

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Mainhausen

Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen

hier: Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten, 1. Änderung“, Mainhausen-Zellhausen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat in Ihrer Sitzung am 24.09.2024 den Bebauungsplan „Gartengelände Obergärten, 1. Änderung“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Taunusstraße, östlich der Obergärtenstraße, südlich der Mainflinger Straße sowie westlich vom Mühlbach, etwa mittig im Bebauungsplan Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Mainhausen in Kraft.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Planbegründung im Rathaus der Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Mainflingen, Humboldtstraße 46–48, während der allgemeinen Dienststunden sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht vom Tage dieser Bekanntmachung an bereitgehalten. Jedermann hat das Recht, den Plan und die Begründung während der Offenlegungszeit einzusehen und kann über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Dienststunden sind:

| | |
|-----------------------|--|
| Montags und Mittwochs | 8.30 - 12.00 Uhr sowie 13.00 – 15.00 Uhr |
| Dienstags | 9.30 – 12.00 Uhr sowie 14.00 – 17.30 Uhr |
| Donnerstags | 7.30 – 12.00 Uhr sowie 13.00 – 15.00 Uhr |
| Freitags | 8.30 - 12.00 Uhr |

Die Planunterlagen des o. a. Bebauungsplanes sind zusätzlich über das Internetportal der Gemeinde Mainhausen zugänglich gemacht worden
(<https://www.mainhausen.de/amtliche-bekanntmachungen>)

Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von einem Jahr nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Vermögensnachteil eingetreten ist, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Unbeachtlich werden:

- eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach dem Tag der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Mainhausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch Entschädigung verlangen können, wenn die in den §§ 39 bis 42 Baugesetzbuch bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Sie können die Fälligkeit des Anspruchs durch einen bei dem Entschädigungspflichtigen zu stellenden, schriftlichen Antrag auf Entschädigungsleistung herbeiführen. Gemäß § 44 Abs. 4

Baugesetzbuch erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von einem Jahr nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Vermögensnachteil eingetreten ist, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Um auch im Ortsteil Zellhausen ansprechende Freizeitmöglichkeiten zu bieten, plant die Gemeinde Mainhausen die Errichtung eines Kinder- und Jugendspielbereiches. Details zur Ausgestaltung sollen noch im Rahmen einer Befragung von Jugendlichen ermittelt werden.

Hierzu sollen die Flurstücke 23 (1.980 m²) und 30 (1.636 m²) in der Flur 6 in der Gemarkung Zellhausen herangezogen werden. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 24.04.2003 als „Private Grünfläche – Garten“ ausgewiesen. Die Änderung dieser Parzellen soll als „Öffentlichen Grünfläche – Sportanlage, Zweckbestimmung „Kinder und Jugendspielbereich“, vorgesehen werden.

Übersichtsplan



Mainhausen, den 16.12.2024



Frank Simon
Bürgermeister

GEMEINDE MAINHAUSEN

Ortsteil Zellhausen



Begründung

(gemäß § 9 (8) BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 13

„Gartengelände Obergärten“

1. Änderung

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB)

erstellt von

dp - freiraum

dipl.- ing. dirk pott
landschaftsarchitekt

in der kornwies 25
65599 dornburg
ot. langendernbach



Stand April 2024
Satzung

☎ 0 64 36 60 23 33

📠 0 64 36 60 23 56

✉ info@dp-freiraum.de

🌐 www.dp-freiraum.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. ALLGEMEINES | 5 |
| 1.1. Ziel und Zweck der Planung | 5 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN | 6 |
| 2.1. Ermittlung der Abwägungsbelange, Anmerkungen zum Verfahren | 6 |
| 2.2. Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) | 8 |
| 2.3. Alternativenprüfung | 8 |
| 3. TOPOGRAPHISCHE LAGE, GRÖÖE, ABGRENZUNG UND NUTZUNG | 9 |
| 4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE | 9 |
| 4.1. Liegenschaftskarte | 9 |
| 4.2. Gebiet 4 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage - Kinder- und Jugendspielbereich | 9 |
| 4.3. Anpflanzung Bäume | 10 |
| 5. INFRASTRUKTUR | 10 |
| 5.1. Verkehr | 10 |
| 5.2. Wasserversorgung/Grundwasserschutz | 11 |
| 5.3. Abwasserentsorgung | 12 |
| 5.4. Stromversorgung | 12 |
| 5.5. Gasversorgung | 13 |
| 5.6. Abfallbeseitigung | 13 |
| 5.7. Telekommunikation | 13 |
| 6. LANDSCHAFTSPLANERISCHE MAÖNAHMEN UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG UND KOMPENSATION | 13 |
| 6.1. Eingriffsbeschreibung | 13 |
| 6.2. Bewertung der Biotope und Arten | 14 |
| 6.2.1. Vorbemerkungen | 14 |
| 6.2.2. Flora | 15 |
| 6.2.3. Fauna | 15 |
| 6.3. Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen | 17 |
| 6.3.1. Eingriffsvermeidung | 18 |
| 6.3.2. Eingriffsminderung | 18 |
| 6.3.3. Ausgleichsmaßnahmen | 18 |
| 6.3.4. Ersatzmaßnahmen | 18 |
| 6.3.5. Zuordnung der Kompensations- /Ersatzmaßnahmen | 19 |
| 7. BERÜCKSICHTIGUNG FACHGESETZLICHER BELANGE | 19 |
| 7.1. Bodendenkmäler/ Bodenschutz | 19 |
| 7.2. Wasser- und Bodenschutz | 19 |
| 7.3. Immissionsschutz | 20 |
| 7.4. Bergaufsicht | 20 |
| 8. BODENORDNENDE MAÖNAHMEN | 20 |

9. QUANTITATIVE ANALYSE D. BEBAUUNGSPLANES (ÄNDERUNGSBEREICH) 21

10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 22

1. Allgemeines

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Mainhausen mit den Ortsteilen Mainflingen und Zellhausen und der Waldrandsiedlung "Am Schwalbennest" ist die kleinste Gemeinde des Kreises Offenbach. Sie liegt am östlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes und grenzt mit dem Ortsteil Mainflingen direkt an das Bundesland Bayern; der Main bildet hier die Grenze. Direkte Autobahnanschlüsse an die A3 und die A45, und günstige Bahn- und Busverbindungen ergeben wesentliche Standortvorteile für die Wirtschaft. Mainhausen vereint die verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet, die Nähe zum Flughafen und der Stadt Frankfurt mit der Idylle des Spessarts und des Odenwaldes. Die fränkischen Weinorte am Untermain und im vorderen Odenwald und die Lage zwischen Fluss, Seen und Wald bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Im Ortsteil Mainflingen sind verschiedene, ansprechende Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden.

Um auch im Ortsteil Zellhausen adäquate Freizeitmöglichkeiten zu bieten, plant die Gemeinde Mainhausen die Errichtung eines Kinder- und Jugendspielbereiches.

Hierzu sollen die Flurstücke 23 und 30 in der Flur 6 in der Gemarkung Zellhausen herangezogen werden. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 24.04.2003 als „Private Grünfläche – Garten“ ausgewiesen. Um die angedachten Nutzungen auf den Parzellen zu etablieren ist die Änderung dieser Bereiche zur „Öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Kinder und Jugendspielbereich“ notwendig.

Details zur Ausgestaltung sollen noch im Rahmen der Beteiligung der verschiedenen Nutzergruppen ermittelt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird dementsprechend mit dem Ziel geändert, das Areal zur Gewährleistung benötigter Freizeitnutzungen bauleitplanerisch anzupassen und festzusetzen.

Das Städtebauliche Planungserfordernis ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Deckung des Bedarfs dringend benötigter Freizeiteinrichtungen für Kinder- und Jugendliche
- städtebauliche Ordnung und Planungsrechtliche Absicherung der angestrebten bzw. zu ändernden Nutzungen,
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse
- Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Minimierung/ Reduzierung der Umweltbelastung

Die Maßnahme entspricht somit den Städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Mainhausen.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung kommt die Gemeinde Mainhausen der planungsrechtlichen Verpflichtung des §1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Ermittlung der Abwägungsbelange, Anmerkungen zum Verfahren

Die mit dem Bebauungsplan verbundene Maßnahme befindet sich im Bereich/ Anschluss des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“. Hier findet eine interne Umstrukturierung statt. Dadurch entstehen keine nennenswerten, sondern nur geringe Beeinträchtigungen auf die abwägungsrelevanten Faktoren Emissionen, Abfallwirtschaft, Abwasser, Wasserhaushalt, Bodenhaushalt, Flora und Fauna, Klima und Landschaftsbild. Dem Faktor Mensch kommt eine Aufwertung vor allem im Hinblick auf die Verbesserung der Verfügbarkeit geeigneter, zentraler Freizeiteinrichtungen zugute.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“, Mainhausen-Zellhausen wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändern.

Das Bauleitplanverfahren wird deshalb gemäß § 13 a („Beschleunigten Verfahrens“) BauGB i.V.m. § 2 BauGB durchgeführt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für diese „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ muss nachfolgende Kriterienliste erfüllt sein.

| Kriterium | erfüllt | nicht erfüllt |
|--|---------|---------------|
| Sachlicher Anwendungsbereich (lediglich eine Bedingung muss erfüllt sein) | | |
| Wiedernutzbarmachung von Flächen <ul style="list-style-type: none"> Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Nachverdichtung (§ 1 (6) 4 BauGB <ul style="list-style-type: none"> Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Sonstige Maßnahme der Innenentwicklung (§ 1a(2) BauGB <ul style="list-style-type: none"> Überplanung von Gebieten nach § 34 BauGB zur Feinsteuerung Überplanung B-Plan zur Nutzungsänderung Untergeordnete Flächen zur Abrundung | X | |
| Rechtliche Prüfung des Anwendungsbereichs (alle Bedingungen müssen erfüllt sein) | | |
| keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) | X | |
| Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG (Anlage 1) kein UVP-pflichtiges Vorhaben | X | |
| Allgemeine Vorprüfung (Anlage 1 Nr. 18.8 mit konkreten Werten (Falltyp I + II); Nr. 18.7 (20.000 – 100.000 GR) mit Integration des Falltyps II in die allgemeine Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB | X | |
| Keine UVP-Pflicht nach Landesrecht | X | |
| Gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst | X | |
| Kein Außenbereich im Innenbereich, ggf. auch einzelne Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB | X | |
| Sonstige städtebauliche Prüfkriterien des Anwendungsbereichs (alle Bedingungen müssen erfüllt sein) | | |
| Lage im bebauten Siedlungsbereich | X | |
| Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung „dienen“ | X | |
| von Bebauung umgeben (mindestens von drei Seiten) | X | |
| Kein Auskragen in den Außenbereich | X | |

Die Kriterienliste kann in allen Punkten erfüllt werden, daher kann der Bebauungsplan im sog. „Beschleunigten Verfahren“ gem. §13 a BauGB durchgeführt werden.

2.2. Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“, Mainhausen-Zellhausen als „Grünfläche – Wohnungsferne Gärten“, überlagert mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Des Weiteren liegt die Fläche in einem „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Die Planung mit der geringfügig davon abweichende vorgesehene Bebauungsplan-Festsetzung „Öffentliche Grünfläche – Sportanlage – Zweckbestimmung Kinder- und Jugendspielbereich“, ca. 0,4 ha, widerspricht nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Unter Punkt 4.7.1 Grünflächen im „Allgemeinem Teil“ (Textteil) des Regionalen Flächennutzungsplan wird ausgeführt, dass „es eine generalisierte Darstellung hingegen für Grünflächengeben wird, in denen andere kleinräumige Nutzungen aufgehen, wie z.B. in einem Gebiet mit Wohnungsfernen Gärten liegende vereinzelte Streuobstwiesen. Im RegFNP wird die überwiegende Grünflächenkategorie am Beispiel „Wohnungsferne Gärten“ dargestellt.“

2.3. Alternativenprüfung

Das Baugesetzbuch fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“, Mainhausen-Zellhausen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Einrichtungen für Kinder und Jugendliche als adäquate Freizeitmöglichkeiten. Der dafür vorgesehene Bereich wird von privaten Grünflächen: Zweckbestimmung Gärten zu öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung: Kinder- und Jugendspielbereich umgewandelt.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zellhausen der Gemeinde Mainhausen. Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes ist östlich der bestehenden Bebauung der „Babenhäuser Straße“ bzw. der „Stockstädter Straße“ gelegen.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen des Kinder- und Jugendspielbereiches sind an Infrastruktur der Ortslage gebunden und sollen gefahrlos erreichbar sein. Die Nähe zu den umliegenden Wohngebieten und die relativ geringe ökologische Wertigkeit des Geländes ist prädestiniert für die Errichtung eines Spielbereiches in Ortsrandlage. Die geplanten Einrichtungen sind in gewisser Weise ortsgebunden.

Zur Herstellung und Unterhaltung der Vorhaben müssen bestimmte logistische Abläufe und räumliche Abstände berücksichtigt werden. Die Baumpflanzungen in den Randbereiche der Parzelle optimieren die Einbindung in das Umfeld und Landschaftsbild. Eine zusätzliche Ausweitung des Ortsrandes in die freie Landschaft findet nicht statt.

3. Topographische Lage, Größe, Abgrenzung und Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“ (Änderungsbereich) befindet sich in der Gemarkung Zellhausen der Gemeinde Mainhausen.

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes befindet sich zwischen der westlich bestehenden Bebauung an der „Babenhäuser Straße“ bzw. der „Stockstädter Straße“ und dem östlich angrenzenden „Mühlbach“ und dem Gewerbegebiet Mainhausen.

Nördlich verläuft die „Mainflinger Straße“, im Süden reicht der B-Plan bis an die „Benzbruchstraße“ heran. Der Änderungsbereich befindet sich in der Mitte des Areals. Er beinhaltet die Flurstücke 23, und 30 in der Flur 6 der Gemarkung Zellhausen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3.616 m².

4. Begründung der Planinhalte

Die Festsetzung der ursprünglichen Bauleitplanung (erstellt durch planungsbüro für städtebau basan_bauer, groß-zimmern) bleiben von der Änderung für den übrigen Teil des Bebauungsplanes erhalten und sind daher nicht Gegenstand dieser 1. Änderung.

Der 1. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 13 "Gartengelände Obergärten", Mainhausen-Zellhausen in allen seinen Festsetzungen.

Die Planinhalte werden wie folgt angepasst:

4.1. Liegenschaftskarte

Die zugrundeliegende Liegenschaftskarte wurde gegen die aktuelle, in Teilen überarbeitete Karte ausgetauscht und der Geltungsbereich der 1. Änderung markiert.

4.2. Gebiet 4 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage - Kinder- und Jugendspielbereich

In Ergänzung zu den Gebieten 1-3 wird ein zusätzliches Gebiet mit Nummer 4 im Bereich der Flurstücke 23 und 30 festgelegt.

Dieses Areal soll zur Schaffung geeigneter Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche herangezogen und die Errichtung eines Kinder- und Jugendspielbereiches ermöglichen.

Hierzu sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Garten“ ausgewiesenen Parzellen zur „Öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Kinder- und Jugendspielbereich“ zu ändern.

Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche sind alle für einen ordnungsgemäßen Spielbetrieb (auch im Rahmen Freizeit-Veranstaltungen) erforderlichen, zweckgebundenen Einrichtungen und baulichen Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.500 m² zulässig, insbesondere u. a.:

- Fußballkleinspielfeld
- Basketballfeld
- Tischtennisanlagen
- Spielanlagen mit notwendigen Sicherheits- und Fallschutzbereichen
- Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche



- Funktionsgebäude mit den notwendigen Räumen (z. B. für die Unterbringung von Trainings- und Spielgeräten, die Unterbringung von Geräten für die Pflege und Unterhaltung der Spiel- / Sportanlagen und der Grünflächen, Geräteräume, Schutzhütte
- Einfriedung, Ballfangzäune, Toranlagen
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
- Flächenbefestigungen für Zuwegungen, Stellplätze und Erschließungsanlagen
- Zuschauerbereiche, (Aufenthaltsbereiche mit entsprechendem Wetterschutz)
- multifunktional nutzbare Platzflächen.

Hierzu werden sowohl die Plankarte als auch die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst.

4.3. Anpflanzung Bäume

V.a. zur Optimierung des Mikroklimas und weiterer bekannter Wirkungsweisen und Vorteile für Natur und Landschaft (u. a. Luftqualität - Sauerstoffproduktion, CO₂-Speicher, Kühlung, Wasserspeicher, Staubfilterung, Beschattung, Windbremse, Lebensraum und Nahrungsquelle, Einbindung in Landschaftsbild) sollen auf den Flurstücken 23 + 30 min. 8 Laubbaumhochstämme mit einem Stammumfang von min. 16 – 20 cm gepflanzt. Die genaue Positionierung der Baumstandorte ist auf die konkrete spätere Objektplanung abzustimmen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.

Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- Eine Düngung ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.
- Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen

5. Infrastruktur

Hinweis: Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im bereits erschlossenen Plangebiet („Obergärtenstraße“, „Taunusstraße“). Die Änderungsbereiche können von dort angebunden werden.

5.1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch das vorhandene Straßennetz der Gemeinde Mainhausen vorgegeben. Die Anbindung des Änderungsbereiches geschieht im Wesentlichen über die „Taunus-“ und „Obergärtenstraße“ bzw. den zwischen den Parzellen verlaufenden Fuß-/ Radweg.

Über die „Babenhäuser Straße“ und die „Zellhäuser Straße“ ist das Plangebiet zudem an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung ist für den Feuerwehr- und Rettungsverkehr und auch zur Anfahrt eines 3-achsigen Müllsammelfahrzeuges ausreichend bemessen. Die Abfallentsorgungsvorgänge (u. a. Fahrzeughaltungen) sind an die bereits vorhandene Logistik der umliegenden Gebäude in der Ortslage anzupassen.

Es werden ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen (gem. DIN 14 090).



Das Plangebiet ist ausreichend durch den ÖPNV erschlossen. Fußläufig sind vom Plangebiet aus die Haltestellen „Altes Rathaus“ und „Wiesenstraße“ auf der Babenhäuser Straße und die Haltestelle „Ostring“ auf der Mainflinger Straße zu erreichen.

5.2. Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis: Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist.

Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit – wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser: Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser (GW-Flurabstand 0-5 m): Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden: In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage (WHG, LWG) und dem Stand der Technik

umzusetzen z.B. Lagerung von wassergefährdenden Bau- und Treibstoffen auf abgedichteten Flächen.

Fernleitungen der Wasserversorgung sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Bei Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIND, DVGW, VDI).

Für die evtl. geplante Löschwasserversorgung ist eine geeignete Sicherungseinrichtung nach DIN 1988600 zu installieren.

Hinsichtlich des Trinkwasseranschlusses der Stadtwerke Mainhausen ist dafür Sorge zu tragen, dass neben der gewünschten Trinkwassermengen auch der entsprechende Druck ausreichend ist. Die Auswirkungen des Vorhabens sind hinsichtlich der Trinkwasserversorgungslücken umfassend zu prüfen.

Die Ergebnisse der durchgeführten hydrogeologischen Bodenuntersuchungen liegen vor und werden entsprechend den Anforderungen berücksichtigt und bei Bedarf ergänzt.

5.3. Abwasserentsorgung

Der Anschluss des künftigen Kinder- und Jugendspielbereiches an das vorhandene Kanalnetz ist möglich. Das unbelastete Oberflächenwasser sollte in den angrenzenden Vegetationsflächen über die belebte Bodenzone breitflächig versickern.

Für die zielgerichtete Ableitung und Versickerung/Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers von z.B. den Dachflächen der Funktionsgebäude ist Nachfolgendes zu beachten: Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA-A 138 und des DWA-M 153 zu beachten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 – bezogen auf Trennsysteme – zu beachten. Zur weiteren Abflussminderung ist die dauerhafte Begrünung von Dachflächen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung zu empfehlen.

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

5.4. Stromversorgung

Grundsätzlich kann eine Stromversorgung des Plangebietes aus Sicht der Planung sichergestellt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die „ENTEGA Plus GmbH“ entsprechend zur Versorgung des Planbereichs befragt.

5.5. Gasversorgung

Die für die Gasversorgung zuständige „ENTEGA Plus GmbH“ wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Versorgung befragt.

5.6. Abfallbeseitigung

Der für die Abfallentsorgung zuständige Abfallwirtschaftsbetrieb wird im Rahmen der weiteren Trägerbeteiligung um eine Stellungnahme gebeten.

Müllgruben außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig. Die Kompostierung organischer, kompostierfähiger Abfälle ist auf dem Grundstück möglich.

5.7. Telekommunikation

Die für die Telekommunikationslinien zuständige Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Versorgung befragt.

6. Landschaftsplanerische Maßnahmen und Berücksichtigung umweltschützender Belange zur Eingriffsvermeidung und Kompensation

Für Satzungen nach § 13 Abs. 2 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten, d.h. dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind und auch der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen ist.

Es erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Umwelt, sowie eine Beschreibung potentieller Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Ebenso werden die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

6.1. Eingriffsbeschreibung

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange bezüglich der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung wird hier in der Hauptsache eine derzeit durch Kleingärten intensiv genutzte Grünfläche mit vorhandener Erschließung (Fuß/ Radweg) in Anspruch genommen und tlw. durch Funktionseinrichtungen für Kinder und Jugendliche überbaut.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“, wurde auf Grundlage der vorhandenen und fortzuführenden Nutzung und der Festsetzungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt.

Er sieht als Art der Nutzung auf den Bestandsflächen „Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinder- | Jugendspielbereich“ vor. Es sind lediglich zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 2.500 m² zulässig.

Es ergeben sich folgende Flächenausweisungen:

| Typ | Fläche gesamt (m ²) | Bestand | | Planung | |
|--|---------------------------------------|---|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| | | versiegelt/ teil-versiegelt (m ²) | unversiegelt (m ²) | versiegelt/ teil-versiegelt (m ²) | unversiegelt (m ²) |
| Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kin- der- und Jugenspielbe- reich | ca. 3.616,00 | ca. 0,00 | ca. 3.616,00 | ca. 2.500,00 | ca. 1.116,00 |
| Summe | | ca. 0 | ca. 3.616,00 | ca. 2.500,00 | ca. 1.116,00 |
| Gesamtfläche | ca. 3.616,00 | ca. 3.616,00 | | ca. 3.616,00 | |

6.2. Bewertung der Biotope und Arten

6.2.1. Vorbemerkungen

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44ff. Abs. 1 BNatSchG mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die in § 44 Abs. 1 genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten und weiterhin für alle streng geschützten Tierarten und alle europäischen Vogelarten.

So ist es verboten:

- „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für gem. BNatSchG streng geschützte Arten und europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch weiterhin, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung eventuell mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadensgesetz sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gem. § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen bzw.



zuzulassen. Nur bei bestehender Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung im Sinne des Umweltschadensgesetzes vor.

6.2.2. Flora

Die beiden Flächen des Änderungsbereiches (Flurstücke 23 + 30) werden momentan als intensive Wirtschaftswiesen landwirtschaftlich genutzt.

Das Artenspektrum ist hier als artenarm zu bezeichnen. Im Umfeld befinden sich weitere intensiv genutzte Grünlandstandorte und diverse Kleingärten mit gut strukturiertem Gehölzbestand. Südwestlich grenzt das Sondergebiet 2, eine Vereinsanlage mit üppigem Baum- und Gehölzheckenbestand an Flurstück 23, an.

Als Folge regelmäßiger Düngegaben haben sich auf den Wirtschaftswiesen charakteristische Arten wie *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz), *Arrhenatherum elatius* (Gewöhnlicher Glatthafer), *Cerastium holosteoides* (Gewöhnliches Hornkraut), *Dactylis glomerata* (Gewöhnliches Knäuelgras), *Galium mollugo* (Wiesen-Labkraut), *Holcus lanatus* (Wolliges Honiggras), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Rumex acetosa* (Wiesen-Sauerampfer), *Trifolium repens* (Weiß-Klee), *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis) eingestellt. Dieser Bestand ist pflanzensoziologisch den eher artenarmen Glatthaferwiesen (*Arrhenatherion*-Gesellschaften) zuzuordnen.

Im nordwestlichen Bereich des Gesamtbebauungsplanes sind v.a. Kleingartenstrukturen vorhanden. Diese gehen im mittleren Plangebietsteil in landwirtschaftliche Wiesen und vereinzelte Ackerflächen über. Südlich sind Wiesen und Weideflächen mit zwei Stillgewässer vorhanden. Entlang der örtlichen Bachaue des Mühl-/ bzw. Schleifbaches sind Riegel aus v.a. Weiden vorhanden. Punktuell zeugen durchgewachsene Koniferenheckenpartien im Plangebiet von früherem Gewerbsgartenbau.

Das direkte Planungsgebiet ist, wie auch die umliegenden Flächen, anthropogen überformt. Auf diesem Areal wie auch in dessen Umfeld sind kein FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen und kartiert. Natürliche Vegetationsflächen, welche in keiner Weise urban beeinflusst sind, finden sich nicht im Plangebiet. Kartierte Biotope werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinflusst.

6.2.3. Fauna

Es wurden diverse Begehungen durchgeführt. Die Untersuchung fand im Herbst 2021 und Frühjahr 2022 statt. Mit den eigenen Erhebungen und den verwendeten Datenquellen wurden die im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der VSch-RL (vgl. Anhänge 3 + 4 des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen) erfasst. Da umfangreiche Kartierungen sehr zeitintensiv sind, wurde letztlich eine „worst-case-Betrachtung“ vorgenommen.

Folgende Arten konnten beobachtet werden bzw. werden im Plangebiet vermutet:

Säugetiere: Durch die vorhandene Einfriedung der Kleingärten und sonstiger Einrichtungen der ausgewiesenen Sondergebiete und die teils sehr intensive Nutzung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist ein Durchstreifen durch größere Bodentiere nur

eingeschränkt möglich. Während unseren Begehungen konnten nur kleinere Säugetiere wie Wildkaninchen beobachtet werden. Im weiteren Umfeld durchstreiften 2 Rehe die nordöstliche Feldflur. Auch die angrenzenden Wirtschaftswiesen können diversen Säugetieren wie Reh, Feldhase, Nagern, Igel, Fuchs, im Winter evtl. auch Wildschwein u.ä. in Verbindung mit der entfernter liegenden Waldflächen als Nahrungshabitat dienen. Wohnbebauung, Gewerbeflächen und nicht zuletzt die querende Bachtrasse bilden aber diverse Barrieren.

Die Erfassung der Fledermäuse fand im Rahmen der übrigen Begehungen statt. Dabei wurden auch die Dachüberstände der angrenzenden Gartenhütten und Gebäude in Augenschein genommen. Außerdem wurde an möglichen Leitstrukturen wie Gehölzreihen gezielt nach Fledermäusen gesucht. Das eigentliche Grünland hat als Lebensstätte der untersuchten Arten eine nachrangige Bedeutung bzw. dient lediglich als Nahrungshabitat. Hier wurden im offenen Bereich entlang der Heckenstrukturen die Fledermausarten Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) erkundet. Hinweise auf Wochenstuben ergaben sich nicht. Baumhöhlen, die sich als Fledermausquartiere eignen, sind im Plangebiet nicht vorhanden, da durch die urbane Nutzung ständige Störungen stattfinden und angrenzende Bäume noch keine derartigen Höhlen aufweisen. Die genannten Arten nutzen Teile des Gebietes zur Jagd oder als Transferstrecke in andere Jagdgebiete.

Vögel: Der Planungsraum wird von einer Vielzahl europäischer Vogelarten als (Teil-)Lebensraum genutzt. Es sind sowohl Arten vorhanden, die am Planungsraum brüten als auch Arten, die den Planungsraum als Nahrungsraum nutzen. Vor allem die ubiquitären Arten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gartengrasmücke, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp, u. a. nutzen die umliegenden Wiesen und Gehölzgruppen zur Nahrungsversorgung. Grün- und Buntspecht konnten in diesem Bereich nicht beobachtet werden, Schwerpunktmäßig sind deren Vorkommen im östlichen Kleinwald hinter den Gewerbeflächen zu vermuten.

Es konnten keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln bzw. Horste von Großvogelarten festgestellt werden. Zur Nahrungssuche werden die Flächen von häufigen Greifvögeln wie Turmfalke und Mäusebussard genutzt.

Die vorgefundenen Asthöhlen in den Großbäumen waren, soweit zu beobachten bzw. überprüfbar allesamt unbewohnt. Auch Spechtspuren konnten an den Rinden nicht festgestellt werden.

Alle nachgewiesenen, vermuteten Brut- und Reviervögel zählen zu den typischen und weit verbreiteten Arten der Wälder, Gebüsche und Gärten. Sie können dem Eingriff in die umliegenden Biotopstrukturen ausweichen und besitzen keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätten, so dass der Verlust einzelner Gehölze im Plangebiet keine Beeinträchtigung darstellt. Nach Umsetzung von Maßnahmen können die Eingriffsbereiche wieder von den Arten besiedelt werden.

Das geplante Vorhaben hat keine negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand.

Unberührte Saumbereiche sind nicht vorhanden. Anzeichen von Lebensräumen und Vorkommen von typischen Wiesen-/ Bodenbrütern konnten nicht festgestellt werden.

Tagfalter, Widderchen, Heuschrecken: Ökologische Bedeutung haben die Glatthaferwiesen, die extensivere Weide und die im weiteren Umfeld vorhandenen Gehölzbestände vor allem



für blütensuchende, bzw. krautschicht- und bodenbewohnende Insekten (Tag- und Nachtfalter, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Heuschrecken, Käfer) und Spinnentiere.

Das Grünland im Untersuchungsgebiet ist eher artenarm und intensiv genutzt. Es konnten nur sehr häufige und anspruchslose Insektenarten nachgewiesen werden. Es handelte sich im Einzelnen um Kohlweißlinge (*Pieris napi*, *P. rapae*, *P. brassicae*), Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), und Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*) sowie Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*), Weißrandiger Grashüpfer (*C. albomarginatus*), Roesels Beißschrecke (*Metrioptera roeseli*) und Gewöhnliche Strauchschrecke (*Pholidoptera griseoaptera*). Der Bestand kann als biotoptypisch angesehen werden.

Die Raupenfutter- und Nektarpflanze des Dkl. Wiesenknopf-Ameisenbläulings – der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) – wurde nicht gefunden. Ein Vorkommen der streng geschützten Arten ist auszuschließen.

6.3. Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen

Gem. § 15 BNatSchG gilt: „[...] Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).[...]“. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen, wenn nach ihrer Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und wenn das Landschaftsbild so wiederhergestellt oder neu gestaltet wird, wie dies den naturräumlichen Gegebenheiten entspricht.

Bei der bauleitplanerischen Abwägung sind folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Eingriffsvermeidung
- Eingriffsminimierung
- Ausgleichspflicht
- Ersatzpflicht

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Verfahren nach §13a BauGB gilt nach Auffassung von Battis/ Krautzberger/ Löhr 13. Auflage S.372 wie folgt:

- §13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20.000 m² die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3).
- § 13a definiert den Planbereich als Innenbereich, die Eingriffsregelung bezieht sich jedoch explizit auf den Außenbereich.

Das BNatSchG bemerkt dazu in §18 (2):

"Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach §30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach §33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach §34 des Baugesetzbuches sind die §§14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach §35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§14 bis 17 unberührt."



Davon losgelöst gilt der Arten- und Biotopschutz natürlich weiterhin, d.h. geschützte Arten und Biotope sind weiterhin zu schützen.

6.3.1. Eingriffsvermeidung

Unter Eingriffsvermeidung versteht man den Verzicht auf einen Eingriff oder die technisch-fachliche Optimierung eines Eingriffs, so dass keine nachteiligen Wirkungen entstehen können. Zur Umsetzung der geplanten Maßnahme ist eine Eingriffsvermeidung nicht möglich. Der Bau des Kinder- und Jugendspielbereiches führt zu zusätzlichen Bodenversiegelungen und damit der Reduzierung des Biotoppotentials für Flora und Fauna.

6.3.2. Eingriffsminderung

Eingriffe lassen sich minimieren durch Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen mildern.

Zur Eingriffsminimierung werden folgende Maßnahmen, Verfahren und Bauweisen empfohlen (tlw. bereits im rechtskräftigen B-Plan enthalten):

Flächenbefestigungen der Änderungsbereiche (§9 Abs. 1 (4) BauGB u. §81 HBO)

Alle neu herzustellenden Flächenbefestigungen sind sparsam zu dimensionieren und sofern, von der Funktion her sinnvoll, wasserdurchlässig auszubilden. Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitfugige Pflasterbeläge), Dränpflaster, Rasenpflaster (-gittersteine), Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).

Erdaushub der Änderungsbereiche (§9 Abs. 4 BauGB)

Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf den Grundstücken wiederzuverwenden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden. Der §6 HBO (Abstandsflächen und Abstände) ist zu berücksichtigen.

6.3.3. Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für Anpflanzungen:

Im Bereich der Flurstücke 23 + 30 (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinder- und Jugendspielbereich) sind min. 8 einheimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme - z. B. aus Arten der nachfolgenden Vorschlagsliste I - anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die genaue Positionierung der Baumstandorte ist auf die spätere, konkrete Gebietsplanung abzustimmen.

6.3.4. Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation wird vollständig im Plangebiet umgesetzt. Es sind keine Ersatzmaßnahmen notwendig.

6.3.5. Zuordnung der Kompensations- /Ersatzmaßnahmen

Nach BNatSchG §17 (4) sind die Festsetzungen für Kompensations- /Ersatzmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen. Maßnahmen im „Geltungsbereich“, sollen demgemäß auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden.

7. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

7.1. Bodendenkmäler/ Bodenschutz

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern gem. §21 (3) HDSchG).

Nachsorgender Bodenschutz:

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

7.2. Wasser- und Bodenschutz

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei den Bauarbeiten ist die erforderliche Sorgfalt beim Umgang mit wassergefährdenden Betriebsmitteln anzuwenden, damit schädliche Veränderungen des Bodens oder der Gewässer nicht zu besorgen sind. Auf die Pflichten gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz wird verwiesen. Der Austritt von wassergefährdenden Stoffen ins Freie ist unverzüglich dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutz-behörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach bzw. der Polizei zu melden.

Bodenschonende Bauarbeiten

Bei den Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu vermeiden. Dies gilt sowohl für Maßnahmen auf unbefestigtem Boden (Befahrung, Baustelleneinrichtung etc.) als auch für den Umgang mit Bodenaushub (ordnungsgemäße Zwischenlagerung, Trennung von Ober- und Unterboden etc.). Es wird auf die technischen Normen für Bodendarbeiten (DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639) verwiesen.

Einbau von Bodenmaterial bzw. mineralischen Abfällen (RC-Material)

Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Ersatzbaustoffen vorgesehen ist, ist dies dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

7.3. Immissionsschutz

Sowohl in westlicher als auch östlicher Richtung, ist die nächste Wohnbebauung nur etwa 70 m von dem geplanten „Kinder- und Jugendspielbereich“ entfernt.

Beim „Spielbetrieb“ - insbesondere an Sonn- und Feiertagen und ggf. in der Nachtzeit - sind die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie bzw. der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BIm-SchV) sicher einzuhalten.

Die vom Betrieb der Sportanlage - Kinder- und Jugendspielbereich, ausgehenden Geräusche sind zu betrachten.

Bei der Neuerrichtung von Ballspielplätzen (Fußball, Basketball) ist darauf zu achten, dass diese aus Materialien errichtet werden, die den Schall nicht reflektieren.

Außerdem sollte auch bei der Errichtung z.B. von Ballfangeinrichtungen darauf geachtet werden, dass Ballfangeinrichtungen mit lärmindernder Ausstattung ausgerüstet sind.

7.4. Bergaufsicht

Rohstoffsicherung:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe:

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:

Im Plangebiet ist den Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur eigentumsrechtlichen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen, da im Plangebiet bereits entsprechende Flurstücksunterteilungen vorliegen.



9. Quantitative Analyse d. Bebauungsplanes (Änderungsbereich)

Die Änderungsbereiche und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“, Mainhausen-Zellhausen umfassen eine Fläche von ca. 0,36 ha mit folgender Unterteilung:

| | | | | | |
|---|------------|-------------------------------|--|----------|----------------|
| Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinder- und Jugenspielbereich | ca. | 3.616,00 m ² | | = | 100,00% |
| Gesamt | ca. | 3.616,00 m² | | = | 100,00% |

10. Textliche Festsetzungen

Dieser 1. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 13 "Gartengelände Obergärten", Mainhausen-Zellhausen in allen seinen Festsetzungen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1)

Gebiet 4

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage - Kinder- und Jugendspielbereich

zulässige Einrichtungen und Anlagen:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage Kinder- und Jugendspielbereich sind alle für einen ordnungsgemäßen Spielbetrieb (auch im Rahmen Freizeit-Veranstaltungen) erforderlichen, zweckgebundenen Einrichtungen und baulichen Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.500 m² zulässig, insbesondere u. a. :

- Fussballkleinspielfeld
- Basketballfeld
- Tischtennisanlagen
- Spielanlagen mit notwendigen Sicherheits- und Fallschutzbereichen
- Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche
- Funktionsgebäude mit den notwendigen Räumen (z. B. für die Unterbringung von Trainings- und Spielgeräten, die Unterbringung von Geräten für die Pflege und Unterhaltung der Spiel-/ Sportanlagen und der Grünflächen, Geräteräume, Schutzhütte
- Einfriedung, Ballfangzäune, Toranlagen
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
- Flächenbefestigungen für Zuwegungen, Stellplätze und Erschließungsanlagen
- Zuschauerbereiche, (Aufenthaltsbereiche mit entsprechendem Wetterschutz)
- multifunktional nutzbare Platzflächen

Flächen für Anpflanzungen

Im Bereich der Flurstücke 23 + 30 (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinder- und Jugendspielbereich) sind min. 8 einheimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme (Stu. Min. 16-20 cm) - z.B. aus Arten der nachfolgenden Vorschlagsliste I- anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die genaue Positionierung der Baumstandorte ist auf die spätere, konkrete Gebietsplanung abzustimmen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- Eine Düngung ist weder mit Natur noch mit Kunstdünger zulässig.

- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.
- Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen.

Landschaftschutzgebiet:

Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an, in dem der Mühlbach/ Schleifenbach mit seinen teilweise renaturierten bzw. naturnahen Abschnitten verläuft. Außerdem befinden sich angrenzend zwei Stillgewässer mit dichten Gehölzstrukturen. Diese naturnahen Biotope sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zu diesem Zweck ist der geplante Kinder- und Jugendspielbereich durch eine angemessene Einfriedung abzugrenzen. Art und Umfang der Einfriedung ist an der Intensität der zu erwartenden Nutzung zu orientieren. Die Abgrenzung soll wegen der Ortsrandlage, des Landschaftsbildes und der ökologischen Wirksamkeit von außen mit freiwachsenden, standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt werden.

Versickerung/ Einleitung:

Für die zielgerichtete Ableitung und Versickerung/Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers von z.B. den Dachflächen der Funktionsgebäude ist Nachfolgendes zu beachten: Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA-A 138 und des DWA-M 153 zu beachten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 – bezogen auf Trennsysteme – zu beachten. Zur weiteren Abflussminderung ist die dauerhafte Begrünung von Dachflächen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung zu empfehlen.

Bodenschutz:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.



16.12.2024
Frank Simon
Bürgermeister

