

Gemeinde Mainhausen
Ortsteil Mainflingen

Bebauungsplan Nr. 8 M
„Badesee Mainflingen, 5. Änderung“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PC10061-P
Bearbeitet: März 2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
2	Übergeordnete Planungen.....	3
3	Beschreibung des Plangebietes.....	4
3.1	Lage des Plangebietes	4
3.2	Bestandsbeschreibung	5
4	Derzeit geltende Bebauungspläne	9
5	Planung	10
6	Eingriffs-/Ausgleichsproblematik	14
7	Verkehrliche Erschließung	16
8	Städtebauliche Daten	16
9	Ver- und Entsorgung.....	17
9.1	Stromversorgung	17
9.2	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	17
10	Altablagerungen	18
11	Prognose zu angrenzenden Natura 2000-Gebieten	18
11.1	FFH-Gebiet 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“	19
11.2	Vogelschutzgebiet 5920-401 „Bong`sche Kiesgrube und Mainflinger Mainufer“	21

Abbildungsverzeichnis:

Abb. Nr. 1:	Auszug RegFNP 2010	4
Abb. Nr. 2:	Lageplan des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang	5
Abb. Nr. 3:	Lage der Sanitäreinrichtungen	6
Abb. Nr. 4:	Lage des Freibadareals / Lage des Funktionsgebäudes	7
Abb. Nr. 5:	Lage des Vereinsheimes / Angelverein.....	8
Abb. Nr. 6:	Lage des Schülercamps	9
Abb. Nr. 7:	Anpassung der Baugrenze	12
Abb. Nr. 8:	Lage des neuen Zugangsstegs.....	13
Abb. Nr. 9:	Teilplan B, planungsrechtliche festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des 3. Änderungsplanes	15
Abb. Nr. 10:	Lage der Natura 2000 - Gebiete	19

1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Verlauf der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass sich ein Urlaub mit dem Wohnmobil oder Caravan und damit Camping generell zunehmender Beliebtheit erfreut. Untermauert wird dies vom Deutschen Tourismusverband e.V., der mit Unterstützung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, des ADAC und verschiedener Caravaning-Organisationen Studien erstellt hat. So sollen durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 M „Badesee Mainflingen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um den Betrieb und das Betriebsgelände des Campingplatzes und des Freibads Mainflingen an aktuelle und an zu erwartende betriebliche Erfordernisse anpassen zu können.

Durch die in diesem 5. Änderungsplan getroffenen ergänzenden Festsetzungen werden die Grundzüge des „Vorgänger-Bebauungsplanes“ nicht berührt, weshalb die Aufstellung im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) erfolgt. So werden ergänzende Festsetzungen getroffen, um eine geringfügige Erweiterung bzw. flexiblere Nutzung des Geländes zu gewährleisten.

Durch die Anwendung des „Vereinfachten Verfahrens“ wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Erarbeitung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren sowie von der Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

2 Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan (Reg-FNP 2010) weist den Bereich des Campingplatzes als Sonderbaufläche - Bestand, mit hohem Grünanteil, ergänzt um die textliche Zweckbestimmung „Camping“ aus. Die Flächen des Freibades sind als Grünfläche - Sportanlage, Freibad dargestellt. Die beiden Seen sind als Stillgewässer verzeichnet, deren angrenzende Uferbereiche als Grünfläche - Parkanlage verzeichnet sind. Ergänzend werden diese Bereiche mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich das Natura 2000-Gebiet / Vogelschutzgebiet „Bong'sche Grube und Mainflinger Mainufer“, welches sich im Süden bis an die L 2310 und im Südosten bis an die Bundesautobahn BAB 45 erstreckt. Im Osten bildet das Westufer des Mains die Grenze.

Durch die L 2310 vom Plangebiet getrennt, liegt südlich davon das Natura 2000-Gebiet / FFH-Gebiet „Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“.

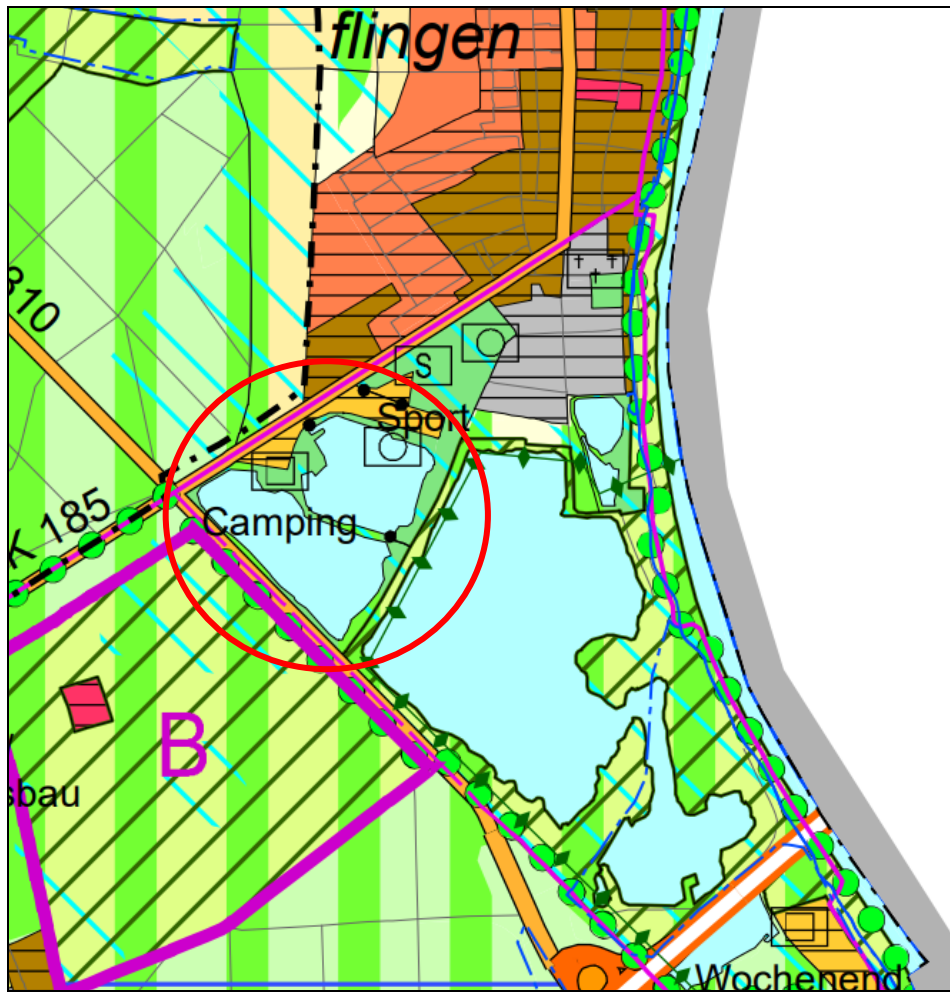


Abb. Nr. 1: Auszug RegFNP 2010
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der bebauten Ortslage von Mainflingen, wobei es im Nordwesten an die Zellhäuser Straße (K 185) und im Südwesten an die Aschafenburger Straße (L 2310) angrenzt. Im Osten bildet die Seestraße eine deutliche Grenze. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich verschiedene Sporteinrichtungen örtlicher Sportvereine.

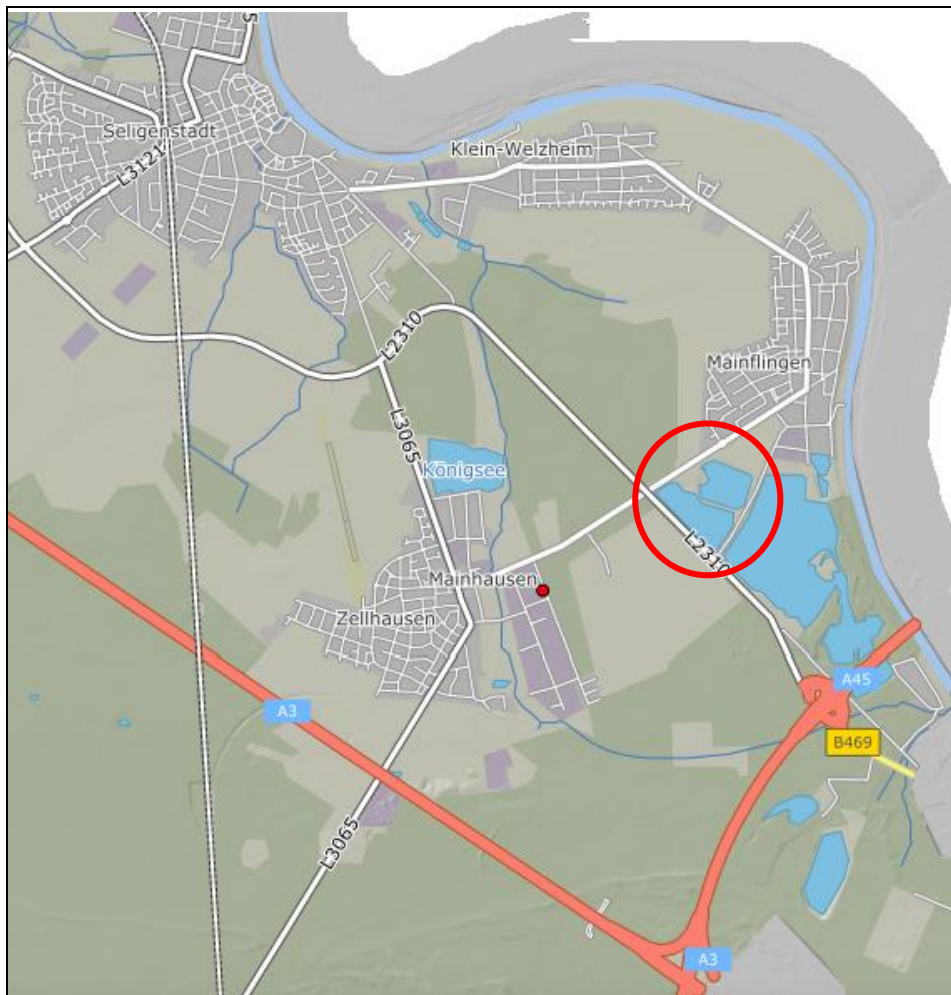


Abb. Nr. 2: Lageplan des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang
Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

3.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet zeichnet sich durch unterschiedliche Nutzungen aus. Diese werden nachfolgend im Einzelnen näher erläutert:

- 1) Auf den nördlichen und nordwestlichen Teilflächen des Plangebietes befindet sich der Campingplatz Mainflingen, der vom Eigenbetrieb Campingplatz und Badeseen Mainhausen betrieben wird. Der überwiegende Teil der Fläche wird von Dauercampern (ca. 280 Stellplätze) genutzt. Zur Vergrößerung der Nutzfläche der Wohnwagen wurden zudem Vorzelte installiert. Die Freiflächen dieser Stellplätze stellen sich in der Regel als Rasenflächen dar, die zum Teil mit Laub- und Nadelgehölzen eingefriedet bzw. bestanden sind.

Ein flächenmäßig geringerer Anteil des Campingplatzgeländes (ca. 70 Stellplätze) steht dagegen durchreisenden Campingurlaubern zur Verfügung. Auch diese Flächen werden durch Laub- und Nadelbäume strukturiert.

Die für einen ordnungsgemäßen Campingbetrieb erforderlichen Wasch- und Sanitärräume befinden sich in zwei Funktionsgebäuden, die sich innerhalb

der westlichen und „mittleren“ Bereiche des Campingplatzgeländes befinden. In diesen Gebäuden sind zudem auch Räume vorhanden, innerhalb derer die Möglichkeit besteht, Waschmaschinen zu nutzen.



Abb. Nr. 3: Lage der Sanitäreinrichtungen
Quelle: Eigene Darstellung



- 2) Auf den südlich des o.g. Campingplatzgeländes gelegenen ufernahen Bereichen des Badesees Mainflingen befindet sich das Gelände des örtlichen Freibads. Dieses verfügt über großflächige Liegebereiche (Rasenflächen), die mit zum Teil gruppenartig stehenden Laubbäumen überstanden sind. Zudem wurde in den westlichen Teilflächen dieses Geländes ein Sandstrand aufgeschüttet. Im südöstlichen Teilbereich des Freibadgeländes, welcher unmittelbar an die Seestraße angrenzt, befindet sich ein abgetrennter FKK-Bereich. Auch diese Flächen sind, wie das gesamte Freibadgelände, zur Seestraße hin durch dichte Gehölzpflanzungen eingegrünt.

In dem östlichen Funktionsgebäude sind sowohl der Eingangsbereich als auch die Sanitäreinrichtungen des Badesees untergebracht. Zudem kann ein zentral gelegenes Sanitärgebäude des Campingplatzes von den Badegästen mitgenutzt werden. Ebenso sind Räumlichkeiten der örtlichen DLRG sowie ein Kiosk in einem gesonderten Gebäude vorhanden.

Im nordöstlichen Teilbereich des Freibadgeländes, in direkter Nachbarschaft zum Eingangsgebäude des Freibades, befindet sich darüber hinaus ein Kinderspielfeld.



Abb. Nr. 4: Lage des Freibadareals
Lage des Funktionsgebäudes



Quelle: Eigene Darstellung

- 3) Die nördlich gelegene Seefläche, die eine Größenausdehnung von ca. 7,7 ha aufweist, wird von den Gästen des o.g. Freibadgeländes als Badensee genutzt. Zur Attraktivitätserhöhung wurden insbesondere in den ufernahen Bereichen einzelne Schwimmpontons/Badeinseln im See installiert. Zudem dokumentiert im Nordosten ein Steg den Übergang vom Schwimmer- zum Nichtschwimmerbereich.

Die südliche Seefläche hingegen ist für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Sie wird vom örtlichen Angelsportverein 1962 Mainflingen e.V. als Angelgewässer genutzt. Dessen Vereinsgelände befindet sich östlich des Sees unmittelbar an der Seestraße. In diesem Bereich stehen auch das Vereinsheim mit einer Gaststätte sowie mehrere Nebengebäude (Holzhütten, Schuppen). Die Freiflächen, die in der warmen Jahreszeit teilweise als Biergarten genutzt werden, stellen sich als großflächiger Wiesenbereich dar.

Die beiden beschriebenen Seen sind durch einen ca. 15 bis 20 m breiten Geländestreifen (Damm) voneinander getrennt. Als fußläufige Verbindung zwischen dem o.g. Gelände des Anglervereins und den westlichen Teilflächen des Plangebietes verläuft im Bereich dieses Damms ein unbefestigter Weg. Dabei weisen diese Flächen wie auch die sonstigen Uferbereiche des Anglersees einen relativ dichten Bestand an verschiedenen Laubgehölzen auf. Der Unterwuchs stellt sich dabei gesamtheitlich als Wiesenvegetation dar. Auch das Gelände des Anglersees ist durch Zäune gegen unbefugtes Betreten gesichert.



Abb. Nr. 5: Lage des Vereinsheimes / Angelverein
Quelle: Eigene Darstellung



- 4) Im westlichen Uferbereich des Badesees befindet sich ein kleiner „Auewald“, innerhalb dessen bereits seit dem Jahr 1992 ein so genanntes Schülercamp des Sportkreises des Kreises Offenbach besteht. Dabei handelt es sich mittlerweile um vier Schlafcontainer mit jeweils acht Etagenbetten, um ein Aufenthaltsgebäude aus Plexiglas und Stahlblech sowie um drei Versorgungshütten.

Der Zugang zu dem Schülercamp erfolgt über die Wege, die auch die südwestlichen Teilflächen des Campingplatzes erschließen.



Abb. Nr. 6: Lage des Schülercamps
Quelle: Eigene Darstellung

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes verläuft die L 2310, die südlich von Mainflingen in die B 469 übergeht. Nordwestlich grenzt die Zelhäuser Straße (K 185) an das Plangebiet an.

Nördlich des Campingplatzes liegen verschiedene Sporteinrichtungen. So handelt es sich dabei um das Gelände des Tennisvereins Mainflingen sowie um Sportanlagen der Turn- und Sportgemeinde 1909 e.V. Mainflingen.

4 Derzeit geltende Bebauungspläne

Im ursprünglichen Bebauungsplan 8 M „Badesee Mainflingen“ wurden im Wesentlichen die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (Seeflächen, Freibadgelände, Campingplatz u. Ä.) festgesetzt. In den nachfolgenden Änderungsplänen, insbesondere durch den 2. Änderungsplan, wurde im Detail die zulässige Art und das Maß der Nutzung im Sondergebiet „Campingplatz“ geregelt. Vergleichbare Regelungen wurden auch für das Angler- und Freibadgelände sowie für das Schülercamp getroffen. Darüber hinaus wurden Festsetzungen getroffen, um einen Parkplatz für Besucher des Campingplatzes und des Badesees in Stellplätze für Wohnwagen oder Wohnmobile umzuwandeln. Zudem wurde für diese wegfallenden Parkplätze ein Ersatz entlang der Seestraße geschaffen. Des Weiteren wurden umfassende grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet getroffen.

Da sich im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu verschiedenen Neu- oder Erweiterungsbauten vorhandener Anlagen herausstellte, dass die ausgewiesenen „Baufenster“ dafür nicht ausreichend waren, wurden diese durch den Bebauungsplan 8 M „Badesee Mainflingen, 3. Änderung“ entsprechend angepasst.

Zudem wurde der Wertstoffplatz im Eingangsbereich des Campingplatzes/Freibades aufgenommen. Auch stellte sich im Rahmen einer vermessungstechnischen Aufnahme heraus, dass die planungsrechtlich festgesetzten Maßzahlen im Bereich des Schülercamps einer Anpassung bedurften. Darüberhinausgehende Änderungen wurden im 3. Änderungsplan nicht vorgenommen, sondern die Regelungen des 2. Änderungsplanes wurden hier übernommen.

Auch in der 4. Änderung erfolgten im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens kleinere Änderungen. Diese Änderungen umfassten die festgesetzte Höhe der Traufaußenwände, die Dachformen sowie die zusätzliche Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Traufhöhe wurde dahingehend präzisiert, dass sich diese ausschließlich auf die baulichen Anlagen auf den Dauerstellplätzen beziehen und nicht auf die Gebäude der Platzverwaltung. Zuvor war die Festsetzung der Höhe traufseitiger Außenwände allgemein gültig und bezog sich damit auch auf die Betriebsgebäude. Damit war eine geplante Sanierung und Aufstockung des Funktionsgebäudes für den Badesee im Eingangsbereich nicht möglich. Um die Umsetzung der Planung zu ermöglichen und zugleich das Maß der baulichen Nutzung auf einem verträglichen Niveau zu halten, wurde für die Funktionsgebäude eine Höchstzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

An diesen Änderungsplanungen ist zu erkennen, dass es im Rahmen der betrieblichen Abläufe des Campingplatzes, bzw. des erforderlichen Bedarfs, immer wieder zu Anpassungen und einer Nachjustierung der planungsrechtlichen Festsetzungen kommt. Durch diese Anpassungen wird zum einen auf die veränderten Gegebenheiten reagiert und zum anderen eine Optimierung von Betriebsabläufen gewährleistet.

5 Planung

Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Urlaub mit dem Caravan oder Reisemobil erfreut sich nicht nur in Deutschland in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit. Nach einer vom Deutschen Tourismusverband e.V. mit Unterstützung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, des ADAC und anderer Caravaning-Organisationen bei der dwif-Consulting GmbH in Auftrag gegebenen Studie stieg die Zahl der zugelassenen Wohnwagen und Reisemobile sowie die Zahl der jährlichen Übernachtungen auf Campingplätzen bisher an.

Wie bereits unter dem vorangegangenen Punkt Nr. 4 kurz erörtert, bedarf es im Rahmen der Nachjustierung von verschiedenen Betriebsabläufen und Organisationsstrukturen sowie der Aufrechterhaltung und Attraktivitätssteigerung des Campingplatzes weiterer Anpassungsmaßnahmen zur langfristigen Sicherung des Betriebs.

So ist im Eingangsbereich bereits derzeit eine Aufstellfläche für Camper vorhanden. Im Rahmen der o.g. Prognosen und der Anpassung von betrieblichen Abläufen ist beabsichtigt, eine zusätzliche Aufstellfläche für Wohnmobile und Camper einzurichten. Diese ist im Eingangsbereich vorgesehen und dient einer effizienteren Abfertigung. Zudem ist unmittelbar südlich des Eingangsbereiches die Errichtung einer Fahrzeughalle zur Unterbringung von Betriebsfahrzeugen und Geräten sowie von Ausrüstung der DLRG vorgesehen.

Zudem sollen die Baugrenzen des Campingplatzes und der überbaubaren Fläche der unmittelbar südlich gelegenen Betriebsgebäude, die vom Badebetrieb und dem Campingplatz genutzt werden, zusammengelegt werden. Auf diese Weise wird eine höhere Flexibilität bei zukünftigen Anpassungen der Betriebsgebäude gewährleistet. Zugleich wird über ein festgesetzte „Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen“ sichergestellt, dass bestimmte Bereiche der überbaubaren Fläche nur dem Badesee bzw. nur dem Campingplatz zur Verfügung stehen. Auf diese Weise wird der Nutzungstrennung Rechnung getragen.

So ist beabsichtigt, im Bedarfsfall die vorhandenen baulichen Anlagen in geringem Maße zu erweitern, um dort zeitgemäße Serviceeinrichtungen unterbringen zu können. Zudem wird die überbaubare Fläche unmittelbar südlich des Eingangsbereiches um ca. 200 m² erweitert, um die Umsetzung der zuvor erwähnten Fahrzeughalle o.Ä. ermöglichen zu können.

Verlauf der Baugrenzen Alt / Neu

Verlauf der Baugrenzen Alt 3./ 4. Änderungsplan



Verlauf der Baugrenzen Neu 5. Änderungsplan



Änderungsbereich der Baugrenzen in der 5. Änderung

Abb. Nr. 7: Anpassung der Baugrenze
Quelle: Eigene Darstellung

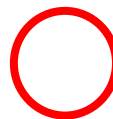
Auch soll ermöglicht werden, dass die im Bereich der Betriebsgebäude vorhandenen Wegeflächen so umgestaltet werden können, dass diese leichter durch die modernen und größeren Campingfahrzeuge befahren werden können.

Des Weiteren soll im nordwestlichen Teil des Badesees ein Zugangssteg eingerichtet werden, an dem Liegeplätze für bis zu drei festverankerte Schwimmpontons vorgesehen sind. Die Schwimmpontons haben eine Fläche von jeweils 25 m². Der Zugangssteg wird entlang des nördlichen Uferbereiches, in Richtung Osten, verlaufen, wobei er eine Breite von ca. 1,5 m aufweisen soll.

Im nordwestlichen Teilbereich des Badesees, der durch die Landzunge vom Großteil des Badesees abgetrennt ist, wird ein „naturberuhigter Bereich“ festgesetzt. In diesem sind Badeaktivitäten sowie die Nutzung von Wasserfahrzeugen untersagt, um insbesondere die hier bestehenden Uferbereiche mit ihren Vegetationsbeständen zu schützen.



Abb. Nr. 8: Lage des neuen Zugangstegs
Quelle: Eigene Darstellung



Auch die Gesamtgrundfläche von Gebäuden und Anlagen der im Bebauungsplan mit der Ziffer 1 festgesetzten Gebiete soll von 1.200 m² auf 1.800 m² angepasst werden. Ziel ist dabei die potentielle kleinteilige Erweiterung bestehender Strukturen, um zusätzliche Dienstleistungen anbieten zu können und damit konkurrenzfähig zu bleiben. Um den steigenden Bedarf an Unterkünften zum zeitlich begrenzten Aufenthalt auch zukünftig abdecken zu können, wird auf dem Gebiet des Campingplatzes - statt für 10 Unterkünfte - nun die Möglichkeit zur Umsetzung von bis 20 Unterkünften (z. B. Hütten) vorgesehen.

Zudem wird die zulässige Gesamtfläche von Spielplätzen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche - Freibad von bislang 600 m² auf nunmehr 1.000 m² angepasst. So ist bei steigender Anzahl von Badegästen auch mit zunehmender Anzahl von Kindern zu rechnen. Dementsprechend sind weitere Spielmöglichkeiten anzubieten.

Um auch zukünftig die derzeitige Durchgrünung innerhalb des Plangebietes zu sichern, behält der 5. Änderungsplan die im Folgenden gelisteten grünordnerischen Festsetzungen des 3. Änderungsplans bei. Dies betrifft im Wesentlichen die großflächigen Baum- und Gehölzbestände, aber auch Regelungen zu Neuanpflanzungen im Bereich des Plangebietes.

Um einen vollständigen Ausgleich für die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe gewährleisten zu können, wird die im 3. Änderungsplan enthaltene extensive Kompensationsmaßnahme in diesen 5. Änderungsplan übernommen. So wurde in Absprache mit dem zuständigen Forstamt eine ca. 5.000 m² große Waldfläche als Teilplan B festgesetzt. Dieser wurde aus der forstwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und der natürlichen Sukzession überlassen.

6 Eingriffs-/Ausgleichsproblematic

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

So wird in aller Regel für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft eine „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ erarbeitet, die eine quantifizierbare Grundlage schafft. Diese Quantifizierung erfolgt in aller Regel nach der Methodik der Kompensationsverordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standardnutzungstypen enthalten, die die Nutzungstypen qualifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet. Nach dieser Systematik kann sodann der Bestands- und der Planungswert errechnet werden.

Bei vorliegender Planung besteht bezüglich dieser Systematik dahingehend eine Besonderheit, da der Bestandswert der Flächen nicht nach der tatsächlich vorhandenen Biotopstruktur einzuordnen ist, sondern entsprechend der planungsrechtlich zulässigen Struktur des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der 3. Änderungsplanung. Betrachtet man sich die durch hier vorliegende 5. Änderung einhergehenden Anpassungen, so zeigt sich, dass durch die Änderungsplanung in Flächen eingegriffen wird, die bereits derzeit stark anthropogen vorgeprägt sind bzw. in Großteilen einer Versiegelung bzw. bereits bestehenden Befestigung unterliegen. Dies zeigt sich insbesondere bei der Anpassung der Baugrenzen im Bereich der bestehenden Funktionsgebäude wie auch des Eingangsbereiches. Auch bei der erweiterten Zulässigkeit von Unterkunftsmöglich-

keiten zum zeitlich begrenzten Aufenthalt werden Flächen bereitgestellt, die derzeit bereits stark anthropogen vorgeprägt sind.

Ähnliches gilt für den Bereich des Badesees, in dem die festverankerten Schwimmpontons vorgesehen sind. Auch in diesem Bereich der Seefläche liegt durch die Nutzung als Badesee, insbesondere in den Sommermonaten, ein erhebliches anthropogenes Störungspotenzial vor.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch die hier vorliegende Planung keine Flächen beansprucht werden, die eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen und somit kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu verzeichnen ist. Resultierend aus diesem Sachverhalt werden die im 3. Änderungsplan bereits planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Teilplan B) für ausreichend erachtet, die nun hier vorliegenden geringfügigen Eingriffspotentiale zu kompensieren.

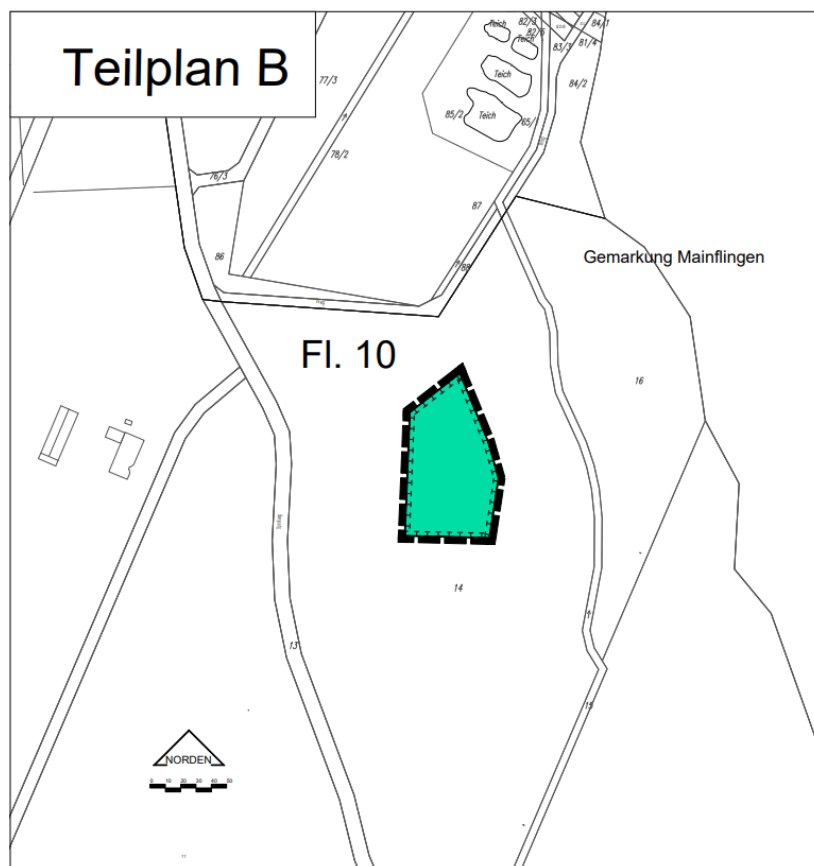


Abb. 9: Teilplan B, planungsrechtliche festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen
im Rahmen des 3. Änderungsplanes
Quelle: Bebauungsplan 8 M „Badesee Mainflingen, 3. Änderung“

7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Campingplatzes, des Badesees und des Anglersees erfolgt, wie bereits bisher schon, ausschließlich über die Seestraße. Zur K 185 (Zellhäuser Straße) hin werden keine Ein- und Ausfahrten zugelassen. Es ist lediglich, wie bereits bisher schon, eine Feuerwehrezufahrt von der Kreisstraße aus möglich.

Wie bereits derzeit, sind auch zukünftig innerhalb des Campingplatzes Erschließungswege erforderlich. Im Hinblick auf eine möglichst hohe planerische Flexibilität werden diese allerdings im Planbild nicht flächenmäßig festgesetzt.

Bereits im Rahmen der vorangegangenen Planungen, insbesondere im Bebauungsplan 8 M „Badesee Mainflingen, 3. Änderung“, wurden Festsetzungen bzgl. des Stellplatzbedarfs getroffen.

Hierbei wurde eine Regelung aufgenommen, die im Rahmen der Stellplatzsituation vor Ort von der damals gültigen Fassung der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Mainhausen abweicht.

Da im Rahmen der vorliegenden Planung keine wesentliche Änderung der grundsätzlichen Nutzung vorgesehen ist, wird auf die Vorgaben der bestehenden Festsetzung zurückgegriffen. Dementsprechend ist 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge je 300 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

8 Städtebauliche Daten

Teilplan A: **ca. 31,70 ha**

Sondergebiet Campingplatz: ca. 6,00 ha

davon:

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern: 118 m²

Fläche für Anpflanzungen: 1496 m²

Fläche für Versorgungsanlagen –
Elektrizität: 18 m²

Öffentliche Grünfläche - Freibad: ca. 1,62 ha

Öffentliche Grünfläche – Uferbegleitgrün
(Fläche für den Erhalt von Bäumen): ca. 4,03 ha

davon:		
Teilfläche Schülercamp:	1869 m ²	
Teilfläche Campen und Angeln:	984 m ²	
Private Grünfläche - Anglergelände:		ca. 0,30 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wasserstauden und Uferröhricht:		ca. 0,49 ha
Wasserflächen:		ca. 17,80 ha
davon:		
Anglersee:	104756 m ²	
Badesee:	71073 m ²	
Badesee Liegeplätze für Schwimmpontons:	912 m ²	
Badesee naturberuhigter Bereich:	1183 m ²	
Verkehrsfläche:		ca. 0,86 ha
Verkehrsbegleitgrün:		ca. 0,60 ha

Teilplan B	ca. 0,5 ha
-------------------	-------------------

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Natürliche Sukzession	ca. 0,5 ha
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Stromversorgung

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude und Einrichtungen sind bereits derzeit an das Stromversorgungsnetz der Gemeinde Mainhausen angeschlossen. Versorgungsträger ist dabei die Energieversorgung Offenbach (EVO) in Offenbach.

9.2 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die vorhandenen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes sind bereits an die in der Seestraße verlegte Trinkwasserleitung angeschlossen. Im Bereich des Campingplatzes verfügt der größte Teil der Stellplätze der Dauercamper über direkte und eigene Anschlüsse an eine innerhalb des HAUPTerschließungsweges des Campingplatzes bestehende Trinkwasserleitung.

Die baulichen Einrichtungen im Bereich des Campingplatzes, des Freibadgeländes und des Anglervereinsgeländes (Vereinsheim) sind an den in der Seestraße verlegten Abwasserkanal angeschlossen, der die innerhalb des Plangebietes anfallenden Abwässer direkt der örtlichen Kläranlage zuleitet. Auch der überwiegende Teil der Dauercamperstellplätze ist an dieses Abwassernetz angeschlossen.

Mit Ausnahme des Sanitärgebäudes im neueren Platzteil, wird das ansonsten anfallende Niederschlagswasser gesamtheitlich versickert. Das auf den Dachflächen des Sanitärgebäudes anfallende Niederschlagswasser wird dagegen in den im Campingplatzbereich verlaufenden Kanal abgeführt. Da dieses Gebäude am Ende eines Kanalstranges liegt, ist somit zugleich eine entsprechende Spülung dieser Leitung möglich. Darüber hinaus ist in dem neuen Gebäude in der Platzmitte die Möglichkeit gegeben, die Chemie-Toiletten der Wohnmobile und Wohnwagen zu entleeren.

Für die Erstellung detaillierter wasserwirtschaftlicher Nachweise auf Ebene dieses 5. Änderungsplanes wird kein Erfordernis gesehen, da es durch die gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan 8 M „Badesee Mainflingen“ zulässigen zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht zu einer „wesentlichen Siedlungszunahme“ im Sinne des Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung kommt.

10 Altablagerungen

Für das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten oder Verdachtsflächen bzw. über Grundwasserverunreinigungen vor.

11 Prognose zu angrenzenden Natura 2000-Gebieten

Wie der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen ist, grenzt die Planungsfläche im Südosten an ein gemeldetes Vogelschutzgebiet und im Südwesten an ein gemeldetes FFH-Gebiet der Natura 2000-Verordnung an. So handelt es sich hierbei um das Vogelschutzgebiet 5920-401 „Bong`sche Grube und Mainflinger Mainufer“ und das FFH-Gebiet 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“.

**Auszug aus der Natura 2000-Verordnung Hessen
Abgrenzung des Vogelschutzgebietes 5920-401 „Bong'sche Grube und Mainflinger Main-
ufer“ sowie des FFH-Gebietes 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“**

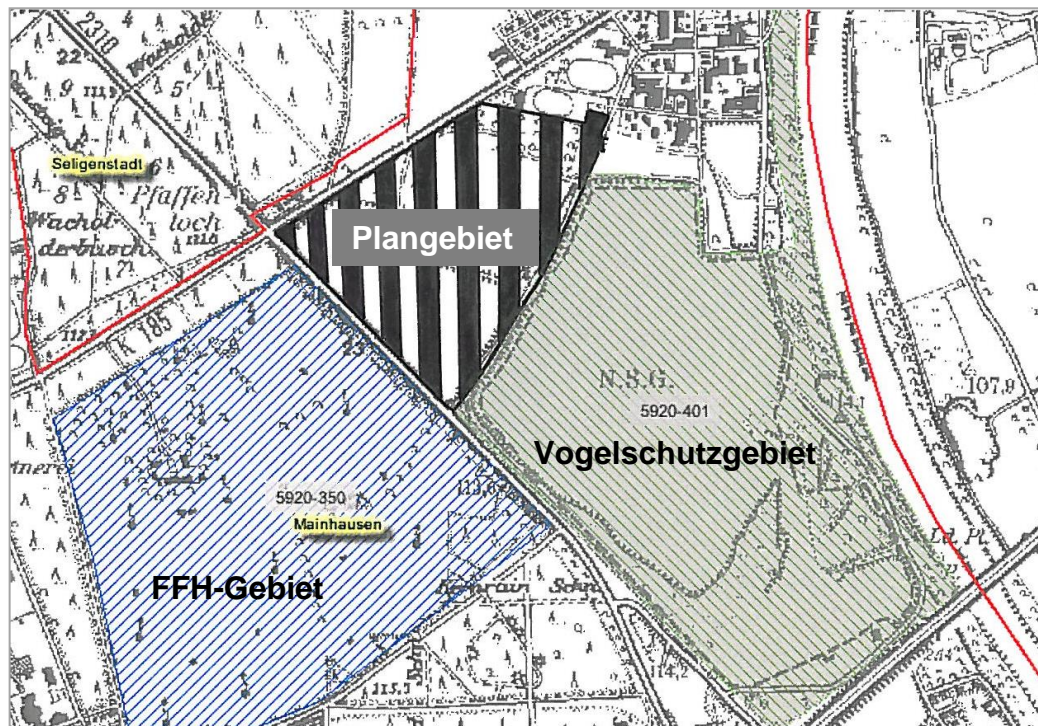


Abb. 10: Lage der Natura 2000 - Gebiete
Quelle: Natureg-Viewer mit eigener Darstellung

Aus der Vogelschutzrichtlinie und der Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union bzw. der Umsetzung in deutsches Recht ergibt sich, dass bestimmte Gebiete als Bestandteil eines europäischen Schutzgebietssystems von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen sind. Gemäß § 34 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Projekte vor ihrer Zulassung und Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung zu prüfen. Diese Prüfung gilt nicht nur für Pläne und Projekte innerhalb des Schutzgebietes, sondern auch für solche, deren Auswirkungen von außen das Gebiet beeinträchtigen können. Ergibt die Prüfung, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines solchen Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, so ist es unzulässig.

11.1 FFH-Gebiet 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“

Das Gebiet wurde mit Rechtsverordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 16.01.2008 als „Natura 2000-Gebiet“ geschützt. Die Abgrenzung des hier zur Disposition stehenden Gebietes ist der vorangegangenen Abbildung zu entnehmen. Die Erhaltungsziele dieses Gebietes beziehen sich auf die gesamten Trockenrasenkomplexe mit trockenen Sandheiden und Dünen mit offenen Grasflächen, Borstgrasrasen-Vorkommen und mageren Flachland-Mähwiesen. Das Leitbild für die Entwicklung des hier vorliegenden FFH-Gebietes ist eine zusammenhängende, möglichst extensiv genutzte offene Dünen-Landschaft im Naturraum der Untermainebene.

Der Bewertungsmaßstab für die Vorprüfung bzw. die hier vorliegende Prognose orientiert sich an den Erhaltungszielen und verfolgt damit primär eine gebietsbezogene Prüfung. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die gemeldeten Arten und Lebensraumtypen und deren Empfindlichkeit gegenüber den Wirkfaktoren. Hinsichtlich der Empfindlichkeit sind vorhandene Vorbelastungen in die Prognose einzubeziehen.

Bei Betrachtung der Lage des FFH-Gebietes „Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“ zeigt sich, dass zwischen diesem und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Landesstraße L 2310 verläuft und darüber hinaus im gesamten südlichen Teil des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. Änderungen zum derzeitigen Bestand und zur derzeitigen Nutzung vorbereitet werden. Betrachtet man sich die Flächen, auf denen Änderungen durch den hier vorliegenden 5. Änderungsplan vorgenommen werden, im Verhältnis zum angrenzenden FFH-Gebiet, so zeigt sich, dass hier ein Abstand von ca. 500 m besteht. Auch zeigt sich, dass die zusätzlich vorbereiteten Eingriffe ausschließlich im nördlichen Teil der Bebauungsplanänderung vorgenommen werden, sodass Auswirkungen auf die Erhaltungsziele auszuschließen sind.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen entstehen während der Bauphase durch Baustellen-einrichtung, Lärm- und Staubimmissionen und Bewegungsunruhe sowie durch den Baustellenverkehr. Sie sind zeitlich und räumlich begrenzt. Durch die hier vorliegende Planung werden keine Flächen innerhalb des ausgewiesenen Schutzgebietes in Anspruch genommen. Unter Zugrundelegung der für dieses Gebiet festgelegten Schutzzwecke ergeben sich keine baubedingten Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen können aus dem gleichen Grunde wie die baubedingten Auswirkungen ausgeschlossen werden. So findet durch die Bauleitplanung keine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des FFH-Gebietes statt. Zerschneidungswirkungen durch das Vorhaben werden ebenfalls nicht ausgelöst. Auch ergeben sich keine negativen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die geschützten Landschaftsraumtypen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem durch Lichtreize, Lärm und Bewegungsunruhe, die störsökologisch wirksam sind. Durch die vorhandene Freizeitnutzung der Flächen innerhalb des 3. bzw. 4. Änderungsplanes bestehen bereits derzeit Störungspotenziale im Rahmen dieser Nutzungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Lebensraumtypen innerhalb des FFH-Gebietes wird durch eine eventuelle geringfügige Zunahme der Freizeitnutzungen - die durch den hier vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht wird - nicht gesehen. Dies begründet sich überwiegend durch den bereits erörterten Abstand zwischen den Änderungsflächen und dem ausgewiesenen FFH-Gebiet. Auch ist bei dieser Auswirkungsprognose der betriebsbedingten Gegebenheiten zu berücksichtigen, dass das FFH-Gebiet 5920-350 im Rahmen seiner Erhaltungsziele einer speziel-

len Vegetationsentwicklung dient. Somit sind betriebsbedingte Auswirkungen durch Lichtreiz, Lärm und Bewegungsunruhe hier auszuschließen.

Wie bereits unter Pkt. 1 der Begründung erörtert, werden durch die vorgesehene Planung nicht die Grundzüge des Vorgängerbebauungsplanes berührt, sondern lediglich eine Anpassung und geringfügige Ausweitung der Nutzungsintensität gewährleistet.

Kumulative Auswirkungen durch andere Projekte und Pläne

Die Betrachtung kumulativer Auswirkungen prüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen der gegenständlichen Planung im Zusammenwirken mit weiteren Vorhaben die Erheblichkeitsschwelle überschreiten können. Da sich aus dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das hier vorliegende FFH-Gebiet ableiten lassen und auch durch die geringfügige Erhöhung der Nutzungsintensität keine erheblichen Störungseinflüsse gesehen werden (Abstand zum Schutzgebiet und dessen Erhaltungsziele), können Summationseffekte für das hier beschriebene FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

11.2 Vogelschutzgebiet 5920-401 „Bong`sche Kiesgrube und Mainflinger Mainufer“

Östlich des Plangebietes, durch die Seestraße getrennt, liegt das Vogelschutzgebiet 5920-401 „Bong`sche Kiesgrube und Mainflinger Mainufer“. Dieses Vogelschutzgebiet wurde vom Land Hessen als „Natura 2000-Gebiet“ im Sinne der FFH- bzw. der EU-Vogelschutzrichtlinie gemeldet. Mit dieser Gebietsmeldung an die EU geht die Verpflichtung einher, diese Lebensräume ökologisch richtig zu gestalten und zu pflegen, nötigenfalls wieder herzustellen und Maßnahmen zu treffen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Als Erhaltungsziel werden die Vogelarten nach Anhang 1 und Artikel 4 Abs. 2 sowie weitere wertgebende Arten nach Artikel 3 der Vogelschutzrichtlinie genannt.

Entsprechend den Ausführungen zum FFH-Gebiet 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“ orientiert sich die Prognose an der Empfindlichkeit gegenüber den Wirkfaktoren. Hinsichtlich der Empfindlichkeit sind auch hier vorhandene Vorbelastungen in die Prognose einzubeziehen. Im Hinblick auf die Vorprägung des Gebietes, die derzeit bestehende Randnutzung, insbesondere der angrenzenden L 2310, bestehen auch hier Vorbelastungen, die bei der nachfolgenden Wirkungsanalyse der vorliegenden Planung zu berücksichtigen bzw. einzubeziehen sind.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen entstehen während der Bauphase durch Baustelleneinrichtungen, Lärm- und Staubimmissionen und Bewegungsunruhen. Diese Auswirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzt. Durch die hier vorliegende Planung werden keine Flächen des in Rede stehenden Vogelschutzgebietes in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als Camping- und Freizeitgelände und der durch die hier vorliegende

Planung zusätzlichen ergänzenden Nutzungsanpassung kann prognostiziert werden, dass durch die Planung keine erheblich baubedingten Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. So beschränken sich die Auswirkungen auf kleinräumige Änderungen bzw. geringfügige Nutzungsintensivierungen, die allerdings unter Berücksichtigung der Gesamtnutzung des Camping- und Freibadgeländes zu keiner erheblichen Zunahme und damit einhergehenden Störung auf das angrenzende Vogelschutzgebiet führen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auch anlagenbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Es findet keine Inanspruchnahme von Flächen des Vogelschutzgebietes statt. Zerschneidungswirkungen durch die vorgesehene Planung werden nicht ausgelöst. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung und negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebietes auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Planung (siehe Pkt. 5 der Begründung) werden sich keine erheblichen Änderungen im Bezug auf betriebsbedingte Auswirkungen ergeben. Die derzeit vorhandenen Störwirkungen, wie z. B. Lichtreize, Lärm- und Bewegungsunruhe, werden durch die Planung nicht signifikant erhöht. Auch werden durch die zusätzlich vorgesehenen baulichen Anlagen keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes entstehen. So besteht bereits durch die vorhandene Nutzung des Campingplatzes und des Badebetriebes eine Vorprägung, die durch die hier vorliegende Planung nicht signifikant erhöht bzw. zu keinen erheblichen Änderungen führen wird.

Kumulative Auswirkungen durch andere Projekte und Pläne

Da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das hier vorliegende Vogelschutzgebiet vorbereitet werden, werden auch im Rahmen von kumulierenden Auswirkungen keine Störungseinflüsse gesehen bzw. Summationseffekte können für das Vogelschutzgebiet ausgeschlossen werden. Auch für die Zufahrtstraße (Seestraße) erfolgt kein zusätzlicher Ausbau bzw. keine Beanspruchung von Flächen innerhalb des Vogelschutzgebietes.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch die hier vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete vorbereitet werden. So erfolgt durch die 5. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 8 M „Badesee Mainflingen“ lediglich eine Anpassung und Optimierung von bestehenden Nutzungen. Auch ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Nutzungen, die unter Betrachtung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete zu Störungseinflüssen führen könnten.