterungsbau zu ermöglichen. Die verbleibende Baugrundstücksfläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um hier die Anlage von Stellplätzen bzw. Nebenanlagen – außerhalb der Bauverbotszone der BAB 66 - zu ermöglichen. Sowohl Garagen als auch Tiefgaragen sind aber nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Werbeanlagen werden, insbesondere hinsichtlich der Höhe des vorhandenen Werbepylons, an den Bestand angepasst, um so der bestehenden Baugenehmigungslage zu entsprechen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden bzw. Nordosten berücksichtigt die Bauverbotszone gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zur A 66 (befestigter Fahrbahnrand), die im Übrigen in den Planunterlagen

verzeichnet ist. In der Bauverbotszone ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

Der bestehende Werbeturm von Kibek steht außerhalb der 100 m tiefen Baubeschränkungszone entlang der A 66. Die Anregung von HessenMobil, Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der A 66 auf die angrenzenden tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen, führte nicht zu einer Änderung der Planung. Ausweislich der Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen Werbeanlagen mit einer Höhe, die die Gebäudehöhe übersteigen (wie der vorhandene Werbeturm) nur außerhalb der Beschränkungszone entlang der Bundesautobahn. Die Anregung wurde allerdings zum Anlass genommen, einen diesbezüglichen Hinweis auf die straßenrechtlichen Bestimmungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

Zum Immissionsschutz sollten im Rahmen des Bauantragsverfahrens die folgenden Empfehlungen berücksichtigt werden:

- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.
- Die Außenbeleuchtung muss so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 850 Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Als Außenbeleuchtung sind Natrium-Hochdrucklampen oder UV-arme LED-Leuchten zu verwenden.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten sind die Grundstücksfreiflächen zu begrünen, wobei 20 % dieser Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Dies kann auf die nach der Stellplatzsatzung ohnehin erforderliche Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen pro 5 Stellplätze angerechnet werden. Die anzupflanzenden Stellplatzbäume sind in unbefestigten Baumscheiben und mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm zu pflanzen.

Um einen neuen Waldrand aufzubauen, sind in einer Tiefe von 15 m, ausgehend von der zukünftigen Grenze des Geländes des Teppichfachmarktes, auf dem städtischen Waldgrundstück (Flurstück Gemarkung Hanau Flur 53 Nr. 119/42 tlw.) einzelne Bäume herauszunehmen. In die durch die Herausnahme entstehenden Zwischenräume sind entsprechend einheimische, standortgerechte und autochthone Sträucher und Bäume anzupflanzen.

Der Bebauungsplan setzt hier „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldrand“ mit Maßnahmen zur Waldrandgestaltung fest und gibt entsprechende Sträucher und Bäume in einer Auswahlliste vor. Durch diese Maßnahme kann ein ansprechender und fachlich sinnvoller Übergang zwischen den zukünftigen Flächen von Kibek und dem angren-

zenden Wald erreicht werden. Darüber hinaus tragen gestufte Waldränder zur Sicherung des Waldbestandes und zur Steigerung der Artenvielfalt bei. Diese Fläche ist als „Anpassungsbereich“ im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen worden. Die Durchführung dieser Maßnahme wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

### 8.3 Festsetzungen im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan 1)

Zur Waldneuanlage ist eine Fläche südlich der Oderstraße vorgesehen. Hierbei handelt es sich um den südöstlichen Teil des Flurstücks Gemarkung Hanau, Flur 70 Nr. 190.

Die Flächen liegen in einer Entfernung von ca. 100 m von der Waldumwandlungsfläche und haben eine Größe von 3.400 m<sup>2</sup>. Eigentümer ist die Stadt Hanau. Die im Teil B festgesetzte Ersatzaufforstungsfläche innerhalb des Flurstücks Flur 70 Nr. 190 ist, mit Ausnahme der im Süden schon mit Bäumen bestockten geringen Fläche (58 m<sup>2</sup>), vollständig aufzuforsten.

Auf der ca. 2250 m<sup>2</sup>große Fläche soll eine Eichenaufforstung mit *Quercus robur* (Stiel-Eiche) erfolgen. Das eingesetzte Pflanzmaterial hat den Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG 22.05.2002, Bundesgesetzblatt 1, S. 1.658) und der dazu erlassenen Durchführungsverordnung zu entsprechen.

Als Übergang zur Oderstraße sowie zu den nördlich angrenzenden Bauhofflächen ist in einer Tiefe von 10 m ein geeigneter Waldrand aufzubauen (1.092 m<sup>2</sup>). Hierzu sind diese Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einheimischen, standortgerechten und autochthonen Bäumen und Sträuchern aufzuforsten. Eine entsprechende Auswahlliste gibt der Bebauungsplan vor. Auch hier trägt der zu entwickelnde Waldrand zur Sicherung des angrenzenden Waldbestandes und zur Steigerung der Artenvielfalt bei.

Die Fläche wird ebenfalls als „Anpassungsbereich“ im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen.

Das für die Waldneuanlage vorgesehene Gelände wurde im Zeitraum 1950 bis mindestens 1958 als Tankstelle und Werkstatt genutzt. Die eigentliche Tankstelle befand sich aber auf nicht für der nun vorgesehenen Fläche für die Waldneuanlage. Danach folgte die Nutzung als Autoverwertung und in den letzten Jahren als Lagerfläche für den städtischen Bauhof.

Bezüglich möglicher Bodenbelastungen wurde von der Stadt Hanau eine „Historische Recherche und orientierende umwelttechnische Untersuchung“ (Hydrogeologisches Büro Steinbrecher und Wagner, 2000) sowie Grundwasser und Bodenuntersuchungen (Amann Infutec Consult, 2001) durchgeführt (siehe Anlagen). Aufgrund dieser Ergebnisse werden zurzeit im Bereich der Tankstelle, die sich außerhalb der Ersatzaufforstungsfläche (im Nordwesten des Flurstücks 190) befand, weitere Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wird die Ersatzaufforstungsfläche durch die Nutzung als Bauhof bzw. Lagerfläche für Mulden geprägt. Ein Großteil der Fläche ist wasserdurchlässig mit Schotter-, Kies-, Bauschutt befestigt. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Oderstraße ein Gebäude, das ehemals als Werkstatt genutzt wurde. Neben diesen Flächen befindet sich im Süden eine Mutterbodenaufschüttung, auf der Ruderalfluren überwiegend eu-

tropher Arten, wie Brennnessel, stocken. Im Anschluss an diese Mutterbodenaufschüttung sind Ruderalfluren mit aufkommender Gehölzsukzession anzutreffen. Der südlich und westliche angrenzende Wald besteht überwiegend aus Kiefern, wobei vereinzelt Eiche und Birke vorzufinden sind (siehe Bestandskarte).

Im Rahmen der o.g. Boden- und Grundwasseruntersuchungen von 2001 wurden im Bereich der Ersatzaufforstungsfläche eine Grundwassermessstelle (GWM 3) eingerichtet. Darüber hinaus befand sich ca. 20 m nördlich der nun vorgesehenen Ersatzaufforstungsfläche eine weitere Messstelle (GWM 2). Im Rahmen der Bohrsondierung konnte man bei der GWM 3 nach einer ca. 20 cm großen Mutterbodenschicht eine Aufschüttung von ca. 90 cm feststellen (Bauschutt, Ziegelreste). Dieser Schicht folgt mittlerer Sand. Der Grundwasserstand lag am 09.05.2001 bei 0,48 m.

Bei der GWM 2 konnten keine Aufschüttungen festgestellt werden. Der 20 cm großen Mutterbodenschicht schloss sich unmittelbar mittlerer Sand an. Der Grundwasserstand lag bei 0,81 m.

Im Hinblick auf die geplante Aufforstung wurde von der DEKRA am 15.01.2014 einen Kurzbericht zur den Ergebnissen der Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Hinblick auf die geplante Aufforstung vorgelegt. Diese Untersuchung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Vor der Aufforstung ist der auf der Fläche befindliche Recyclingschotter inklusive der vorhandenen Oberflächenversiegelung abzutragen. Das freigelegte Erdplanum ist mindestens 30 cm tief zu fräsen und aufzulockern. Abschließend ist eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht aus nachweislich unbelastetem Material aufzubringen. Die Pflanzenauswahl sollte die Standortcharakteristika berücksichtigen und vorwiegend anhand des Bestandes in den Grundstücksrandbereichen ausgewählt werden. Weiteres sollte mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt werden.

Im Hinblick auf die vorliegende Genehmigung zur Waldneuanlage hat die zuständige Behörde als Nebenbestimmung hierzu verfügt, dass die Aufforstung hinsichtlich der Baumartenwahl, Forstschutzmaßnahmen und fachtechnische Ausführungen in Abstimmung mit den der örtlich zuständigen Unteren Forstbehörde zu erfolgen hat.

Bei der Waldneuanlage sind die erforderlichen Abstände entsprechend den Vorgaben des § 9 Abs. 3 Hessisches Waldgesetz hinsichtlich der jeweiligen Nutzungen der angrenzenden Grundstücke zu beachten. Die erfolgte Aufforstung ist der Genehmigungsbehörde unter Beifügung eines Bestandsplanes aufzuzeigen.

#### 8.4 Auswirkungsanalysen

Durch die CIMA - Beratung + Management GmbH, München wurde im Zuge der Aufstellung des 1. Änderungsplanes im Januar 2010 eine Auswirkungsanalyse zur Sortimentsänderung des Teppichfachmarktes erstellt. Darin wurde beispielhaft die Sortimentsänderung simuliert.

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Sortiments des bestehenden Teppichfachmarktes nicht zu landesplanerisch oder städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur führen wird. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt

Hanau und beeinträchtigt insbesondere nicht die priorisierte Einzelhandelsentwicklung der Hanauer Innenstadt.

Im Rahmen der Überprüfung des Kongruenzgebotes wurde von der CIMA im Juli 2010 ergänzend untersucht, ob das Vorhaben eine marktdominierende, regionale Stellung einnehmen würde. Aufgrund der oberzentralen Stellung der Stadt Hanau sowie der Bevölkerung von annähernd 90.000 Einwohnern ist die Umsatzleistung des Vorhabens, bezogen auf die Marktpotentiale der Stadt und der umliegenden Gemeinden in den Randsortimenten vergleichsweise gering. Bei einer kompletten Umsatzgenerierung aus diesem Bereich (Worst-Case) käme es zu einer Bindung von maximal 7,6 % der vorhandenen Kaufkraft. Dieser Wert zeigt eindeutig, dass keinerlei marktdominierende Stellung vom Vorhaben ausgeht oder das zentralörtliche System gefährdet wäre.

Diese Berechnung zeigt allerdings lediglich den „Worst-Case“ auf und nicht das tatsächliche Einzugsgebiet des Teppichfachmarktes. Hierzu wurde bei der tatsächlichen Auswirkungsberechnung das Kerneinzugsgebiet des gesamten Hanauer Einzelhandels angenommen. Dies umfasst derzeit rund 737.000 Einwohner. Da der Teppichfachmarkt zum einen zwar dem langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen ist, zum anderen aber in der Region nicht über ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal verfügt, ist davon auszugehen, dass das Hanauer Kerneinzugsgebiet auch dem möglichen Einzugsgebiet des Teppichfachmarktes entspricht und die regionalen Wirkungen abdeckt. Aus der so berechneten Umsatzverlagerung sind wesentliche Auswirkungen der Funktionsfähigkeit auf die zentralen Orte der Region nicht abzuleiten, da alle Verlagerungswerte deutlich unterhalb der Schwelle von 10 % liegen.

Da sich aufgrund der 2. Änderung weder die Verkaufsfläche ändert noch eine Sortimentsänderung erfolgt, sind aus dem nun vorliegenden Vorhaben keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Die während des Verfahrens vom Regionalverbandes FrankfurtRheinMain geäußerten Bedenken bezüglich der zulässigen Randsortimente der bestehenden Teppichmärkte führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Festsetzungen des 2. Änderungsplanes dienen insbesondere der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche für ein bestehendes Einzelhandelsunternehmen, wobei ausdrücklich die bisherigen Beschränkungen der Einzelhandelsnutzung hinsichtlich der zulässigen Sortimente und der Verkaufsflächen gegenüber dem bislang rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.1 nicht geändert wurden.

Vor diesem Hintergrund ist mit dem 2. Änderungsplan keine Bestandsveränderung im Hinblick auf das Regionale Einzelhandelskonzept 2010 erfolgt.

Der Regionalverband selbst hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB vom 11.11.2013, der eine intensive Abstimmung mit der Verbandsspitze vorausging, darauf hingewiesen, dass einerseits das Vorhaben als aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 entwickelt angesehen wird, und ebenso darauf hingewiesen, dass im Regionalen Einzelhandelskonzept nunmehr die Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt seien. In dem seinerzeitigen Schreiben ist ausdrücklich auf den bestandssichernden Charakter der diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen worden und es sind vor dem Hintergrund keine Bedenken geäußert worden.

Da sich gegenüber der Planfassung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB gegenüber dem nun offengelegten Exemplar nach § 4 (2) BauGB keinerlei Änderungen ergeben haben, können die nunmehr vorgetragenen Bedenken wegen der zugelassenen Randsortimente nicht geteilt werden.

## **9. Erschließung**

Erschlossen wird der vorgesehene Bereich für den Kundenverkehr über die unmittelbar angrenzende Oderstraße. Die derzeitige leistungsfähige Erschließung soll nicht verändert werden; es ist aber eine Verlegung der südlichen Ein- und Ausfahrt zur Oderstraße hier vorgesehen. Hierzu ist ein Umbau bzw. eine Anpassung der Gehwegflächen entlang der Oderstraße auf Kosten des Vorhabenträgers erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat daher diesen Teil der öffentlichen Straßenfläche mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Rahmen der Verlegung der Zufahrt nach Süden hin ist auch eine Umlegung von Leitungen bzw. das Versetzen von Straßenbeleuchtungsanlagen notwendig. Die dadurch ggf. anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Der für das Vorhaben erforderlichen Kabelverlegung von Anlagen der Stadtwerke Hanau GmbH wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen bereits Rechnung getragen. Für die neu zu verlegende Leitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hanau GmbH im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Der straßenrechtlich gebotene Abstand zur BAB A 66 ist gewahrt.

## **10. Technische Infrastruktur**

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Insofern ist eine Ver- und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes aus den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen grundsätzlich gewährleistet.

Nach dem zum Bauantrag vorgelegten Entwässerungsgesuch vom April 2014 wird das anfallende Regenwasser von den Parkplatzflächen über neu angelegte flache Mulden zur Versickerung gebracht, um so die bestehende Regenwasserkanalisation nicht mit neuen Regenwassermengen zu belasten. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde eingeholt. Die Dachentwässerung des Anbaus wird an die Bestandskanalisation angeschlossen.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Nachweis der Einhaltung des Grundschutzes zur Löschwasserversorgung erfolgte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Prüfung der Löschwasserversorgung hat ergeben, dass nach Auskunft der Hanau Netz GmbH eine Löschwassermenge von 144 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

Nach dem zum Bauantrag erstellten Brandschutzgutachten kommt der Brandschutzsachverständige für das Vorhaben auf einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden, da im vorliegenden Fall aufgrund einer automatischen Löschanlage im angebauten Gebäude die üblicherweise erforderliche Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden nicht erforderlich ist.

### Bodenschutz

Weder dem Eigentümer noch der Stadt liegen Kenntnisse über bestehende schädliche Bodenverunreinigungen im Teil A vor.

Die zu Beginn der Bebauung des Kibek-Geländes seinerzeit festgestellten Bodenbelastungen (1996) wurden damals - soweit erforderlich - entsorgt.

Vom Wasserwirtschaftsamt Hanau wurde für den nicht unterkellerten Teppichmarkt Kibek mit Datum vom 12.05.1995 und vom 21.06.1996 Auflagen für die umweltrelevanten Sachverhalte formuliert. Das Erdbaulaboratorium Essen hat sowohl die Erdbau- als auch die Wasserhaltungsmaßnahmen beim seinerzeitigen Neubau des Teppichhauses begleitet und dokumentiert. Alle seinerzeitigen Auflagen wurden umgesetzt und im Zuge mit der Bauausführung berücksichtigt. Die anfallenden Bauabfälle und Auszugmassen wurden ordnungsgemäß entsorgt bzw. gemäß den Auflagen einer Wiederverwertung durchgeführt.

Die umwelttechnische Abschlussdokumentation des Erdbaulaboratoriums Essen liegt dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage bei.

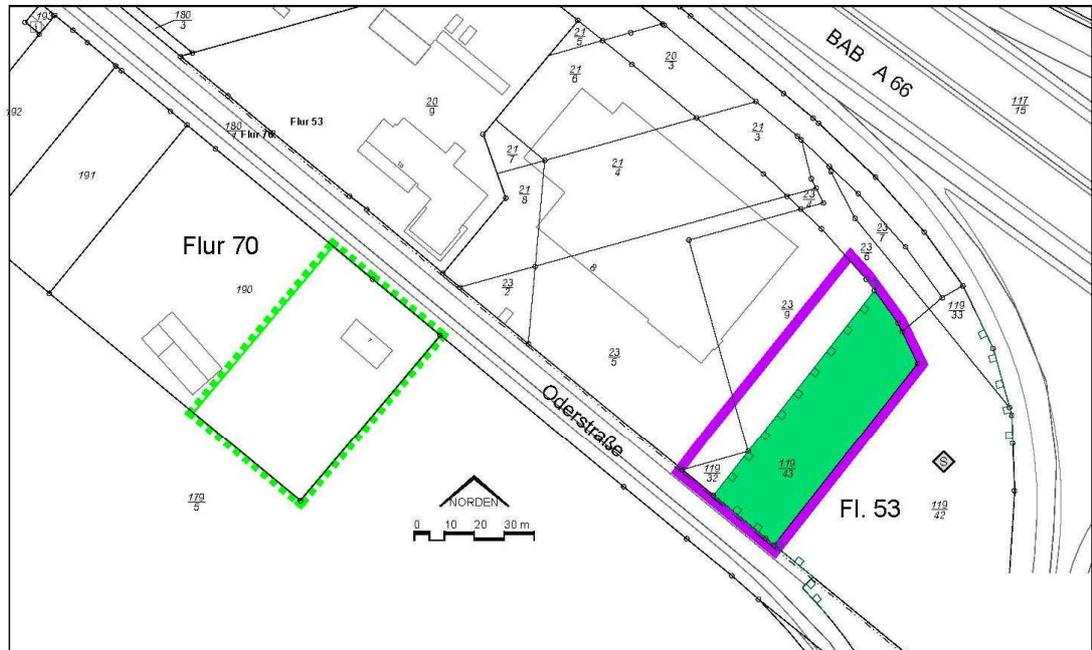
Für den Teil B sind entsprechende Ausführungen im Kapitel 8.3 enthalten.

Der Bebauungsplan erhält darüber hinaus einen Hinweis darauf, dass falls bei Baumaßnahmen wider Erwarten Bodenkontaminationen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen könnte, umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt zu benachrichtigen ist.

## **11. Antrag auf Aufhebung der Schutzwaldklärung sowie Antrag auf Waldumwandlung**

Im Rahmen der Erweiterung wird auch eine 3.400 m<sup>2</sup> große Waldfläche beansprucht. Etwa 2.200 m<sup>2</sup> dieser Waldfläche lagen dabei in einem bisher ausgewiesenen Schutzwaldbereich. Zielsetzung der Schutzwaldklärung ist der „Erholung- und Klimaschutz“. Es handelt sich um das Flurstück Gemarkung Hanau Flur 53 Nr. 119/43. Die Schutzwaldklärung wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Abb. 10: Lage der Waldumwandlungsfläche sowie der Ersatzaufforstungsfläche



Zeichenerklärung

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Grenze der Waldrodung /<br>Waldumwandlung (3.400 m <sup>2</sup> )  |  | Grenze der Schutzwaldklärung                            |
|  | Fläche, für die ein Antrag zur<br>Aufhebung der Schutzwald-<br>klärung gestellt wird (2.200 m <sup>2</sup> ) |  | Grenze der Ersatzaufforstung<br>(3.400 m <sup>2</sup> ) |

Für diese Fläche hat der Vorhabenträger daher einen Antrag auf Aufhebung der Schutzwaldklärung nach § 13 Abs. 5 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) sowie einen Antrag auf Waldumwandlung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG gestellt.

Der für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu rodende Waldbestand hat insgesamt eine Flächenausdehnung von ca. 0,34 ha. Betroffen sind auch die nachfolgend aufgeführte Flurstücke in der Gemarkung Hanau, Flur 53 Nr. 119 / 32, 23/9 tlw., 23/5 tlw. , die im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls als „Wald“ festgesetzt sind.

Hierzu wurde vom Vorhabenträger eine Waldrodung gemäß § 12 des Hessischen Waldgesetz (HWaldG) beantragt in der auch der notwendige Ersatz geregelt wird. Der Antrag auf Waldrodung beinhaltet auch eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung entsprechend §§13 ff. BNatSchG.

Die Genehmigung der Waldrodung von Schutzwald gemäß § 13 (5) HWaldG wurde mit Bescheid vom 10.02.2014 von der zuständigen Behörde erteilt.

Zur Waldneuanlage ist eine Ersatzaufforstung auf der Fläche des Teils B südlich der Oderstraße festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den südöstlichen Teil des Flurstücks Gemarkung Hanau, Flur 70 Nr. 190. Die Fläche liegt in einer Entfernung von ca. 100 m von der Waldumwandlungsfläche und weist eine Größe von ca. 3.400 m<sup>2</sup> auf.

Die Genehmigung zur Waldneuanlage gemäß § 14 Abs. 1 HWaldG wurde von der zuständigen Behörde am 03.03.2014 erteilt.

## 12. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln wurde im Rahmen des Waldumwandlungsantrages eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung erstellt.

In dieser Bilanzierung zum forstrechtlichen Verfahren wurde ermittelt, dass die Rodung des nicht standortgerechten Nadelwaldes im Bereich des Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die vorgesehene Aufforstung und Waldrandgestaltung im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die mit standortgerechten und einheimischen Laubbaumarten vorgenommen wird, vollständig ausgeglichen werden kann.

Wesentliche Eingriffe außerhalb der in Anspruch genommenen Waldflächen werden nicht vorbereitet, da diese Eingriffe bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bzw. 1.1 planungsrechtlich möglich sind, so dass hierfür auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

Die Rodung wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

## 13. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes zu erstellen.

Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Der Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bei Betrachtung der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, wird ersichtlich, dass die negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“, „Landschaftsbild“ sowie „Mensch und Kulturgüter“ allesamt als „gering“ oder „mittel“ eingeschätzt werden. Bei den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ sind jedoch bei differenzierter Betrachtung für die Erweiterungsflächen „hohe“ Auswirkungen zu erwarten, da es hier zu einem Verlust von

Wald einhergehend mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad kommt.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB enthält der Bebauungsplan jedoch verschiedene Regelungen zur Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Neben der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Anlehnung an das bereits schon vorhandene Gebäude, tragen die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Begrünung der Stellplatzflächen sowie des aufzubauenden Waldrandes unmittelbar östlich an die zukünftigen Baugrundstücksflächen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe bei. Wichtigste Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist jedoch die festgesetzte Ersatzaufforstungsfläche südlich der Oderstraße. Hier ist ein als Bauhof bzw. Lagerfläche genutzter Bereich, der zum großen Teil befestigt ist, mit einheimischen und standortgerechten Bäumen aufzuforsten. Darüber hinaus soll auch hier ein entsprechender Waldrand zur Oderstraße und den verbleibenden Bauhofflächen aufgebaut werden. Die Ersatzaufforstung steht funktional und räumlich im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Eingriffsbereich, so dass ein entsprechender Ausgleich gewährleistet ist.

Die Ersatzaufforstungsfläche sowie die benötigten Waldflächen für die Erweiterung des Teppichfachmarktes sind Bestandteil des Antrages auf Aufhebung der Schutzwalderklärung nach § 13 Abs. 5 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) sowie des Antrags auf Waldumwandlung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG, die zwischenzeitlich von der zuständigen Behörde genehmigt. Der Antrag auf Waldrodung beinhaltet auch eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung entsprechend §§13 ff. BNatSchG zu der auch eine Flächenbilanz nach der Kompensationsverordnung gehört. Diese Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Wesentliche Eingriffe außerhalb der in Anspruch genommenen Waldflächen werden nicht vorbereitet, da diese Eingriffe bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bzw. 1.1 planungsrechtlich möglich waren.

#### **14. Kosten**

Für die Stadt fallen keine Kosten an.

Sämtliche Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## 15 Städtebauliche Daten

<b>Gesamtfläche</b> Geltungsbereich	= 1,88 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	= 0,02 ha
Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Waldrandzone	=0,23 ha
Wald	=0,23 ha
<b>Nettobauland</b>	<b>=0,79 ha</b>

### Anlagen

- Bestandskarte
- Umweltbericht

**Stadt Hanau**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /  
Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 1.2**

**„2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“**

---

**Umweltbericht**

**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.: PB20104-P  
Bearbeitet: Februar 2015

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
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.....	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>8</b>
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	8
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	17
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	19
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>20</b>
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 .....	20
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	20
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	21

## 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 des Bauleitplanentwurfes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht bezieht sich auf den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.2 „2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“ vom Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, groß-zimmern, vom Februar 2015.

Im vorliegenden Umweltbericht sind u.a. die

- Bestandskarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.2 vom Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, gross-zimmern und die
- Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Prüfung vom Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen,
- Kurzbericht geplante Kompensationsfläche (Forst) Teilfläche der Oderstraße 7 von der DEKRA vom 15.01.2014 sowie
- Umwelttechnische Abschlussdokumentation für die Errichtung des Teppichfachmarktes in 63452 Hanau, Oderstraße 8 vom Erdbaulaboratorium Essen vom 07.02.1997

berücksichtigt.

Die o.g. Planbestandteile liegen der Begründung bzw. dem Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anlage bei. Als rechtliche Grundlage werden nachfolgend aufgelistete Gesetze herangezogen:

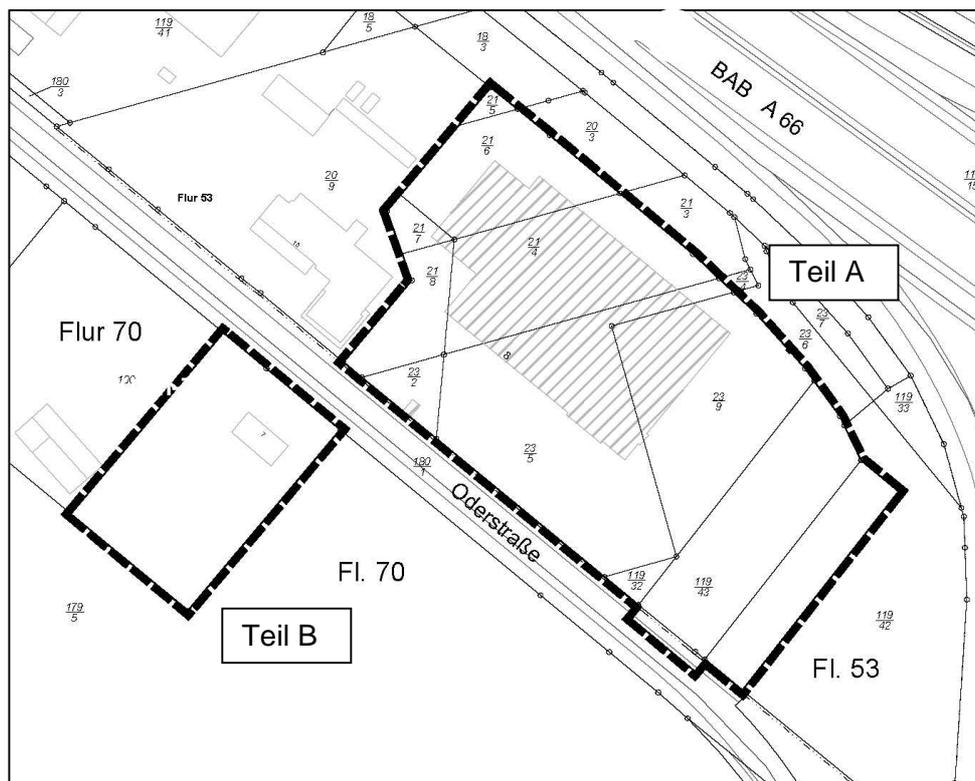
- In § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bauleitpläne verwiesen.
- Der § 1a des Baugesetzbuches regelt die Berücksichtigung von Umweltzielen und schreibt in § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes vor.
- In § 2a BauGB wird dargelegt, dass der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

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

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Teppichfachmarktes (Kibek) geschaffen werden. Hierzu wurde vom Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Eine Vergrößerung der genehmigten Verkaufsflächen bzw. Änderung oder Erweiterung der Sortimente ist dabei nicht vorgesehen. Die Grundfläche des Verkaufsbauwerkes soll sich um ca. 1.600 m<sup>2</sup> erhöhen, um eine bessere Produktdarstellung und eine barrierearme Ladengestaltung zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Teilen A und B. Teil A umfasst jedoch nicht nur den vorhandenen Teppichfachmarkt sowie die zukünftigen Erweiterungsflächen, sondern auch Teile des östlich angrenzenden Waldes, in dem ein gestufter Waldrand aufgebaut werden soll. Der Teil B umfasst die Ersatzaufforstungsfläche südlich der Oderstraße.

Abbildung 1: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich



**Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich**



Folgende wesentlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden im Bebauungsplan getroffen:

- Art der baulichen Nutzung:  
Sondergebiet Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung:  
Zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,9
- Die Gebäudehöhe wird mit maximal 18,0 m bezogen auf die Oderstraße begrenzt, das Vorhaben soll mit einer Höhe von 16,0 m ausgeführt werden.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird zur Erweiterung des Teppichfachmarktes nach Südosten hin zulasten von Wald ausgedehnt.
- Stellplätze sind mit Ausnahme der Bauverbotszone innerhalb der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.
- Die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten.
- Östlich angrenzend an die Baugrundstücksfläche wird eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldrand“ festgesetzt, innerhalb derer ein Waldrand aufzubauen ist.
- Südlich der Oderstraße wird die erforderliche Ersatzaufforstungsfläche als Wald festgesetzt. Auch hier ist in bestimmten Bereichen ein entsprechender Waldrand aufzubauen.

**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 wichtigsten Ziele und zu beachtenden Aspekte des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargelegt.

**Aussagen der Fachgesetze:**

**BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)**

Die Aufstellung eines Bauleitplanes führt in der Regel zu vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die §§ 1 und 1a BauGB treffen hierzu nähere Aussagen. So sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Unmittelbar anzuwenden sind jedoch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes im Zusammenhang mit dem Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie den gesetzlich geschützten Biotopen. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie der § 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 im Sinne der §§ 31 und 32 BNatSchG.

**BODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG)**

Das Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 9 Abs. 1 die Untersuchung von altlastenverdächtigen Flächen und Sanierung von Altlasten als Ziel. Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden.

## **WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) UND HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)**

Vorsorgegrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Vermeidung von Verunreinigungen oder nachteiligen Veränderungen des Grundwassers. Dies beinhaltet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 19 WHG insbesondere auch die Beachtung des Wasserschutzes in Trinkwasserschutzgebieten. Ziel ist zudem die Sicherung der Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlagswasser.

Grundsatz und Ziel des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist der Schutz oberirdischer Gewässer. So sind die Gewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. In § 14 HWG ist die Ausweisung von neuen Bauflächen und Bauleitplänen im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten unzulässig.

## **HESSISCHES WALDGESETZ (HWALDG)**

Das Hessische Waldgesetz schreibt im § 12 Abs. 2 vor, dass die Maßnahmen einer Waldumwandlung einer Genehmigung bedürfen. Hierzu gehört die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung.

Darüber hinaus wird in § 13 Abs. 5 HWaldG konkretisiert, dass die Rodung und Umwandlung bei Schutz- und Bannwald, einer vorherigen Aufhebung der Erklärung und der Genehmigung der oberen Forstbehörde bedarf.

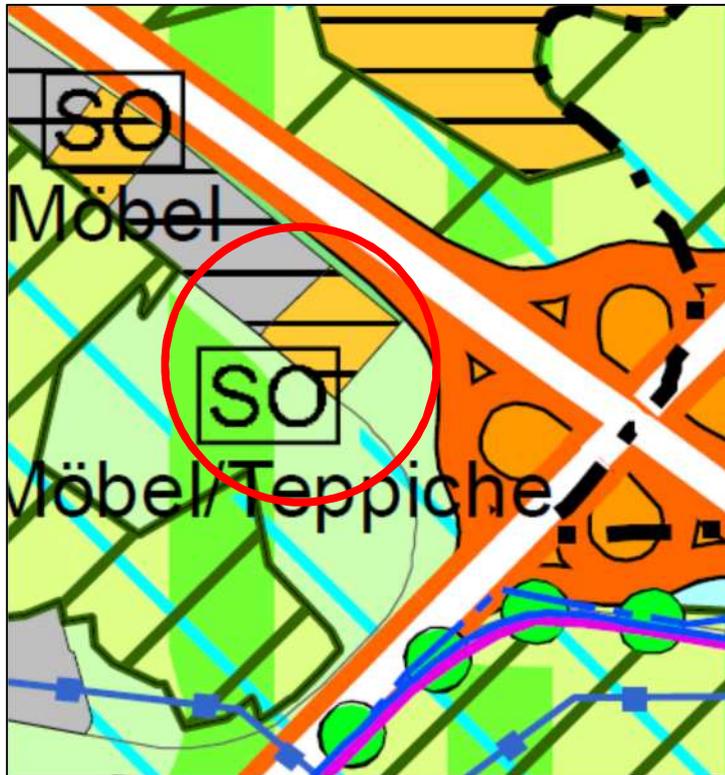
## **Aussagen der Fachpläne und sonstige zu berücksichtigende Vorgaben:**

Wie der nachfolgenden Abbildung 3 des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) zu entnehmen ist, wird das bereits vorhandene Verkaufsgebäude und die westlichen Teilflächen der geplanten Erweiterung als „Sondergebiet für der großflächigen Einzelhandel“ sowie die östlichen Erweiterungsflächen als „Wald“ dargestellt.

Die Ersatzaufforstungsfläche wird ebenfalls als „Wald“ mit Überlagerung von Darstellungen als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Im Rahmen der Erweiterung wird auch eine 3.400 m<sup>2</sup> große Waldfläche beansprucht. Etwa 2.200 m<sup>2</sup> dieser Waldfläche lagen dabei in einem ausgewiesenen Schutzwaldbereich (StAnz Nr. 45/1996, S. 3636 ff.). Zielsetzung der Schutzwalderklärung ist der „Erholung- und Klimaschutz“. Es handelt sich um das Flurstück Gemarkung Hanau Flur 53 Nr. 119/43.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)



## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung des derzeitigen Zustandes sowie der nachfolgenden Umweltauswirkungen - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal argumentativer Ebene. Dabei wird bei der Bewertung in vier Stufen unterschieden (geringe Bedeutung / Auswirkungen, mittlere Bedeutung / Auswirkungen, hohe Bedeutung / Auswirkungen, sehr hohe Bedeutung / Auswirkungen).

### 2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

#### Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

Bei der Ist-Analyse des Schutzgutes „Boden“ ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.2 bereits bebaut ist und dort schon umfangreiche Veränderungen des Oberbodens stattgefunden haben.

Auf dem jetzigen Gelände des Teppichfachmarktes (Oderstraße 8) wurde ehemals ein Schrottplatz betrieben. Das Grundstück ist in der Altflächendatei als „Altstandort“ erfasst. Auf dem Grundstück befand sich darüber hinaus ein Dieseltank mit

Zapfsäule, der zur ehemaligen Tankstelle Oderstraße 10 gehörte. Auch sind Auffüllungen mit abfallrechtlich belastetem Material (z. T. Bauschutt und Hausmüll) bekannt, die zur baulichen Erschließung aufgebracht wurden. Im Rahmen der Bebauung des Grundstücks 1996 wurden umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt und es erfolgten baubegleitende Bodensanierungs- und Wiederverwertungsmaßnahmen. Auf die umwelttechnische Abschlussdokumentation für die Errichtung des Teppichfachmarktes in 63452 Hanau, Oderstraße 8 vom Erdbaulaboratorium Essen vom 07.02.1997, die diesem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist, wird hierzu verwiesen.

Die geplante Erweiterungsfläche ist nicht in der Altflächendatei der Stadt Hanau erfasst. Sie grenzt jedoch unmittelbar an eine 1982 genehmigte Auskiesungsfläche der Firma Main-Asphalt an. Luftbilder von 1984 und 1992 zeigen jedoch keine Kiesgrube an dieser Stelle. Darüber hinaus liegen der Stadt Hanau keine Informationen auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen im Bereich der Erweiterungsfläche vor.

Die nachfolgende Bodenfunktionsbewertung erstreckt sich ausschließlich auf die Erweiterungsflächen, die noch nicht verändert bzw. versiegelt/überbaut sind. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Auengleye, Böden aus carbonatfreien, schluffig bis lehmigen Auen-sedimenten (Auengleye aus 1 dm bis 3 dm Auen-schluff über 5 dm bis 12 dm Auenlehm oder -ton über Terrassensand).

Nach der Karte „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ werden die Erweiterungsflächen als „Standorte mit potenzieller Auendynamik mit oberflächennahem Grundwassereinfluss“ eingestuft. Nach der Karte „Ertragspotenzial des Bodens“ handelt es sich um eine geringe nutzbare Feldkapazität im Wurzelraum bei sehr stark bis äußerst grundnassen Standorten. Bei den Böden handelt es sich um carbonatfreie, schluffig bis lehmige Auen-sedimente. Entsprechend der Karte „Grundwasserbeeinflusste Standorte“ sind die Erweiterungsflächen Standorte mit potenzieller Auendynamik und oberflächennahem Grundwassereinfluss.

Grundwasser steht in gespannter Form relativ hoch an (bei ca. 1,35 m). Eine Unterkellerung des Gebäudes besteht nicht und ist auch für die Erweiterung nicht vorgesehen.

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

#### *Zusammenfassende Bewertung:*

Bei der Bewertung der Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ und „Boden“ wird unterschieden in die bereits bebauten Flächen, die mit einer „geringen“ Bedeutung eingestuft werden. Die Erweiterungsflächen werden mit „hoher“ Bedeutung bewertet.

### Schutzgut „Klima“

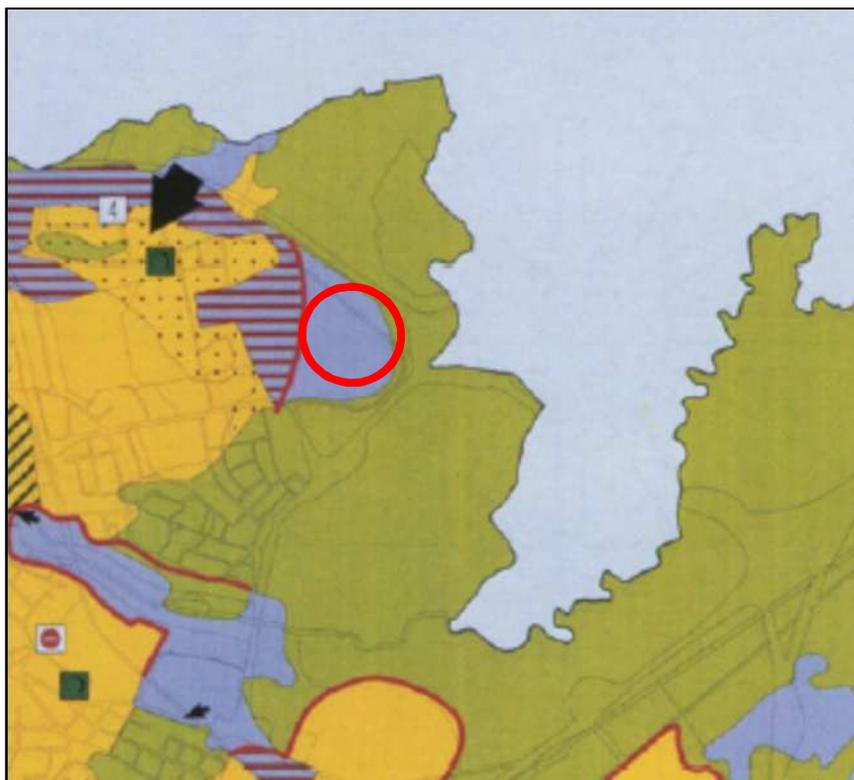
Zur Beurteilung der Klimasituation im Bereich des Plangebietes werden die Aussagen des Klimagutachtens der Stadt Hanau aus dem Jahre 1992 herangezogen.

Für die hier vorliegende planerische Bewertung und Einstufung beinhaltet das o.g. Klimagutachten ein Kapitel, innerhalb dessen Planungshinweise für die Belange in der räumlichen Planung unter klimaökologischen Gesichtspunkten gegeben werden. Ziel dieser klimaökologischen Betrachtung ist es, die Situation in lufthygienisch belasteten und ausgleichsarmen Bereichen zu verbessern und die Gebiete mit positiver klimatischer Ausgleichsfunktion zu erhalten bzw. zu erweitern. Resultierend aus der Senkenlage und der niedrigen Reliefenergie innerhalb des Stadtgebietes von Hanau ergibt sich daraus für die städtebauliche und grünordnerische Planung eine besondere Situation.

In der Karte „Planungshinweise“ liegt das Gebiet innerhalb eines Bereiches, der als zu erhaltender Kaltluftwirkungsbereich eingestuft wird, in dem die lokale Windzirkulation zu erhalten und zu fördern ist.

Weitere Darstellungen wie z.B. Regionalwindzirkulationen oder die in dieser Karte ebenfalls verzeichneten Bereiche innerhalb derer keine weiteren Baumaßnahmen ohne vorher gehende ortsspezifische klimatologische Untersuchung zulässig sind, werden bei vorliegender Planungsfläche nicht wirksam. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass das Gebäude des vorhandenen Teppichfachmarktes (Bau 1996) nach dem Klimagutachten errichtet wurde.

**Abbildung 4: Auszug aus der Karte A15 „Planungshinweise“ des Klimagutachtens der Stadt Hanau aus dem Jahr 1992 (blau = Kaltluftwirkungsbereiche erhalten und fördern)**



Die östlichen Waldflächen befinden sich in einem ausgewiesenen Schutzwaldbereich. Zielsetzung der Schutzwalderklärung ist u.a. auch der Klimaschutz.

#### *Zusammenfassende Bewertung:*

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Klima/Luft“ kann als „mittel“ eingestuft werden.

#### Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“

Neben den großflächig bebauten bzw. versiegelten Bereichen sind im Teil A nur vereinzelt, insbesondere in den Randbereichen struktur- und artenarme Grünflächen vorhanden. Bei den auf den Erweiterungsflächen vorhandenen Waldflächen handelt es sich um zwei unterschiedlich geprägte Strukturen. Zum einen der westliche Bereich, der geprägt wird durch einen lockeren Baumbestand aus Traubeneiche, Birke und Kiefer. Dieser ist unterpflanzt mit Ziergehölzen und einheimischen Sträuchern, grenzt unmittelbar an den jetzt vorhandenen Stellplatzbereich an und befindet sich noch auf den Flächen des Teppichfachmarktes Kibek, ist jedoch planungsrechtlich im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Teppichfachmarkt Oderstraße“ als „Wald“ festgesetzt. Der Bestand stockt überwiegend auf einer Aufschüttung bzw. einem Böschungsbereich als Abgrenzung zwischen dem Teppichfachmarkt und den südöstlich angrenzenden Waldflächen. Unmittelbar angrenzend sind Waldflächen innerhalb des Flurstücks Flur 53 Nr. 119/43 betroffen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Traubeneiche, Rot-Eichen und Kiefern. Das Alter des Bewuchses beträgt ca. 50 Jahre und jünger mit einer Baumhöhe von ca. 20 m bis ca. 25 m. Die genannten Baumarten stehen im engen Wechsel mit Birken und Hybrid-Pappeln. Der Unterbewuchs ist zum Teil dicht und wird zumeist von Brombeere und Roter Hartriegel gebildet. Der Bestand setzt sich nach Süden und Osten weiter fort, wird jedoch in der Tiefe immer geringer, da in diesem Bereich die Abfahrt der A 66 an die Oderstraße herangeführt wird. Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 32 BNatSchG sind nicht berührt.

Für das Plangebiet wurde 2013 eine faunistische Untersuchung durch das Planungsbüro Huck, Gelnhausen mit artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die europäischen Vogelarten, die Fledermäuse, die Reptilien und Amphibien erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine Horst- und Höhlenerfassung, die während der laubfreien Zeit durchgeführt wurde.

Die faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurden 34 europäische Vogelarten innerhalb des Planungsraumes nachgewiesen. Alle diese Brutvogelarten besitzen einen günstigen Erhaltungszustand. Als Art mit nicht günstigem Erhaltungszustand wurde nur der Habicht als Nahrungsgast festgestellt. Aus der nachfolgenden Abbildung 6 sind die nachgewiesenen europäischen Vogelarten ersichtlich.

**Tabelle 1: Artenliste der nachgewiesenen europäischen Vogelarten (Faunistische Erfassungen und artenschutzfachliche Prüfung möglicher Wirkfaktoren, Planungsbüro Dr. Huck, 09.09.2013)**

Spezies	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Artenschutz	
		RLD	RLH	St.	§
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	-	V	s	A
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	-	-	s	A
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	s	A
Straßentaube	<i>Columa livia forma domestica</i>	-	-	b	V
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	b	V
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	s	B
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	-	V	s	B
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	-	-	b	V
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	b	V
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	b	V
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	b	V
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	b	V
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	b	V
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	b	V
Singdrossel	<i>Turdus philomenos</i>	-	-	b	V
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	b	V
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	b	V
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	b	V
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	b	V
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	-	-	b	V
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	-	-	b	V
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	-	-	b	V
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	-	-	b	V
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	-	-	b	V
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	b	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	b	V
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-	b	V
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	b	V
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	b	V
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	b	V
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	b	V
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	b	V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	b	V
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	-	b	V
<b>Rote Liste</b> RLD: Rote Liste Deutschland (2007) RLH: Rote Liste Hessen (2006): 0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; V: Vorwarnliste	<b>Erhaltungszustand (2011):</b> günstiger Erhaltungszustand ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand ungünstig-schlechter Erhaltungszustand kein Status für Erhaltungszustand	<b>Artenschutz</b> St.: Schutzstatus b: besonders geschützt; s: streng geschützt §: Rechtsgrundlage: B: Bundesartenschutzverordnung 2005 V: Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) A: Anhang A VO (EU) 338/97			
<b>schwarz: Brutvogel    grau: Nahrungsgast/Überfliegend</b>					

Im Rahmen der faunistischen Erfassung wurden darüber hinaus 4 Fledermausarten innerhalb des Untersuchungsraumes nachgewiesen. Die Anzahl der Kontakte war jedoch insgesamt mit 22 bei 3 Begehungen mit einer Dauer von je 3 Stunden sehr gering, sodass davon ausgegangen werden kann, dass innerhalb des Eingriffsbereiches keine Quartierstandorte von Fledermäusen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten genutzt werden, vorhanden sind. Anzutreffende Arten waren die

Fransenfledermaus, der Große Abendsegler, die Mückenfledermaus sowie die Zwergfledermaus.

Aufgrund des vorherrschenden Bewuchses ist der Planungsraum in weiten Bereichen nicht für eine Besiedlung durch Reptilien geeignet. Ausnahmen bilden die Grenzstrukturen entlang der Straße. Jedoch wurden hier nur 2 Exemplare der Waldeidechse nachgewiesen. Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechse fanden sich weder entlang der Straßen noch entlang der BAB 66.

Bei den Amphibien konnten die Erdkröte und der Grasfrosch im Plangebiet nachgewiesen werden. Der Gesamte Geltungsbereich des Plangebietes enthält jedoch keine Gewässer, sodass davon ausgegangen werden kann, dass es sich um wandernde Tiere handelt. Die Zahl der nachgewiesenen Tiere ist darüber hinaus so gering, dass es sich nicht um einen bedeutenden Wanderweg oder Wanderkorridor handelt.

#### *Zusammenfassende Bewertung*

Das Plangebiet besitzt für das Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“ eine „mittlere“ Bedeutung.

#### Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Hanau, unmittelbar südlich der A 66. Das Plangebiet selbst ist im Norden begrenzt durch die A 66, im Süden durch die Oderstraße, im Westen durch die vorhandene gewerbliche Bebauung sowie im Osten durch weitere Waldflächen. Die schon vorhandenen Bauflächen sind auf einer ca. 1 m bis 2 m hohen Aufschüttung errichtet worden. Sonstige Höhenunterschiede sind innerhalb des Plangebietes nicht landschaftsbildwirksam, so dass insgesamt eine geringe Reliefenergie festzustellen ist.

#### *Zusammenfassende Bewertung:*

Das Plangebiet besitzt hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ nur eine „geringe“ Bedeutung.

#### Schutzgut „Mensch“ und „Kulturgüter“

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Die im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch“ zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitnutzungen.

Hinsichtlich der Erholungs- und Freizeitnutzung bedarf es aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der unmittelbar angrenzenden Randnutzungen sowie vorkommenden Verkehrsstrassen keiner vertiefenden Betrachtung. So werden durch die vorliegende Planung keine Flächen entzogen oder beansprucht, die wesentliche Aufgaben und Funktionen der naturgebundenen Erholungs- und Freizeitnutzung einnehmen. Die östlichen Waldflächen befinden sich in einem

ausgewiesenen Schutzwaldbereich. Zielsetzung der Schutzwaldklärung ist u.a. auch der Erholungsschutz.

Kultur und Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

*Zusammenfassende Bewertung:*

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Mensch“ wird als „mittel“, die Bedeutung des Schutzgutes „Kulturgüter“ als „gering“ eingestuft.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern des Plangebietes, die bei der schutzgutbezogenen Betrachtung nicht berücksichtigt werden, sind derzeit nicht erkennbar.

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

Nachfolgend erfolgen jeweils Prognosen des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung. Grundlage hierfür sind der Ist-Zustand der jeweiligen Schutzgüter sowie die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

Vor allen die im Bereich der Erweiterungsfläche vorgesehene Bebauung des Plangebietes führt zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenstruktur. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 kommt es zu einer hohen Bodenversiegelung bzw. -befestigung, die eine Größenordnung von maximal ca. 3.060 m<sup>2</sup> besitzt. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind zwar als Grünflächen anzulegen und stehen daher für eine Grundwasserversickerung zur Verfügung, eine forstwirtschaftliche Nutzung ist jedoch zukünftig hier nicht mehr möglich.

Das Entwässerungskonzept für die Erweiterungsflächen sieht eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser der neuen Stellplatzflächen in Form einer flachen Muldenversickerung vor.

Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

### *Zusammenfassende Bewertung:*

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ als „mittel“ einzustufen. Zu unterscheiden sind hier jedoch die schon bebauten Flächen, für die auf die o. g. Schutzgüter nur „geringe“ Auswirkungen zu erwarten sind. Für die Erweiterungsflächen sind jedoch aufgrund des Verlustes von Waldflächen, einhergehend mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad (Grundflächenzahl 0,9), „hohe“ negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ zu erwarten.

### Schutzgut „Klima/Luft“

Durch die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes sowie die Verlegung der Stellplätze Richtung Osten kommt es zu einer Reduzierung der Kaltluftentstehung und zu einer Einschränkung der Windzirkulation. Da jedoch das schon vorhandene Gebäude berücksichtigt werden muss und der geplante Anbau sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem Bauantrag auf die Höhe des vorhandenen Gebäudes beschränkt, sind die klimaökologischen Auswirkungen durch die Erweiterung des Teppichfachmarktes insgesamt als „mittel“ einzustufen. Diese Einschätzung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass die Darstellung der Fläche im Klimagutachten der Stadt Hanau als „Kaltluftwirkungsbereiche erhalten und fördern“ vor der Errichtung des Teppichfachmarktes im Jahre 1996 durchgeführt wurde.

### *Zusammenfassende Bewertung:*

Für das Schutzgut „Klima/Luft“ sind durch die Planung insgesamt „mittlere“ negative Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem Verlust von artenarmen Grünflächen sowie unterschiedlichen Waldbereichen. Diese Strukturen stehen zukünftig für Flora und Fauna nicht mehr zur Verfügung. Eine erhebliche Beeinträchtigung von angrenzenden Biotop- und Nutzungstypen ist aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes zwischen der A 66 und der Oderstraße nicht zu erwarten.

Entsprechend der in der Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Prüfung ist davon auszugehen, dass zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die vorkommenden Arten keine CEF-Maßnahmen notwendig werden, wenn nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bei der Baudurchführung, eingehalten werden:

- Für Zufahrten, Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die unbedingt benötigt werden. Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz.
- Eine Nutzung von bestehenden Waldbereichen südlich der Oderstraße für v.g. Zwecke ist grundsätzlich auszuschließen.
- Beim Einsatz der Baumaschinen und -fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden

durch Betriebsstoffe und Schmiermittel in Folge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

- Die Baufeldfreimachung der Erweiterungsfläche muss außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 15. September und dem 15. März eines Jahres erfolgen. Während dieser Zeit sind sowohl notwendige Fällungen als auch Baufeldfreimachung durch Abschieben des Oberbodens durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung nach dem 15. März kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens zerstört werden. Sollte die Baufeldfreimachung nicht innerhalb des vorgenannten Zeitraums erfolgen können, so ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungsstätten von Baumaßnahmen betroffen sind.

Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Fazit, dass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt wird, und führt diesbezüglich aus: „Bei allen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten im Umfeld des Planungsraumes bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen erhalten. Auch bleiben Störungen und Auswirkungen auf die lokale Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG erfüllt.“

#### *Zusammenfassende Bewertung:*

Die negative Auswirkungen des Plangebietes auf das Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“ sind als „mittel“ einzustufen.

#### Schutzgut „Landschaftsbild“

Aufgrund der festgesetzten zulässigen maximalen Gebäudehöhe, die sich an den Gebäudehöhen des schon vorhandenen Teppichfachmarktes orientiert, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Diese Einschätzung begründet sich auch daraus, dass die vorhandenen angrenzenden Waldflächen im Osten sowie Süden und die Gehölzflächen entlang der A 66 eine Eingrünung der Erweiterungsflächen gewährleisten.

#### *Zusammenfassende Bewertung:*

Bei Umsetzung des Vorhabens wird es insgesamt zu „geringen“ negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ kommen.

### Schutzgut „Mensch“ und „Kulturgüter“

Durch die Erweiterung kommt es zu einem Verlust von Teilflächen eines Landschaftsraumes, der eine mittlere Bedeutung für die Erholungsfunktion / Wohnumfeldfunktion besitzt.

Nach jetzigen Erkenntnissen sind durch die vorgesehene Bebauung keine Kultur- oder Bodendenkmäler betroffen. Auch sind durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Kultur- und Bodendenkmäler zu erwarten.

#### *Zusammenfassende Bewertung:*

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch“ werden als „mittel“, für das Schutzgut „Kulturgüter“ als „gering“ eingestuft.

### Wirkungsgefüge/Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Spezielle Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über den bereits beschriebenen Auswirkungen im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind, sind nicht erkennbar.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wären vor allem die hohen Auswirkungen durch den Verlust der Waldflächen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ zu vermeiden.

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

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB enthält der Bebauungsplan verschiedene Regelungen zur Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Einzelnen handelt es sich um nachfolgend aufgelistete Regelungen bzw. Festsetzungen:

- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 18 m sowie ergänzend eine nunmehr konkret vorgesehene Gebäudehöhe von 16 m nach dem Bauantrag in Anlehnung an den schon vorhandenen Teppichfachmarkt (Minimierung der Eingriffe auf die Schutzgüter „Landschaftsbild“ sowie „Klima/Luft“).
- Festsetzung zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut „Klima/Luft“; Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen durch Einbringen geeigneter Gehölzstrukturen; Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung).

- Bepflanzung und Ausgestaltung der Stellplatzbereiche entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau (Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ wie bei den Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen).
- Festsetzungen zur Gestaltung eines Waldrandes unmittelbar östlich angrenzend an die zukünftigen Baugrundstücksflächen (Sicherung des angrenzenden Waldbestandes; Schaffung neuer Lebensräume und damit Verbesserung des Schutzgutes „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“).
- **Ersatzaufforstung:**  
Ein erheblicher Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Landschaftsbild“, „Klima/Luft“, „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“ sowie den Menschen kann durch die festgesetzte Ersatzaufforstung unmittelbar südlich des Teppichfachmarktes gewährleistet werden. Hierbei handelt es sich um den südöstlichen Teil des Flurstücks Gemarkung Hanau, Flur 70 Nr. 190. Die Flächen liegen in einer Entfernung von ca. 100 m von der Waldumwandlungsfläche und haben eine Größe von 3.400 m<sup>2</sup>. Die im Teil B festgesetzte Ersatzaufforstungsfläche innerhalb des Flurstücks Flur 70 Nr. 190 ist vollständig aufzuforsten.

Als Übergang zur Oderstraße sowie zu den nördlich angrenzenden Bauhofflächen ist in einer Tiefe von 10 m in einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein geeigneter Waldrand aufzubauen. Hierzu sind diese Flächen mit einheimischen, standortgerechten und autochthonen Bäumen und Sträuchern aufzuforsten. Eine entsprechende Auswahlliste gibt der Bebauungsplan vor. Auch hier trägt der zu entwickelnde Waldrand zur Sicherung des angrenzenden Waldbestandes und zur Steigerung der Artenvielfalt bei.

Das für die Waldneuanlage vorgesehene Gelände wurde im Zeitraum 1950 bis mindestens 1958 als Tankstelle und Werkstatt genutzt. Die eigentliche Tankstelle befand sich aber auf nicht für der nun vorgesehenen Fläche für die Waldneuanlage. Danach folgte die Nutzung als Autoverwertung und in den letzten Jahren als Lagerfläche für den städtischen Bauhof.

Hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wird die Ersatzaufforstungsfläche durch die Nutzung als Bauhof bzw. Lagerfläche für Mulden geprägt. Ein Großteil der Fläche ist wasserdurchlässig mit Schotter-, Kies-, Bauschutt befestigt. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Oderstraße ein Gebäude, das ehemals als Werkstatt genutzt wurde. Neben diesen Flächen befindet sich im Süden eine Mutterbodenaufschüttung, auf der Ruderalfluren überwiegend eutropher Arten, wie Brennessel, stocken. Im Anschluss an diese Mutterbodenaufschüttung sind Ruderalfluren mit aufkommender Gehölzsukzession anzutreffen. Der südlich und westliche angrenzende Wald besteht überwiegend aus Kiefern, wobei vereinzelt Eiche und Birke vorzufinden sind (siehe Bestandskarte).

Im Rahmen der o.g. Boden- und Grundwasseruntersuchungen von 2001 wurden im Bereich der Ersatzaufforstungsfläche eine Grundwassermessstelle (GWM 3) eingerichtet. Darüber hinaus befand sich ca. 20 m nördlich der nun vorgesehenen Ersatzaufforstungsfläche eine weitere Messstelle (GWM 2). Im

Rahmen der Bohrsondierung konnte man bei der GWM 3 nach einer ca. 20 cm großen Mutterbodenschicht eine Aufschüttung von ca. 90 cm feststellen (Bauschutt, Ziegelreste). Dieser Schicht folgt mittlerer Sand. Der Grundwasserstand lag am 09.05.2001 bei 0,48 m. Bei der GWM 2 konnten keine Aufschüttungen festgestellt werden. Der 20 cm großen Mutterbodenschicht schloss sich unmittelbar mittlerer Sand an. Der Grundwasserstand lag bei 0,81 m.

Als vorbereitende Maßnahme wurden die vorhandenen Gebäude sowie betonierten Flächen abgerissen und das anfallende Material entsorgt. Im Anschluss daran soll ein Auftrag von unbelastetem Oberboden erfolgen um eine Waldneuanlage zu ermöglichen. Die Einzelheiten sind im Kurzbericht zur geplanten forstlichen Kompensationsfläche der DEKRA vom 15.01.2004, die diesem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

Die Ersatzaufforstungsfläche sowie die benötigten Waldflächen für die Erweiterung des Teppichfachmarktes sind Bestandteil des Antrages auf Aufhebung der Schutzwalderklärung nach § 13 Abs. 5 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) sowie des Antrages auf Waldumwandlung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG, die zwischenzeitlich beide von der zuständigen Behörde genehmigt wurden.

Die Genehmigung zur Waldumwandlung zur Erweiterung des Teppichfachmarktes wurden mit Bescheid vom 10.02.2014 (Zeichen: V 52 F11-22 02-5918 SW -1-) erteilt. Die Genehmigung zur Aufforstung des Grundstücks Gemarkung Hanau Flur 70 Nr. 190 tw. wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.03.2014, Aktenzeichen V 42 F11-22 02-5918 SW -1- erteilt. Auf die mit der Genehmigung verbundenen Auflagen wird hingewiesen.

Der Antrag auf Waldrodung beinhaltet auch eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung entsprechend §§13 ff. BNatSchG zu der auch eine Flächenbilanz nach der Kompensationsverordnung gehört. Diese Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig durch die vorgesehene Ersatzaufforstung ausgeglichen werden.

Wesentliche Eingriffe außerhalb der in Anspruch genommenen Waldflächen werden nicht vorbereitet, da diese Eingriffe bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bzw. 1.1 planungsrechtlich möglich waren, so dass hierfür auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

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

Aufgrund des Ziels, der Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Teppichfachmarkt, ergeben sich keine wesentlich unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten, welche unter Berücksichtigung einer ökonomisch sinnvollen Ausnutzung der Fläche erkennbar wären.

Die Erweiterung des Teppichfachmarktes ist ausschließlich in südöstlicher Richtung möglich, da sich nördlich die Bauverbotszone der Autobahn A 66, im Süden die Oderstraße und im Westen schon bebaute Flächen befinden. Eine im Rahmen des Planverfahrens angedachte Verlagerung der Stellplätze ggf. in einer zu errichtenden Tiefgarage oder einem Parkhaus ist ausgeschlossen. Ein

Parkhaus im Bereich zwischen Oderstraße und dem jetzigen Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht im Verhältnis zur gesamten Gebäudeflucht an der nördlichen Oderstraße nicht gewünscht. Eine Tiefgarage nur unter dem Erweiterungsbau scheidet im Hinblick auf die notwendigen Rampen aus wirtschaftlichen Gründen aus. Eine Parkhausaufstockung auf dem Gebäudedach des vorhandenen Gebäudes ist aus statischen Gesichtspunkten ebenfalls nicht möglich. Eine Parkhausaufstockung auf dem geplanten Gebäude wird im Hinblick auf die entstehende Gebäudehöhe und den dadurch zu erwartenden klimatischen Auswirkungen als problematisch angesehen. Auch hier wären darüber hinaus umfangreiche Rampen erforderlich.

Unter o.g. Gesichtspunkten ist die vorgesehene Erweiterungsfläche einschl. der erforderlichen Verschiebung der Stellplatzfläche daher alternativlos.

### **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**

Bei vorliegender Umweltprüfung wurde auf die übergeordneten Planungsebenen des Regionalen Flächennutzungsplanes zurückgegriffen. Ergänzend hierzu wurde im Rahmen des Antrages auf Herausnahme aus der Schutzwaldklärung und der Waldumwandlung auch eine Flächenbilanz nach der Kompensationsverordnung erstellt.

An gutachterlichen Untersuchungen wurde eine faunistische Erfassung mit artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt. Darüber hinaus konnte auf umwelttechnische Untersuchungen für den Bereich der Oderstraße 8 und 7 zurückgegriffen werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

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

Als Überwachungsmaßnahmen sind insbesondere vorgesehen:

- Prüfung der gesamten Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Prüfung der Umsetzung der Ersatzaufforstungsfläche durch die zuständige Forstbehörde.
- Überprüfung der Umsetzung der festgesetzten Waldrandzonen durch die Untere Naturschutzbehörde.

### 3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Firma Teppich Kibek GmbH geschaffen werden. Hierzu wurde vom Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Eine Vergrößerung der genehmigten Verkaufsflächen bzw. Änderung oder Erweiterung der Sortimente ist dabei nicht vorgesehen. Die Grundfläche des Verkaufsbauwerkes soll sich um ca. 1.600 m<sup>2</sup> erhöhen, um eine bessere Produktdarstellung und eine barrierearme Ladengestaltung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst jedoch nicht nur die zukünftigen Erweiterungsflächen sondern auch Teile des östlich angrenzenden Waldes (in diesem findet ein Aufbau eines gestuften Waldrandes statt) sowie eine Ersatzaufforstungsfläche südlich der Oderstraße.

Bei Betrachtung der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter wird ersichtlich, dass die negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“, „Landschaftsbild“ sowie „Mensch und Kulturgüter“ allesamt als „gering“ oder „mittel“ eingeschätzt werden. Bei den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ sind jedoch bei differenzierter Betrachtung für die Erweiterungsflächen „hohe“ Auswirkungen zu erwarten, da es hier zu einem Verlust von Wald einhergehend mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad kommt.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB enthält der Bebauungsplan jedoch verschiedene Regelungen zur Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Neben der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Anlehnung an das bereits schon vorhandene Gebäude, tragen die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Begrünung der Stellplatzflächen sowie des aufzubauenden Waldrandes unmittelbar östlich an die zukünftigen Baugrundstücksflächen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe bei. Wichtigste Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist jedoch die festgesetzte Ersatzaufforstungsfläche südlich der Oderstraße. Hier ist ein als Bauhof bzw. Lagerfläche genutzter Bereich, der zum großen Teil befestigt ist, mit einheimischen und standortgerechten Bäumen aufzuforsten. Darüber hinaus soll ein entsprechender Waldrand zur Oderstraße und den verbleibenden Bauhofflächen aufgebaut werden. Die Ersatzaufforstung steht funktional und räumlich im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Eingriffsbereich, so dass ein entsprechender Ausgleich gewährleistet ist.

Die Ersatzaufforstungsfläche sowie die benötigten Waldflächen für die Erweiterung des Teppichfachmarktes sind Bestandteil des Antrages auf Aufhebung der Schutzwalderklärung nach § 13 Abs. 5 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) sowie des Antrags auf Waldumwandlung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG, die zwischenzeitlich von der zuständigen Behörde genehmigt wurden. Der Antrag auf Waldrodung beinhaltet auch eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung entsprechend §§13 ff. BNatSchG zu der auch eine Flächenbilanz nach der Kompensationsverordnung gehört. Diese Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Ein-

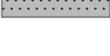
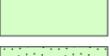
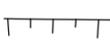
griffe in Natur und Landschaft vollständig durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

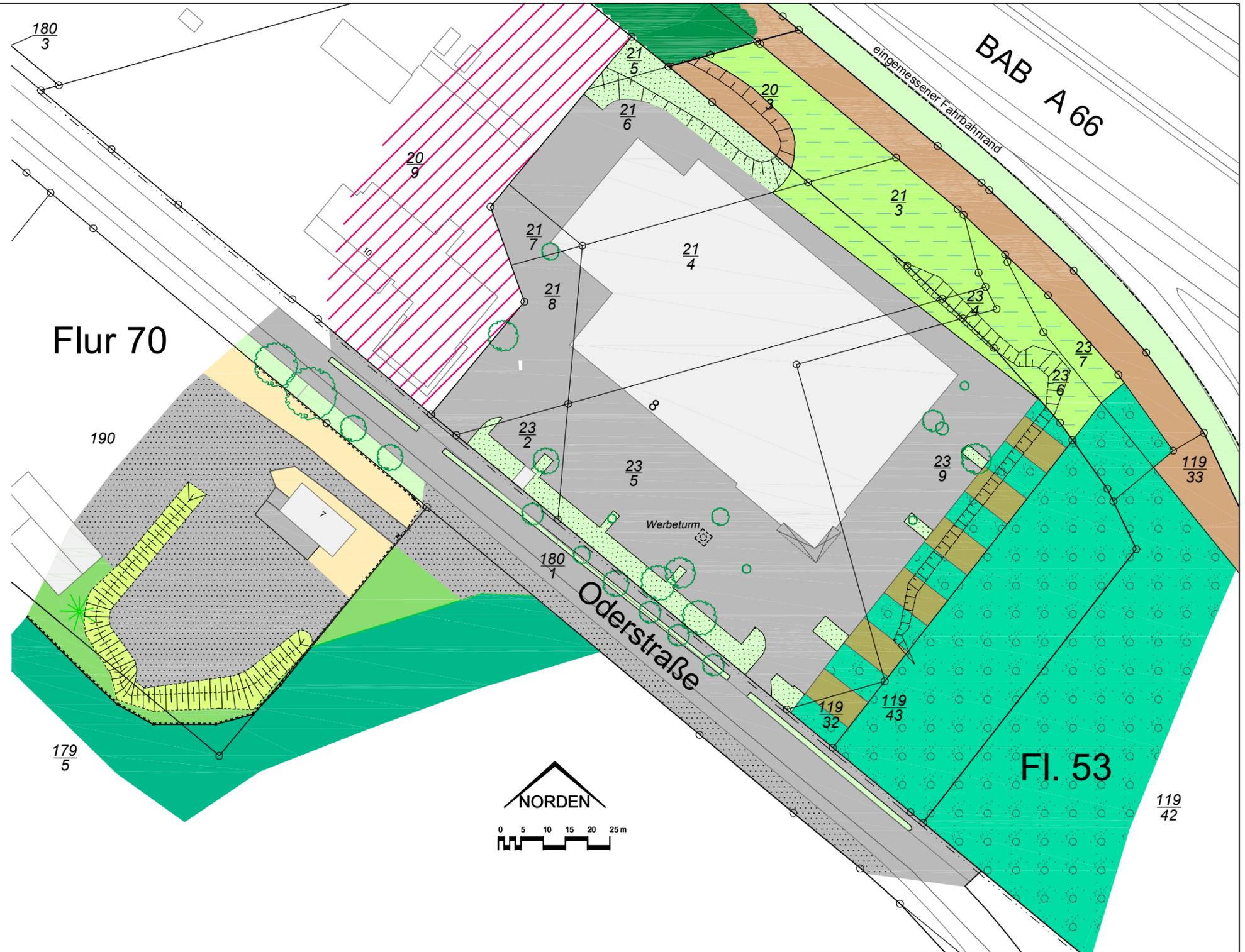
Wesentliche Eingriffe außerhalb der in Anspruch genommenen Waldflächen werden nicht vorbereitet, da diese Eingriffe bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bzw. 1.1 planungsrechtlich möglich waren.

Anlage:

- Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsbüro Dr. Huck), 09.09.2013
- Kurzbericht geplante Kompensationsfläche (Forst) Teilfläche der Oderstraße 7 von der DEKRA vom 15.01.2014 sowie
- Umwelttechnische Abschlussdokumentation für die Errichtung des Teppichfachmarktes in 63452 Hanau, Oderstraße 8 vom Erdbaulaboratorium Essen vom 07.02.1997

**Zeichenerklärung**

-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Bebauter Bereich einschließlich einschließlich begleitender Grünflächen
-  Versiegelte bis nahezu versiegelte Fläche (Asphalt, Ort beton, Verbundsteinpflaster) einschließlich kleinflächiger Grünflächen
-  Wasserdurchlässig befestigte Fläche (Schotter, Kies, Bauschutt; Lagerfläche)
-  Befestigte Fläche mit vorhandener Oberbodenschicht (z.T. aufkommende Ruderalflur mit einzelnen Gehölzen; z.T. Lager für Mulden)
-  Verkehrsbegleitgrün, artenarm
-  Sonstige Grünfläche, arten- und strukturarm
-  Wald (Trauben-Eiche, Birke und Kiefer; z.T. geringer Baumbestand, unterpflanzt mit einheimischen Sträuchern sowie Ziergehölzen)
-  Wald (Trauben-Eiche, Rot-Eiche, Kiefer, Birke, Hybrid-Pappel; im Unterbewuchs Brombeere, Brennnessel, Springkraut)
-  Wald (Kiefer; vereinzelt auftretende Eiche und Birke)
-  Grünland, frischer bis feuchter Standort
-  Wiesenbrache, ausdauernde Ruderalflur
-  Mutterbodenaufschüttung (Ruderalflur, überwiegend eutrophe Arten wie Brennnessel)
-  Ruderalflur mit aufkommender Gehölzsukzession
-  Nadelbaum
-  Gehölzbestand
-  Laubbaum (zumeist Birke, Kirsche oder Linde)
-  Böschung
-  Zaun



Hinweis: Kartierte Biotop-, Gehölz-, und Nutzungsstrukturen sind nur teilweise vermessungstechnisch eingemessen!



Vorhabenbezogener Bebauungsplan /  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.2  
„2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße“  
**- Bestandskarte -**

**planungsbüro für städtebau**

görringer\_hoffmann\_bauer  
64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email bnb@gelis.de  
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Sachbearbeiter : Groß  
Aufnahme : Oktober 2013

Maßstab : 1 : 1000  
Gezeichnet : Lange  
Auftragsnummer : PB20104-P

Ermittlung der Abgabe nach § 15 und § 16 des Hessischen Naturschutzgesetzes und der Kompensationsverordnung  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nr. 1.2, 2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße", Stadt Hanau**  
**Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG**

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz			
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10			
	1	2	3	4	5	6	7	Sp. 3 x Sp. 4	8	9	Sp. 3 x Sp. 6	10	11	12	13
Bitte gliedern in: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich			Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen	Übertrag von Blatt__:											
F L Ä C H E N B I L A N Z	<b>BESTAND - Waldumwandlung</b>														
	<b>Wald im Bereich Flur 53</b>														
	<b>Nr. 23/5 tw., 23/9 tw. und 119/32</b>														
	Mischbewertung aus:														
	01.180	Naturferne Laubholzforste	33	600				19.800						19.800	
	02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung	23	600				13.800						13.800	
	<b>Wald im Bereich Flur 53</b>														
	<b>Nr. 119/43</b>														
	01.180	Naturferne Laubholzforste	33	2.200				72.600						72.600	
	<b>Wald im Bereich Flur 53</b>														
<b>Nr. 119/42 tw. (zukünftiger Wald- rand)</b>															
01.180	Naturferne Laubholzforste	33	1.270				41.910						41.910		
Summe/Übertrag nach Blatt Nr. 2/5			4.670										148.110		
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. ___ / ___)															
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. ___ / ___)															
Summe															
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben			Auf dem letzten Blatt:				x Kostenindex:		0,35 €						
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!										€ ABGABE					

Anlage 8

Ermittlung der Abgabe nach § 15 und § 16 des Hessischen Naturschutzgesetzes und der Kompensationsverordnung  
**Vorhabenbezogener Bbauungsplan "Nr. 1.2, 2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße", Stadt Hanau**  
**Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG**

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10		
	1	2	3	4	5	6	7	Sp. 3 x Sp. 4	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich			Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen	Übertrag von Blatt 1/5:	4.670								148.110	
F		<b>PLANUNG - Waldumwandlung</b>												
L														
Ä		<b>Grundflächenzahl 0,9</b>												
C	10.710	Überbaute Fläche, Dachfläche												
H		nicht begrünt	3			2.310				6.930			-6.930	
E	10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen,												
N		-wege, -plätze (Stellplatzfläche)	6			750				4.500			-4.500	
B														
I		<b>Grundstücksfreifläche</b>												
L	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im												
A		besiedelten Bereich	14			340				4.760			-4.760	
N														
Z		<b>Einzelbaum im Stellplatzbereich</b>												
	04.110	Einzelbaum standortgerecht	31			36				1.116			-1.116	
		Korrektur				-36								
		<b>Waldrand</b>												
	01.180	Naturferne Laubholzforste												
		(Aufwertung des Waldrandes)	33+6			1.270				49.530			-49.530	
		Summe/Übertrag nach Blatt Nr. 3/5		4.670		4.670							81.274	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. ___ / ___)														
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. ___ / ___)														
Summe														
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben			Auf dem letzten Blatt:				x Kostenindex:				0,35 €			
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!											€ ABGABE			

Ermittlung der Abgabe nach § 15 und § 16 des Hessischen Naturschutzgesetzes und der Kompensationsverordnung  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nr. 1.2, 2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße", Stadt Hanau**  
**Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG**

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10		
	1	2	3	4	5	6	7	Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		12	13	
Bitte gliedern in: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich			Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen		Übertrag von Blatt 2/5:		4.670	4.670					81.274	
F L Ä C H E N B I L A N Z	<b>BESTAND - Ersatzaufforstung</b>													
	<b>Flur 70 Nr. 190 tw.</b>													
	<b>Gebäudebestand laut Kataster</b>													
	10.710	Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	3	130				390					390	
	<b>Versiegelte Fläche</b>													
	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	80				240					240	
	<b>Wasserundurchlässig befestigte Fläche</b>													
	10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	1.930				11.580					11.580	
	Summe/Übertrag nach Blatt Nr. 4/5			6.810		4.670							93.484	
	Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. ___ / ___)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. ___ / ___)														
Summe														
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben							Auf dem letzten Blatt:			x Kostenindex:		0,35 €		
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!											€ ABGABE			

Ermittlung der Abgabe nach § 15 und § 16 des Hessischen Naturschutzgesetzes und der Kompensationsverordnung  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nr. 1.2, 2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße", Stadt Hanau**  
**Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG**

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10		
				4	5	6	7	Sp. 3 x Sp. 4	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich			Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen	Übertrag von Blatt 3/5 :	6.810	4.670							93.484	
<b>F</b>		<b>Befestigte Fläche mit Oberboden</b>												
<b>L</b>	10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen,												
<b>Ä</b>		-wege, -plätze (Lagerflächen,												
<b>C</b>		Aufwertung aufgrund des teilweise												
<b>H</b>		aufkommenden Bewuchses)	6+2	564				4.512					4.512	
<b>E</b>														
<b>N</b>		<b>Mutterbodenaufschüttung</b>												
<b>B</b>	09.120	Kurzlebige Ruderalfluren,												
<b>I</b>		nährstoffreich	23	533				12.259					12.259	
<b>L</b>														
<b>A</b>		<b>Ruderalflur mit aufkommender</b>												
<b>N</b>		<b>Gehölzsukzession</b>												
<b>Z</b>	09.130	Wiesenbrachen u. ruderale Wiesen	39	105				4.095					4.095	
		<b>Wald (Kiefer, vereinzelt Eiche</b>												
		<b>und Birke)</b>												
	01.219	Sonstige Kiefernbestände	24+4	58				1624					1624	
		Summe/Übertrag nach Blatt Nr. 5/5		8.070		4.670							115.974	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. ___/___)														
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. ___/___)														
Summe														
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben				Auf dem letzten Blatt:				x Kostenindex:		0,35 €				
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!											€ ABGABE			

Ermittlung der Abgabe nach § 15 und § 16 des Hessischen Naturschutzgesetzes und der Kompensationsverordnung  
**Vorhabenbezogener Baugebungsplan "Nr. 1.2, 2. Änderung Teppichfachmarkt Oderstraße", Stadt Hanau**  
**Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10		
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		12	13
Bitte gliedern in: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich		Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen	Übertrag von Blatt 4/5:	8.070		4.670						115.974	
F L Ä C H E N B I L A N Z		<b>PLANUNG - Ernteaufforstung</b>											
		<b>Eichenaufforstung</b>											
	01.127	Eichenaufforstung vor											
		Kronenschluss	33			2.250				74.250		-74.250	
		<b>Eichenaufforstung / Waldrand</b>											
	01.127	Eichenaufforstung vor	33+4			1.092				40.404		-40.404	
		Kronenschluss											
		(Aufwertung aufgrund des Aufbaus eines Waldrandes)											
		<b>Zu erhaltender Bestand</b>											
	01.219	Sonstige Kiefernbestände	24+4			58				1.624		-1.624	
		Summe/Übertrag nach Blatt Nr. /		8.070		8.070						-304	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. / )													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. / )													
Summe													
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben			Auf dem letzten Blatt:				x Kostenindex:		0,35 €				
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!										€ ABGABE			