

# **Bebauungsplan „Am Stückweg“**

(mit 1. Teiländerung des Bebauungsplans  
„Schützenrain/Ostumgehung Altenhaßlau“)

**Gemeinde Linsengericht  
OT Altenhaßlau**

## **Begründung**

**§ 9 Abs. 8 BauGB**

**Parallelverfahren zur 6. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**



Langenselbold  
01.08.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2. Planungsziel</b>	<b>1</b>
<b>3. Bodenschutz</b>	<b>1</b>
3.1 Ziele des Bodenschutzes	1
3.2 Alternativenprüfung gemäß Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz	2
3.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
<b>4. Klimaschutz</b>	<b>3</b>
<b>5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
5.1 Regionalplan, Stand 2010	6
5.1 Regionaler Grünzug-Ersatzfläche	7
5.2 Flächennutzungsplan	7
5.3 Schutzgebiete	7
<b>6. Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
6.1 Lage im Raum	8
6.2 Naturräumliche Lage	8
6.3 Bestand	8
6.4 Altablagerungen	8
6.5 Kampfmittel	9
6.6 Boden	9
<b>7. Planung</b>	<b>10</b>
7.1 Planungsvorgaben und städtebauliches Konzept	10
7.2 Verkehrserschließung des Baugebietes	11
7.3 Rad- und Fußwege / ÖPNV	11
7.4 Grundsätzliche Betrachtungen zum Thema Energieversorgung	11
7.5 Festsetzungen	11
<b>8. Eingriff und Ausgleich</b>	<b>20</b>
8.1 Eingriffsbeschreibung	21
8.2 Eingriffsvermeidung	22
8.3 Eingriffsminimierung	22
8.4 Eingriffskomponenten im Einzelnen	23
8.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans-Teilplan A	25
8.6 Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B	26
<b>9. Planungsdaten</b>	<b>26</b>
<b>10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>28</b>
10.1 Wasserwirtschaftliche Belange	28
10.1.1 Überschwemmungsgebiet	28
10.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz	28
10.1.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	30
10.1.4 Abwasserbeseitigung	30
10.1.5 Abflussregelung	32
10.1.6 Altablagerungen	33
10.2 Stromversorgung	33
10.3 Gasversorgung	33
<b>11. Umweltbericht</b>	<b>33</b>
11.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	33

11.1.1	Ziel des Vorhabens	33
11.1.2	Angaben zum Standort	33
11.1.3	Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden	34
11.2	Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung .....	35
11.2.1	Regionalplan	35
11.2.2	Flächennutzungsplan	35
11.2.3	Schutzgebiete	35
11.3	Prüfmethoden .....	35
11.3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	35
11.3.2	Untersuchungsunterlagen	36
11.3.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	36
11.4	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung .....	36
11.4.1	Baubedingte Wirkfaktoren	36
11.4.2	Nutzungsbedingte Wirkfaktoren	37
<b>12.</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....</b>	<b>37</b>
12.1.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion	37
12.1.2	Schutzgut Mensch	37
12.1.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	38
12.1.4	Schutzgut Boden	38
12.1.5	Schutzgut Wasser	38
12.1.6	Schutzgut Luft	39
12.1.7	Schutzgut Klima	39
12.1.8	Schutzgut Landschaft	39
12.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
12.1.10	Schutzgüter-Wechselwirkungen	40
12.2	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen .....	40
12.2.1	Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	40
12.2.1.1	Schutzgut Mensch .....	40
12.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	40
12.2.1.3	Schutzgut Boden .....	40
12.2.1.4	Schutzgut Wasser .....	41
12.2.1.5	Schutzgut Klima/Luft .....	41
12.2.1.6	Schutzgut Landschaft .....	41
12.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	41
12.2.2	Ausgleichsmaßnahmen	41
12.2.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	42
12.2.3.1	Schutzgut Mensch .....	42
12.2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	42
12.2.3.3	Schutzgut Boden .....	42
12.2.3.4	Schutzgut Wasser .....	44
12.2.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	44
12.2.3.6	Schutzgut Landschaft .....	44
12.2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	45
12.3	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge....	45

12.3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
12.3.2	Standortalternativen	45
12.3.3	Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl	45
12.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	46
12.5	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	46

## 1. Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Linsengericht hat am 19.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Stückweg“ (mit 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Schützenrain/Ostumgehung Altenhaßlau“) gefasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha und befindet sich am östlichen Ortsrand von Altenhaßlau.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich.

## 2. Planungsziel

Es ist Ziel ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und eine Fläche für eine Kindertagesstätte auszuweisen.

## 3. Bodenschutz

### 3.1 Ziele des Bodenschutzes

**Gesetze:** Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

##### § 1a Bodenschutzklausel

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

#### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

##### § 1 Zweck und Grundsätze

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen

auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### **Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)**

#### **§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die im Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) verankerten Bodenziele sind die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Im § 1 (3) des BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

### **3.2 Alternativenprüfung gemäß Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

Gemäß § 3 Abs. 2 (Pflichten der öffentlichen Hand) des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung ist bei Planaufstellungen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Im Ortsteil Altenhaßlau ist keine bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Fläche vorhanden, die als alternativer Standort für das geplante Baugebiet infrage kommt.

### 3.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Bezug nehmend auf die Richtlinie "Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen"<sup>1</sup> werden die folgenden boden-relevanten Sachverhalte aufgeführt, die in dem Umweltbericht berücksichtigt worden sind.

Bodenrelevante Sachverhalte	Bearbeitung
1 Boden: Ziele	in Kap. 3
1 Boden und Bodenfunktion: : Bestandsaufnahme	in Kap. 6.6
2. Bodenvorbelastungen	in Kap. 6.4, 6.5
3. Boden: zusammenfassende Bewertung	In Kap. 12.2.3.3
4. Boden: Erheblichkeit	in Kap. 8, 11.4,
5. Boden: Auswirkungsprognose bei Nicht-durchführung der Planung	in Kap. 12.2.3.3
6. Boden: Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung	in Kap. 12.2.3.3
7. Boden: Vermeidung und Verminderung	in Kap. 12.2.1.3
8. Boden: Ausgleich	in Kap. 12.2.2
9. Boden: Planungsalternativen	in Kap. 12.3.2, 12.3.3
10.Boden: Methoden und Schwierigkeiten	in Kap. 11.3.3
11.Boden: Monitoring	in Kap. 12.4

## 4. Klimaschutz

Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 des BauGB (vom 23.Sept. 2004, BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011, BGBl. I S.619) sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

---

<sup>1</sup>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Februar 2011

Durch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB) sollen die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **Klimaschutz**

Hauptansätze des Klimaschutzes sind Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Bei baulicher Entwicklung gehören hierzu insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Weiter ist der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen.

Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen (Waldareale, Feuchtgebiete wie Moore, Sümpfe und Flussauen und die Ozeane).

In Hinsicht auf den notwendigen Energiebedarf der Privathaushalte wird im Plangebiet darauf hingewiesen, dass die Anbringung von Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen erwünscht ist. Aus diesem Grund erfolgte auch die geplante Erschließungsweise, die optimale Grundstückszuschnitte für die Nutzung der Sonnenenergie erlaubt. Die Dächer sind bewusst variabel nutzbar, bezüglich Dachneigung und –ausrichtung, festgesetzt.

### **Anpassung**

Durch Anpassungsmaßnahmen sollen mögliche Schädigungen vermieden bzw. verringert werden, aber auch die veränderten klimatischen Gegebenheiten zunutze gemacht werden.

Durch die Anpassungsmaßnahmen wird die Verwundbarkeit der Systeme gegenüber der Klimaänderung reduziert oder ihre Anpassungsfähigkeit (Anpassungskapazität) erhöht.



*Anpassung an den Klimawandel / Bevölkerungsschutz*

Auch im Bevölkerungsschutz besteht angesichts des Klimawandels die Notwendigkeit, Anpassungsmaßnahmen zu entwickeln. Die Ziele des Bevölkerungsschutzes sind Vorkehrungen zu sichern, die mit einer zunehmenden Zahl an Extremereignissen wie Hochwasser, Starkniederschlägen oder lang anhaltenden Hitzeperioden umgehen müssen.

Im Planbereich ist mit solchen besonderen schwerwiegenden Auswirkungen nicht zu rechnen. Besondere Vorkehrungen werden daher durch die Bauleitplanung nicht festgesetzt.

*Anpassung an den Klimawandel / Bodenschutz*

Böden spielen eine zentrale Rolle im Klimageschehen. Zwischen Böden und Atmosphäre findet der Austausch klimarelevanter Gase wie z. B. Kohlendioxid und Methan statt. Eine Schlüsselfunktion kommt den Böden als Kohlenstoff-Senke zu. Etwa ein Drittel aller von Menschen verursachten Treibhausgasemissionen sind dabei auf Landnutzungsänderungen (z. B. Umwandlung von Forst- oder Grünlandböden in Ackerland) und eine nicht standortangepasste Bodenbewirtschaftung zurückzuführen.

Anpassungsmaßnahmen sind prinzipiell Erhalt, Wiederherstellung bzw. nachhaltige Verbesserung der Kohlenstoff-Senken-Funktion der Böden. Überbauungsschutz besonders speicherfähiger Böden, Rekultivierung oder Renaturierung von devastierten Flächen.

Weiterhin sind Maßnahmen wie Verringerung des Flächenverbrauchs bei der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und Flächenentsiegelung durch Bauleitplanung erzielbar. Diese Aktivitäten führen zur Freihaltung der Böden für die Versickerung von Regenwasser sowie zur Minimierung des Hochwasserrisikos in Überschwemmungsgebieten.

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet folgende Anpassungsmaßnahmen durch die Festsetzung von:

- Grünflächen- und Gehölzanteil auf privaten Grundstücken,
- Festsetzung des Versiegelungsgrades durch GRZ und der Bauweise,
- Festsetzung von Anwendung nur wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze,
- Wiedernutzbarmachung von Teilfläche auf einer ehemaligen Erddeponie zum Schutz des Bodens erzielt.

*Anpassung an den Klimawandel / Verkehr*

Von den zu erwartenden Klimaänderungen sind für die Verkehrsinfrastruktur insbesondere die Zunahme von Starkregenereignissen, starken Stürmen und Hitzetagen von Bedeutung.

Starkregen und Dauerregenereignisse können den Verkehrssektor gefährden, da sie zu Überschwemmungen, Bodeninstabilität sowie Beeinträchtigungen der Kapazität der Infrastruktur und der Erreichbarkeit von Industrieanlagen führen können.

Der Verkehrssektor wird fachlich als generell anpassungsfähig beurteilt, da bereits eine Vielzahl von Anpassungsoptionen, vor allem technische Lösungen, zur Verfügung stehen. Ein zentraler Aspekt für die Infrastrukturplanung ist die Anpassung von Normen an veränderte klimatische Bedingungen. Dieses wird in der nachgeordneten Straßenplanung berücksichtigt.

*Anpassung an den Klimawandel / Gebäudeplanung*

Der Hinweis auf günstige Gebäudeplanung und die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen ist in der Planung eingetragen.

Weitere Möglichkeiten liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden.

Auf die Festsetzung von bestimmten Energienutzungen wurde bewusst verzichtet, da dies durch andere Gesetze und Verordnungen wesentlich besser und zeitlich angepasster geregelt wird. Eine Festsetzung im Bebauungsplan überdauert mehrere Jahrzehnte und wäre daher bereits nach wenigen Jahren veraltet.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Regionalplan, Stand 2010**

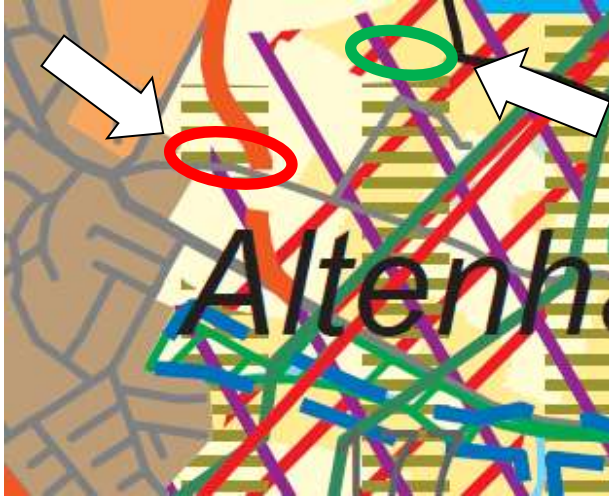
Im Regionalplan Südhessen, Stand 2010 ist das Plangebiet als

- „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“
- „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“
- am Nordrand auf der ehemaligen Erddeponie sehr kleinflächig: „Vor-  
ranggebiet Regionaler Grünzug“

dargestellt.

### 5.1 Regionaler Grünzug-Ersatzfläche

Für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs an dieser Stelle wird nordöstlich davon, eine flächengleiche Ersatzfläche zur Verfügung gestellt. Naturräumlich, landschaftlich und aus der Sicht des Boden-, Artenschutzes sowie der Erholungsnutzung handelt es sich um eine vergleichbare Fläche.



Ausschnitt RegFNP 2010

- In Anspruch genommener Regionaler Grünzug
- Ersatzbereich für den Regionalen Grünzug

### 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Linsengericht von 2011 als

- Teilfläche 1: „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz“ sowie als
- Teilfläche 2: „Fläche für Landwirtschaft“ und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
- Teilfläche 3: „Fläche für Wald“

dargestellt.

Es erfolgt im FNP-Parallelverfahren für Teilfläche 1 und 2 eine Änderung in eine „Wohnbaufläche-geplant“ und für Teilfläche 3 in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

### 5.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Biotop gemäß § 13 HAGBNatSchG werden durch die Planungsabsichten nicht beseitigt.

Hinweise auf Bodendenkmäler bestehen bisher nicht. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **6. Rahmenbedingungen**

### **6.1 Lage im Raum**

Die Gemeinde Linsengericht liegt im südlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises. Durch den überregionalen Verkehrsweg BAB 66 ist sie sowohl in den Verdichtungsraum Rhein-Main als auch in den nord-, ost- und südhessischen Raum angebunden.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Altenhaßlau.

Das Plangebiet hat ein leichtes bis mäßiges Gefälle nach Westen. Das Gelände fällt von 159 m ü. NN im Osten auf 151 m ü. NN im Norden, auf 154 m im Süden und auf 152 m im Westen. Das Plangebiet wird im Süden bis Osten von der Eidengesäßer Straßen, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung und im Norden, nach einem steilen Abhang von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

### **6.2 Naturräumliche Lage**

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Hessens liegt der Planungsraum im Büdingen-Meerholzer Hügelland mit der Untereinheit Meerholzer Hügelland.

### **6.3 Bestand**

Der Planungsraum besteht real aus Baumreihen/Gehölzflächen, Brachflächen, Ackerflächen, Hausgärten, Festplatz.

Am Ostrand wurde im Bebauungsplan „Schützenrain/Ostumgehung Altenhaßlau“ eine Ausgleichsfläche (extensive Wiese) und eine Verkehrsfläche rechtsverbindlich festgesetzt.

### **6.4 Altablagerungen**

Im Bereich des Festplatzes liegt eine Altablagerung aus vorwiegend Erde und Glasablagerungen vor (vgl. Bodengutachten Anlage 2+3). Eine Bebaubarkeit wurde vom Gutachter bestätigt.

Die Böden der landwirtschaftlichen Flächen sind in einer konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung durch die intensive Nutzungsform vorbelastet.

## **6.5 Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

## **6.6 Boden**

Nach der Karte des Bodenvierer Hessen liegt im restlichen Planungsraum folgender Bestand vor:

### Bodentyp

Im Plangebiet liegt eine Bodenformgesellschaft aus Löß vor. Die Bodeneinheit im Plangebiet ist eine Pseudogley-Parabraunerde mit Parabraunerde

### Bodenart

Die Bodenart ist lehmiger Sand sowie Lehm bis stark sandiger Lehm.

### Ertragspotenzial

Das Ertragspotenzial der Böden ist überwiegend hoch (Klasse 4).

### Ackerzahlen

Die Ackerzahlen der Böden liegt im landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen 50-55.

### Feldkapazität

Die Feldkapazität ist gering bis mittel (Klasse 2-3).

### Nitratrückhaltevermögen

Das Nitratrückhaltevermögen ist gering bis mittel (Klasse 2-3).

### Standorttypisierung

Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt.

### Bodenfunktionsbewertung

In der Gesamtbewertung als Lebensraum für Pflanzen, Funktion der Böden im Wasserhaushalt sowie der Standorttypisierung weisen die Böden eine geringe bis mittlere Stufe (2-3) aus.

### Vorbelastung und Bewertung

Diese vorgenannten Böden wurden anthropogen durch intensive Landwirtschaft und als Festplatz genutzt. Zu weiteren Vorbelastungen vgl. Anlage 2.

Im Bereich des Festplatzes liegt eine Altablagerung aus vorwiegend Erde und Glasablagerungen vor (vgl. Bodengutachten Anlage 2+3).

Auch wenn die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung schon überformt ist, stellt die Errichtung von Wohnbauflächen eine Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar.

Bei der Realisierung der Planung werden vor allem der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung die Folge sein. Somit verliert der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung.

## **7. Planung**

### **7.1 Planungsvorgaben und städtebauliches Konzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „allgemeines Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden.

#### ***Wohngebiet***

Das Wohngebiet soll eine max. 2-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 ermöglichen. Eine Fläche für einen Kindergarten wird am Ostrand zur Verfügung gestellt.

Die offene Bauweise soll i. d. R. eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit bis zu Wohnungen/Gebäude ermöglichen.

Nur im nördlichen Bereich (ehemaliger Festplatz) und im südlichen Bereich sollen auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 9 Wohnungen ermöglicht werden.

Es werden Gestaltungsfestsetzungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild vorgesehen.

Zisternen sind festgesetzt und die Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Entlang des Wingertsweges werden Gehölze als Erhaltung festgesetzt.

Ein mittig liegender Garten ist nicht für eine Überbauung als Wohngebiet vorgesehen.

## **7.2 Verkehrserschließung des Baugebietes**

### **Äußere Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird im Süden über die Eidengesäßer Straße an die K 894 angebunden.

### **Innere Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird im Süden über die Eidengesäßer Straße und im Norden über den Wingertsweg über eine 7 m breite Verkehrsfläche erschlossen. Dies führt im Süden von der Eidengesäßer Straße auf die K 894.

Der Nordwesten werden, auf der ehemaligen Hausgartenfläche, 5 Bauplätze mit einem 6 m breiten Stichweg vom Wingertsweg aus erschlossen.

## **7.3 Rad- und Fußwege / ÖPNV**

Die Verkehrsflächen ermöglichen die Nutzung für Radfahrer. Fußgänger werden auf der Hauptachse auf Bürgersteigen geführt. Ansonsten wird ein höhen gleicher Ausbau mit Mischflächennutzung geplant.

Im Ortsmittelpunkt befindet sich im Abstand von ca. 200m eine Bushaltestelle.

## **7.4 Grundsätzliche Betrachtungen zum Thema Energieversorgung**

Ziel des Bebauungsplanes ist eine „Angebotsplanung“ zu erarbeiten, die individuelle Wünsche der Bauherren bewusst ermöglichen soll und die im direkten Gegensatz zu komplett geplanten „Investorenplanungen“, die in der Regel mit sehr hoher Verdichtung planen, steht. Zusätzlich wurde bewusst auf die Regelung von Energienutzungsformen und die Vorgabe eines Energieträgers (Gas, Öl, Pellets, Strom, Erdwärme etc.) verzichtet, da dieser „Markt“ bzw. die technische Entwicklung sehr starken Veränderungen unterliegt. Der Bebauungsplan soll jedoch auch noch in mehreren Jahrzehnten den Rahmen für eine Bebauung liefern. Die Regelung von Energienutzungsformen bzw. Energieeinsparungsformen erfolgt daher aktueller auf dem jeweiligen Stand der Technik in fachspezifischen Gesetzen und Verordnungen.

## **7.5 Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

*Begründung*

Es ist Ziel ein allgemeines Wohngebiet zu regeln. Ein Einschrieb für einen Kindergarten erfolgt auf einer Teilfläche.

**Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

*Begründung:*

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in ihrer Lage und höhenmäßigen Ausdehnung an den Bestand der umgebenden Bebauung angepasst.

**Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Es sind gemäß Planeintrag im WA (o) Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

*Begründung:*

Die Gemeinde möchte eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauung ermöglichen.

**Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablone eingetragen. In den mit WA / 2Wo bzw. 9Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal 2 bzw. 9 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte.

*Begründung:*

Die Gemeinde möchte eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Wohnbebauung ermöglichen.

Am Nord- und Südostrand soll auch die Möglichkeit geschaffen werden bis zu 9 Wohnungen pro Gebäude zu ermöglichen um kostengünstiges Wohnen bereitzustellen.



**Geländeoberkante/-oberfläche**

Festgelegte Geländeoberkante/-oberfläche ist die öffentliche Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Die Freiflächenoberkante ist mindestens auf die Höhe der Oberkante/-oberfläche Straße zu modellieren.

*Begründung*

Die Definition der Geländeoberkante/-oberfläche führt bei erhöhten Straßenausbildungen zu einer klaren Bezugshöhe. Das Modellieren der Freiflächenoberkante auf die Höhe der Oberkante Straße fördert erheblich das Ortsbild.

**Höhe baulicher Anlagen/Firsthöhe**

§ 9 (3) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Firsthöhe werden von der festgelegten Geländeoberkante/-oberfläche gemessen (siehe Geländeoberkante/-oberfläche).

*Begründung:*

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Höhenausdehnung an die umgebende Bebauung angepasst.

**Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Durch Höhenunterschiede zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücken können durch Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern entstehen. Es ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer Stützbauwerke (Breite 0,20 m, Tiefe 0,40 m) auf den Grundstücken zu dulden.

*Begründung*

Es ist Ziel hier eine klare Regelung zu schaffen um nachbarliche Diskussionen zu begegnen.

**Führung der Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation, Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen etc.) sind unterirdisch zu verlegen.

*Begründung*

Die unterirdische Verlegung von Leitungen fördert erheblich das Landschaftsbild.

### Altlastenverdachtsfläche

Im nördlichen Plangebiet ist mit Altablagerungen zu rechnen. Es ist die unter „Hinweise: Abfallwirtschaft“ beschriebene Vorgehensweise anzuwenden.

#### Begründung

Die Fläche wurde für Altablagerungen verwendet. Ein Gutachten weist zwar keine relevanten Schadstoffe nach. Die Kennzeichnung soll u.a. bei den Tiefbauarbeiten eine besondere Sorgfalt erzeugen.

### Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

#### § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

#### Begründung

Die Festsetzung dient neben der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auch der positiven Beeinflussung des Kleinklimas.

### Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen auf in den Hausgärten und auf den öffentlichen Grünflächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

#### Bäume: STU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula alba
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### Sträucher: H 80/100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

#### Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

##### Apfel

Gelber Edelapfel  
Winterrambour Gute Graue  
Ditzels Rosenapfel

##### Birne

Bosc's Flaschenbirne

Schafsnase

Kaiser Wilhelm

Bismarkapfel

Schöner aus Boskoop

Gewürzluke

Zwetsche

Nancy Reneklode

Hauszwetsche

Kirsche

Telckners Schwarze

Königskirsche, Typ Quercfurt

Schneiders späte Knorpelkirsche

### *Begründung*

Die Festsetzung dient neben der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auch der Entwicklung der einheimischen Flora und Fauna.

## **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

### Allgemeine Bauarbeiten

Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen, sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht.

### Zauneidechsen

Vor Baubeginn sind die Zauneidechsen abzufangen und auf der südlichen Freifläche (südöstlich der Eidengesäßer Straße), Flur stk.: 57/2 in vorbereitete Biotope auszubringen.

### Nistkästen

Für Fledermäuse sind 3 Kästen an den Bäumen nördlich des Wingertsweges und 2 Kästen an den Wänden des KITA-Gebäudes anzubringen.

Für Gebäudebrüter sind 3 Nistkästen für Gebäudebrüter an den Wänden des KITA-Gebäudes anzubringen.

## **Flächen zum Ausgleich**

§ 9 (1a) BauGB)

### In Teilplan B: AF:

Waldumbau von standortfremdem Nadelholzbestand hin zu edellaubholzreichem Erlen-Eschen-Bachrinnenwald für extensive, naturschutzorientierte Einzelbaumweise Edellaubholzwirtschaft.

Die Umsetzung des Waldumbaus hat innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen.

#### *Begründung*

Hierdurch erfolgt eine Vollkompensation des Eingriffs.

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**

##### **Dachgestaltung**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

##### Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 0-45° zulässig.

##### Dacheindeckung/Dachfarbe

Es ist bei Dachneigungen über 15° nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig.

##### Dachaufbauten

Gaube sind als Flachdach-, Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gaube haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gaube auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

##### **Stellplätze und Zufahrten**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

Pro Grundstück werden maximal 50% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen.

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

##### Begründung:

Auf versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen. Die Verwen-

derung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen vermindert den Versiegelungsgrad des Bodens und dient so dem Boden- und Wasserhaushalt.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

#### *Begründung:*

Die Festsetzung dient der Ortsgestaltung und der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild.

### **Farbgebung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

Die Farbgebung hat sich in das Landschaftsbild einzupassen.

Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

Doppelhäuser sind in ihrer Gestaltung aneinander anzupassen.

#### *Begründung:*

Die Festsetzung fördert das einheitliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

### **Anlegen von Zisternen**

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit 91 HBO

Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Pro 100m<sup>2</sup> Dachfläche sind mindestens 3,0 m<sup>3</sup> Speichervolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisterne wird in den Abwasserkanal geleitet.

#### *Begründung:*

Der Einbau von Zisternen soll den Eintrag von Niederschlagswasser in das Kanalnetz und die Kläranlage mindern. Zusätzlich dient die Brauchwassernutzung einem sparsamen Umgang mit Wasserverbrauch.

**HINWEISE:****Altlasten**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

**Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

**Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung**

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

**Regenwassernutzung**

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

**Fotovoltaik**

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

**Südausrichtung**

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

**Bodenverwendung**

Der kulturfähige Boden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.

**Dachgestaltung Garagen**

Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

**Dachbegrünung**

Flachdächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

**Fassadenbegrünungen**

Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollte, an den überwiegend geschlossenen Außenwänden, über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m<sup>2</sup> gepflanzt werden.

**Lichtquellen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.

**Stellplatzsatzung**

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Linsengericht wird hingewiesen.

**Immissionsschutz**

Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen und Klimaanlage sind nach dem jeweiligen Stand der Technik auf den Grundstücken so anzuordnen, dass von Ihnen keine Störungen ausgehen.

**Gerüche**

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunst- abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten

(z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

### **Landwirtschaft**

Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

### **Bauverbotszone**

Gemäß §23 HStrG sind innerhalb der Bauverbotszone der K 894 keine Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

## **8. Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13 BNatschG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatschG (Bundesnaturschutzgesetz, vom 01.03.2010) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Sinne des § 15 Abs. (2) BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens hat die Kommune daher gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in der Abwägung unter anderem über Vermeidung und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe zu entscheiden.



Obwohl in der Abwägung keine Verpflichtung zur Vollkompensation besteht, hat sich die Gemeinde im Hinblick auf die zu erwartende Versiegelung, die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sowie Pflanzen und Tierwelt und die übrigen Umweltauswirkungen für eine vollständige Kompensation entschieden. Bei der Bewertung hat sie sich zur Orientierung, neben der verbal-argumentative Methode, für die Anwendung der mathematischen Hessischen Kompensationsverordnung, entschieden. Rein mathematische Verfahren können die Eingriffsbewertung jedoch nur unzureichend darstellen. Sie sind aufgrund ihrer Schematisierung nicht die am besten geeignete Methode, die Besonderheiten des jeweiligen Standorts zu berücksichtigen. Die zusätzlich verbal-argumentative Bewertung gibt nach dem Verständnis der Kommune den aktuellen Wissensstand wieder. Der Kommune ist bewusst, dass andere Bewertungsmethoden zu anderen Ergebnissen kommen können. Angesichts der Zielsetzung der Kommune hätten andere Vorgehensweisen aber nicht zu einem anderen Abwägungsergebnis geführt.

Trotz der Vermeidungs- und der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans verbleiben Defizite, die ausgeglichen werden müssen. Weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes geregelt.

Die vorgenannten Maßnahmen werden neben dem Arten- und Biotopschutz auch dem Landschaftsbild und der extensiven Erholungsnutzung dienen.

### 8.1 Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet hat eine Größe von 27.466 m<sup>2</sup>

#### **Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:**

##### rechtlicher Voreingriff

Ausgleichsfläche	6.732 m <sup>2</sup>
versiegelte Fläche/Straße	1.968 m <sup>2</sup>

##### realer Bestand

versiegelte Fläche/Straße	1.348 m <sup>2</sup>
Schotterfläche/Festplatz	2.522 m <sup>2</sup>
Ackerland	6.599 m <sup>2</sup>
Gehölzfläche	1.418 m <sup>2</sup>
Grünfläche-intensiv	1.862 m <sup>2</sup>
Hausgarten	3.567 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	1.450 m <sup>2</sup>

**Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:**

allgemeines Wohngebiet (WA 0,4):	8.214 m <sup>2</sup>	
überbaubare Fläche		4.928 m <sup>2</sup>
40 % Grünfläche im WA		3.286 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet (WA 0,4, bis 9 Wo):	6.720 m <sup>2</sup>	
überbaubare Fläche		4.032 m <sup>2</sup>
40 % Grünfläche im WA		2.688 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet (WA 0,4, KIGA):	4.955 m <sup>2</sup>	
überbaubare Fläche		2.973 m <sup>2</sup>
40 % Grünfläche im WA		1.982 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		4.114 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche-Strukturreiche Hausgärten		1.450 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche		1.165 m <sup>2</sup>
Erhaltung von Gehölzen-Öffentliche Grünfläche		848 m <sup>2</sup>

**Folgende Böden sind, bis auf die Altablagerungsfläche, als Voreingriff zu betrachten:**

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden.

**Der Nacheingriff in den Boden wird flächenmäßig wie folgt aussehen:**

Ca. 1,0 ha Fläche werden zusätzlich versiegelt, mit Totalverlust der Funktionserfüllung bezüglich des Bodens und des Wasserhaushaltes.

Ca. 0,9 ha werden als Grünfläche gestaltet. Hier erfolgt ein Teilverlust der Funktionsfähigkeit des Bodens durch Umlagerung und Vermischung.

## **8.2 Eingriffsvermeidung**

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung bezüglich des Artenschutzes werden die Schutzzeiten des Naturschutzgesetzes eingehalten.

Eine Eingriffsvermeidung bezüglich des Bodenschutzes ist nur bedingt möglich. Oberboden ist vor Vermischung und Verdichtung zu schützen sowie ordnungsgemäß abzuführen und seitlich zu lagern oder abzutransportieren. Unterboden ist ordnungsgemäß abzutransportieren oder zu Auffüllungen zu verwenden.

## **8.3 Eingriffsminimierung**

Maßnahmen zur Minimierung eines Eingriffs sind solche, die direkt auf dem Plangebiet stattfinden. Unterstützt werden diese minimierenden Maßnahmen durch eine vorlaufende, die Umwelt schonende Planung.

Der stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen vermindert werden:

***Maßnahmen für den Bodenhaushalt***

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Reduzierung der Erschließungsflächen.
- Wiederverwendung des Bodens am Eingriffsort.
- Nutzung einer Teilfläche, deren Boden bereits verändert wurde.

***Maßnahmen für den Wasserhaushalt***

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Die Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen.
- Als Maßnahme für einen sparsamen Wasserverbrauch wird das Erstellen von Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen.

***Maßnahmen für das Landschaftsbild***

- Durchgrünung des Gebietes.
- Gestaltungsfestsetzungen für die baulichen Anlagen.
- Höhenfestsetzung für die baulichen Anlagen auf max. 11m.

***Maßnahmen für die Erholungsnutzung***

- keine Maßnahmen erforderlich.

***Maßnahmen für Flora und Fauna***

- Festsetzung von einheimischen Pflanzarten.
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen.
- Die festgelegten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Die Festsetzung zum Baubeginn ist einzuhalten

## **8.4 Eingriffskomponenten im Einzelnen**

***Eingriff in den Bodenhaushalt***

Mit den ca. 1,0 ha neu versiegelten Flächen ein Totalverlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen einher.

Auf allen Flächen, auch auf den offen zu haltenden Grünflächen, kommt es zur Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, Bodenlufthaushaltes, sowie des Bodenlebens.

Die Bodenfunktionsbewertung des Bodenviwer Hessen weist für die Böden im Plangebiet eine geringe bis mittlere Stufe (2-3) aus.

Auch auf Standorten, die nicht überbaut werden, müssen in Teilbereichen baubedingt Bodenmassen auf und/oder abgetragen werden, sodass es auch hier zu Veränderungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges kommen kann.

Auch wenn die Fläche aufgrund der ursprünglichen gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung schon überformt ist, stellt die Errichtung von Wohnbauflächen eine erhebliche Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar.

Durch die Realisierung der Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren.

Es ist mit einer Veränderung der physikalischen (insbesondere Bodenfeuchte und Wasserdurchlässigkeit) und chemischen Bodeneigenschaften (Sorptionsfähigkeit, Nährstoffhaushalt, Fruchtbarkeit) zu rechnen.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Konflikte bestehen vor allem in dem Verlust von Grünland- und Ackerbodens und dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Der Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch die mäßige Größe der neu versiegelbaren Flächen jedoch nur mäßig sein.

### ***Eingriff in den Wasserhaushalt***

Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen.

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. für die Toilettenspülung) wird empfohlen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die mäßige Größe der neu versiegelbaren Flächen mäßig sein.

### ***Eingriff in das Lokalklima***

Die Veränderung des Lokalklimas ist qualitativ und quantitativ nicht exakt zu definieren.

Es ist davon auszugehen, dass sich Baukörper und versiegelte Flächen generell rascher erwärmen und daher negativ auf das Kleinklima auswirken.

Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet.

Der Wegfall der nur mäßig geeigneten Kaltluftentstehungsflächen wird keine merkliche Auswirkung auf die Siedlungsflächen von Altenhaßlau haben, da umfangreich weitere Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung vorhanden sind.

***Eingriff in die Biotopstrukturen***

Die vorhandenen Biotopstrukturen weisen im Bereich der neu geplanten Wohngebietsflächen zum Teil eine geringe und zum Teil eine erhöhte Strukturvielfalt auf. Zudem wird eine rechtlich durch einen anderen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Der Eingriff in die Biotopstrukturen wird mäßig-hoch sein.

***Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung*****Landschaftsbild**

Die Bauhöhen werden begrenzt und die Gebäude werden durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Farbgebung der Außenwände sowie durch die Festsetzung der zulässigen Materialien in das Landschaftsbild eingefügt.

Die Neubaufäche ist nur teilweise von Norden und Süden gut einsehbar, daher wird ein geringer Eingriff in das Landschaftsbild erfolgen.

**Erholungsnutzung**

Eine Erholungsnutzung erfolgt auf den als Wohngebiet neu geplanten Flächen zurzeit nur auf durch die Wegenutzung des Wingertsweges um in das freie Feld zu kommen. Dies wird auch in Zukunft möglich sein.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu erwarten.

**Trotz der Vermeidungs- und der Minimierungsmaßnahmen des Bebauungsplans verbleiben somit Defizite, die ausgeglichen werden sollen.**

**8.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans-Teilplan A  
*Maßnahmen für den Boden- und Wasserhaushalt***

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der genutzten Grundstücke.
- Festsetzung von Zisternen.

***Maßnahmen für das Landschaftsbild***

- Regulierung der Gebäudehöhen.

***Maßnahmen für das Kleinklima***

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.

***Maßnahmen für Flora und Fauna***

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Grünflächen anzulegen.
- Festsetzung von einheimischen Pflanzarten.

## 8.6 Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B

Das verbleibende Biotopwertdefizit von 272.217 Pkt. wird aus geplanten Maßnahmen im Wald der Gemeinde Linsengericht auf einer 2,7 ha großen Fläche kompensiert.

Zusätzliche weitere Ausgleichsmaßnahme bezüglich des Bodens werden nicht durchgeführt.

## 9. Planungsdaten

## Teilplan A

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in der Gemarkung Altenhaßlau nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 7 57/3, 58, 59/3, 61, 62, 65/3, 67/12, 92/2 tw, 94/24 tw, 135/63

Das Plangebiet hat eine Größe von 27.466 m²

**Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:**

rechtlicher Voreingriff

Ausgleichsfläche	6.732 m²
versiegelte Fläche/Straße	1.968 m²

## realer Bestand

versiegelte Fläche/Straße	1.348 m²
Schotterfläche/Festplatz	2.522 m²
Ackerland	6.599 m²
Gehölzfläche	1.418 m²
Grünfläche-intensiv	1.862 m²
Hausgarten	3.567 m²
Gartenfläche	1.450 m²

**Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:**

allgemeines Wohngebiet (WA 0,4):	8.214 m <sup>2</sup>	
überbaubare Fläche		4.928 m <sup>2</sup>
40 % Grünfläche im WA		3.286 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet (WA 0,4, bis 9 Wo):	6.720 m <sup>2</sup>	
überbaubare Fläche		4.032 m <sup>2</sup>
40 % Grünfläche im WA		2.688 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet (WA 0,4, KIGA):	4.955 m <sup>2</sup>	
überbaubare Fläche		2.973 m <sup>2</sup>
40 % Grünfläche im WA		1.982 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		4.114 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche-Strukturreiche Hausgärten		1.450 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche		1.165 m <sup>2</sup>
Erhaltung von Gehölzen-Öffentliche Grünfläche		848 m <sup>2</sup>

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können ca. 17 Wohnhäuser (Einzelhäuser, bei Doppelhäuser entsprechend mehr) auf 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücken entstehen.

Bei Annahme, dass durchschnittlich 1,5 Wohnungen/Einzelhaus und 4 Mehrfamilienhäuser mit 9 Wohnungen/Gebäude entstehen, ergeben sich ca. 62 Wohneinheiten im Plangebiet.

Das heißt, dass bei einer Haushaltsgröße von 2,1 Personen/Haushalt für ca. 130 Personen neuer Wohnraum entsteht.

## **Teilplan B**

### **Ausgleichsmaßnahme**

In der Gemarkung Großenhausen, Flur 21, Flurstück 4/1 tw und Flur 22, Flurstück 3/6 tw wird in Teilplan B in der Waldabteilung 31 und 32 eine ca. 2,7 ha große Waldfläche durch Waldumbaumaßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet und extensiv bewirtschaftet.

## **10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **10.1 Wasserwirtschaftliche Belange**

(Gemäß Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Juli 2014).

#### **10.1.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### **10.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

##### ***Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet***

Annahme für Neubaugebiet:

##### **Wohngebiet**

Im Baugebiet wird mit ca. 130 Einwohner gerechnet.

Spez. Wasserbedarf:  $q_d = 150 \text{ l/E} \cdot d$

$Q_d = E \cdot q_d = 100 \cdot 150 = 19.500 \text{ l/d}$

$Q_h = 1/10 \cdot Q_d = 1/10 \cdot 19.500 \text{ l/d} = 1.950 \text{ l/h}$

##### ***Löschwasserbedarf für das Plangebiet***

Die notwendige Löschwasserversorgung für das Baugebiet wird gem. der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ v. 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 beurteilt.

Die aus dem Trinkwassernetz bereitzustellende Löschwassermenge (Grundschutz gemäß DVGW-Merkblatt W 405) muss mindestens 96 m³/h betragen.

Der erforderliche Speicherraum soll für eine Löschzeit von min. 2 Stunden gesichert und aus Hydranten zu entnehmen sein. Gemäß Mitteilung der Stadtwerke Gelnhausen vom 29.10.2018 steht im Umkreis von 300m in der Summe eine Löschwassermenge von 2 TS 8, entsprechend 96 m³/h, bei einem Versorgungsdruck von 1,5 bar für 2 Std. zur Verfügung.

Die Hydranten dürfen einen Abstand, von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf, untereinander von max. 150 m besitzen.

##### Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung erfolgt über die angrenzenden Trassen. Sie erfolgt für das Gemeindegebiet Linsengericht durch die Stadtwerke Gelnhausen.



### Technische Anlagen

Die geplanten Erweiterungsflächen schließen unmittelbar an den bestehenden Ortsteil an.

Die nachgeordnete Tiefbauplanung prüft, ob vorhandene Wasserleitungen verwendet werden können. Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke werden gewährleistet.

### Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

#### **Trinkwasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

#### **Heilquellenschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet.

### Schutz des Grundwassers

Es sind keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich oder geplant.

### Verminderung der Grundwasserneubildung

Wasser- und luftdurchlässige Beläge werden festgesetzt, durch die Einrichtung von Stellplätzen wird nur eine geringe Bodenversiegelung erfolgen.

Hierbei ist das „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und kann im Rahmen der Gartenbewässerung zur Versickerung gebracht werden. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grünflächen versickert vor Ort.

### Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschäch-

ten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

#### Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

#### Bemessungsgrundwasserstände

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen.

#### Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Es ist nicht mit einer Barrierewirkung von Bauwerken zu rechnen.

#### Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Es werden keine wassergefährdenden Stoffe eingebracht.

### **10.1.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Es sind keine Oberflächengewässer bzw. Gewässerrandstreifen vorhanden.

#### Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer mit Bewirtschaftungszielen im oder am Rande des Plangebietes vorhanden.

### **10.1.4 Abwasserbeseitigung**

#### Gesicherte Erschließung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz geplant.

Das Schmutzwasser wird dem vorh. Mischwasserkanal in der Straße „Festplatz“ (Wingertsweg) zugeführt. Innerhalb der Ortslage wird das Mischwasser nach einer Regenentlastungsanlage (SKO) an den Verbandsammler weitergeleitet.

Der Abwasserverband Gelnhausen teilt im Schreiben vom 11.03.2019 der Gemeinde mit:

*Es wird von einem SW-Anfall mit 4,0 l/(s\*1000E) und einer Flächengröße von 2,66 ha bei 40 E/ha ausgegangen sowie einem Fremdwasseranteil von 10% des SW.*

*Daraus ergibt sich eine SW-Anfall von:*

$$4,0 \text{ l/(s*1000E)} * 2,66 \text{ ha} * 40 \text{ E/ha} = 0,43 \text{ l/s} + 10\% = 0,5 \text{ l/s.}$$

*Dieser ist hydraulisch unschädlich.*

*Das NBG ist im späteren Endzustand in der SMUSI enthalten, der deutlich über den z. Zt. von Büro Göth projektierten Umfang hinausgeht.*

#### Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in einem komplett neu zu bauenden Regenwasserkanal, der an das vorhandene Netz in der Straße „Sandhohle“ angeschlossen wird. Aufgrund hydraulisch nicht ausreichender Kapazitäten dieses vorhandenen Kanals, wird das Regenwasser im Neubaukanal zurückgehalten (Staukanal) und gedrosselt weitergeleitet. Weiterführend mündet der vorhandene Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken (an der K898). Von hier wird das Wasser gedrosselt an einen namenlosen Vorfluter abgegeben – weiterer Ablauf über den Hainbach in die Kinzig.

#### Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

##### **Kläranlage**

Die Kläranlage kann das anfallende Abwasser aufnehmen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in einem komplett neu zu bauenden Regenwasserkanal, der an das vorhandene Netz in der Straße „Sandhohle“ angeschlossen wird. Aufgrund hydraulisch nicht ausreichender Kapazitäten dieses vorhandenen Kanals, wird das Regenwasser im Neubaukanal zurückgehalten (Staukanal) und gedrosselt weitergeleitet. Weiterführend mündet der vorh. Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken (an der K898). Vor hier wird das Wasser gedrosselt an einen namenlosen Vorfluter abgegeben – weiterer Ablauf über den Hainbach in die Kinzig.

##### **Abwasserkanalisation**

Das Niederschlagswasser von den Straßen- und privaten Grundstücken wird im Regenwasserkanal gesammelt und im neu zubauenden Regenwasserkanal dem Kanalnetz in der Straße „Sandhohle“ zugeführt – siehe o.g. Erläuterung.

Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen und in der Kläranlage Liebloß des AV Gelnhausen gereinigt.

In der aktuellen Schmutzfrachtberechnung ist das Baugebiet berücksichtigt.

### Reduzieren der Abwassermenge

Als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet werden der Einbau von Zisternen und die Brauchwassernutzung im Bebauungsplan empfohlen.

### Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen aufgefangen und im Rahmen der Gartenbewässerung zur Versickerung gebracht werden. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Grünflächen versickert vor Ort, dies erfolgt auf ca. 50 % der Gesamtfläche, sofern der Baugrund dies zulässt.

### Kosten und Zeitplan

Im Rahmen der Projektentwicklung wird zeitnah ein Kosten- und Zeitplan erstellt.

## **10.1.5 Abflussregelung**

### Abflussregelung

Die Einleitung in den namenlosen Vorfluter erfolgt am vorhandenen Regenrückhaltebecken an der K 898, welches bereits mit dem Bau des GE „An der Wann“ realisiert worden ist. Aufgrund der Drosselung des Wassers wird der Vorfluter nicht zusätzlich belastet. Die Drosseleinrichtung muss nach erfolgter Baufertigstellung und Befestigung der Flächen verändert eingestellt werden.

### Vorflutverhältnisse

Aufgrund der vorhandenen gedrosselten Einleitung kommt es zu keiner veränderten hydraulischen Belastung des Vorfluters.

### Dezentraler Hochwasserschutz

Es sind keine dezentralen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

### Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Es sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

### Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Es wird durch Begrünungsauflagen vermieden Boden zu versiegeln. Entsiegelungsmaßnahmen können im Plangebiet nicht erfolgen.

### Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Keine. Im Bebauungsplan ist als Neubau nur ein allgemeines Wohngebiet geplant.

### **10.1.6 Altablagerungen**

Im Bereich des Plangebietes ergeben sich auf dem ehemaligen Gelände des Festplatzes bestehen Erkenntnisse für Altablagerungen (vgl. Anlage 2+3). Diese sind jedoch gutachterlich für eine Wohnbebauung als unschädlich eingestuft worden. Unabhängig hiervon wird die Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### **10.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz zu sichern.

Stromversorgungsnetzbetreiber im Planbereich ist Kreiswerke Main-Kinzig GmbH.

### **10.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird durch Main-Kinzig-Netzdienste GmbH gewährleistet.

## **11. Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB (Umweltbericht) sind in dem Umweltbericht nach der Anlage des Gesetzbuches die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange darzulegen.

In Ergänzung zur Planbegründung und zum Fachgutachten Landschaftsplan werden in den nachfolgenden Ausführungen die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben bewertet.

### **11.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

#### **11.1.1 Ziel des Vorhabens**

Planerisches Ziel ist es ein allgemeines Wohngebiet und einen Kindergarten auszuweisen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Altenhaßlau.

#### **11.1.2 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet wird über die südwestlichen Straßentrassen erschlossen. Das vorhandene und das geplante Straßensystem können die zu erwartenden Verkehrsmengen bewältigen.

Das Plangebiet hat ein leichtes bis mäßiges Gefälle nach Westen. Das Gelände fällt von 195 m ü. NN im Osten auf 181 m ü. NN im Westen. Das Plangebiet

wird im Süden bis Osten von der Eidengesäßer Straßen (K 895), im Westen von der bestehenden Wohnbebauung und im Norden, nach eine steilen Abhang von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

### 11.1.3 Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von 27.466 m<sup>2</sup>

#### Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

##### rechtlicher Voreingriff

Ausgleichsfläche	6.732 m <sup>2</sup>
versiegelte Fläche/Straße	1.968 m <sup>2</sup>

##### realer Bestand

versiegelte Fläche/Straße	1.348 m <sup>2</sup>
Schotterfläche/Festplatz	2.522 m <sup>2</sup>
Ackerland	6.599 m <sup>2</sup>
Gehölzfläche	1.418 m <sup>2</sup>
Grünfläche-intensiv	1.862 m <sup>2</sup>
Hausgarten	3.567 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	1.450 m <sup>2</sup>

#### Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

allgemeines Wohngebiet (WA 0,4):	8.214 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche	4.928 m <sup>2</sup>
40 % Grünfläche im WA	3.286 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet (WA 0,4, bis 9 Wo):	6.720 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche	4.032 m <sup>2</sup>
40 % Grünfläche im WA	2.688 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet (WA 0,4, KIGA):	4.955 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche	2.973 m <sup>2</sup>
40 % Grünfläche im WA	1.982 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	4.114 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche-Strukturreiche Hausgärten	1.450 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.165 m <sup>2</sup>
Erhaltung von Gehölzen-Öffentliche Grünfläche	848 m <sup>2</sup>

## **11.2 Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung**

### **11.2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Südhessen, Stand 2010 ist das Plangebiet als

- „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“
- „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“
- am Nordrand auf der ehemaligen Erddeponie sehr kleinflächig: „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“

dargestellt.

Für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs an dieser Stelle wird nordöstlich davon, eine flächengleiche Ersatzfläche zur Verfügung gestellt. Naturräumlich, landschaftlich und aus der Sicht des Boden-, Artenschutzes sowie der Erholungsnutzung handelt es sich um eine vergleichbare Fläche.

### **11.2.2 Flächennutzungsplan**

Die teilweise Darstellung im Flächennutzungsplan „Grünfläche - Zweckbestimmung Festplatz“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird im Parallelverfahren in ein „Wohnbaufläche-geplant“ geändert. Zudem erfolgt für die Ausgleichsfläche eine Änderung von einer „Fläche für Wald“ in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ geändert.

### **11.2.3 Schutzgebiete**

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Biotop gemäß § 13 HAGBNatSchG werden durch die Planungsabsichten nicht beseitigt.

Hinweise auf Bodendenkmäler bestehen nicht. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **11.3 Prüfmethoden**

### **11.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Der Umweltbericht erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie über die unmittelbar angrenzenden Flächen, insbesondere bezüglich Klima, Landschaftsbild und Erholungsnutzung.

Die Bearbeitung der Schutzgüter erfolgt gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB für folgende Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

### **11.3.2 Untersuchungsunterlagen**

Grundlage für die Untersuchung waren der Flächennutzungsplan, Landschaftsplan auf FNP- und B-planebene, ein Bodengutachten sowie weitere Untersuchungen vor Ort.

Eine Artenschutzrechtliche Beurteilung wird bis zum 2. Verfahren erarbeitet.

### **11.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

## **11.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

### **11.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren treten im Bereich der neu versiegelten Flächen auf. Durch die Baumaßnahme im Plangebiet wird Boden in mäßiger Größenordnung versiegelt und flächig vermischt. Der Boden wird dadurch dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Auf der nördlichen Teilfläche, dem ehemaligen Festplatz, wurde Boden bereits verändert.

Der Wasserhaushalt wird gestört, indem das Regenwasser nicht ungehindert versickern kann.

Der Grundwasserspiegel wird geringfügig durch die Baumaßnahmen zu Leitungsverlegungen und durch Kellerbauten verändert.

Das Kleinklima wird sich auf der Fläche des Plangebietes teilweise ändern. Ein teilweise gutes Kaltluftstehungsgebiet entfällt. Eine hiervon ausgehende Beeinträchtigung von Siedlungsflächen findet jedoch nicht statt, da der Kaltluftabfluss aufgrund großer umliegender weiterer Flächen nicht merklich sein wird.

Die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren wird sich von einer teilweisen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, einer Grünflächenutzung und einer



Ausgleichsfläche in eine Nutzung für Private Gärten, öffentliche Grünflächen und Grünflächen des Wohngebiets ändern.

Die Neubaufäche ist nur teilweise von Norden und Süden gut einsehbar, daher wird nur ein geringer Eingriff in das Landschaftsbild erfolgen.

#### **11.4.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren**

Die nutzungsbedingten Wirkfaktoren betreffen den Menschen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsstraßen und im Bereich der K 894 und damit einhergehende geringfügig erhöhte Lärm- und Immissionsbelastung, auch der angrenzenden Wohngebiete.

### **12. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **12.1.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion**

Die Auflistung der Schutzgüter erfolgt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB für folgende Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

#### **12.1.2 Schutzgut Mensch**

Belästigungen können über Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern indirekt erfolgen (z. B. Klima). Infolge der ortsüblichen Bauweise und der Realisierung, wie auch unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und technischen Richtlinien zum Lärm- und Immissionsschutz ist jedoch i.d.R. nur von eng begrenzten Wirkungen auszugehen.

Anlagebedingt wird es zu einer erhöhten Verkehrszunahme auf den Zufahrtswegen und der K 894/Eidengesäßer Straße kommen.

Die Inanspruchnahme des landschaftlichen Freiraumes führt zu einer kaum merklichen Veränderung der Wahrnehmung.

### 12.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

**Es sind folgende Biotoptypen vorhanden:**

rechtlicher Voreingriff

Ausgleichsfläche

versiegelte Fläche/Straße

realer Bestand

versiegelte Fläche/Straße

Schotterfläche/Festplatz

Ackerland

Gehölzfläche

Grünfläche-intensiv

Einzelbäume

Hausgarten

Gartenfläche

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen stellen nur in eingeschränktem Umfang einen Lebensraum für die einheimische Tierwelt dar. Dagegen bieten die Gehölzflächen und Einzelbäume sowie die Ausgleichsfläche mit ihren Brach- und Gehölzflächen einen erhöhten ökologischen Wert.

In Anbetracht der gemischten Flächennutzungen ist insgesamt von einem mäßigen ökologischen Wert der tatsächlichen Flächennutzungen auszugehen.

### 12.1.4 Schutzgut Boden

Die Bodenqualität für die landwirtschaftliche Nutzung ist als mittel einzustufen. Hinweise auf Altablagerungen bestehen im Bereich des Festplatzes (vgl. Gutachten in Anlage 2+3 der Begründung). Die Gutachten geben die Fläche für eine Wohnbebauung frei.

### 12.1.5 Schutzgut Wasser

#### **Grundwasser**

Es liegt ein schlecht durchlässiger Grundwasserleiter mit einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit vor.

Von seiner Beschaffenheit her ist das Grundwasser hart, >18° d. h..

#### **Oberflächenwasser**

In den dem Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **12.1.6 Schutzgut Luft**

Stäube, gasförmige Emissionen und Wärmeentwicklungen aus dem Gebiet sind in nur sehr geringfügigem Umfang zu erwarten. Es ist von einem lokal begrenzten Wirkungsbereich ohne merkliche Belästigungen auszugehen.

### **12.1.7 Schutzgut Klima**

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langwelliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzwelliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die günstigste Vegetation für die Entstehung von Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen.

Aus kleinklimatischer Sicht trägt das Plangebiet teilweise gut zur Kaltluftentstehung bei. Der zu erwartende Kaltluftabfluss erfolgt aufgrund des Gefälles teilweise nach Norden und teilweise nach Westen in die Ortslage.

Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche, zumindest in ihrem bebauten Bereich, als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet. Siedlungsflächen sind betroffen, aufgrund weiteren umliegender Flächen wird sich dies jedoch nicht merklich auswirken.

### **12.1.8 Schutzgut Landschaft**

#### Landschaftsbild

Die Bauhöhen werden begrenzt und die Gebäude werden durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Farbgebung der Außenwände sowie durch die Festsetzung der zulässigen Materialien in das Landschaftsbild eingefügt.

Die Neubaufäche ist nur teilweise von Norden und Süden gut einsehbar, daher wird nur ein geringer Eingriff in das Landschaftsbild erfolgen.

#### Erholungsnutzung

Eine Erholungsnutzung erfolgt auf den als Wohngebiet neu geplanten Flächen zurzeit nur auf durch die Wegenutzung des Wingertsweges um in das freie Feld zu kommen. Dies wird auch in Zukunft möglich sein.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu erwarten.

### **12.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **12.1.10 Schutzgüter-Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen der Schutzgüter sind teilweise bezüglich Boden und Wasser sowie gegenüber Boden und Pflanzen/Tiere gegeben.

In Verbindung mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in Form von

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen (Höhenentwicklung für das Orts- und Landschaftsbild)
- Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes mit öffentlichen und Privaten Grünflächen.

können Beeinträchtigungen der angesprochenen Schutzgüter bezüglich der Wechselwirkungen erheblich minimiert werden.

## **12.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **12.2.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

#### **12.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch werden durch die Ausweisung des Wohngebietes voraussichtlich nicht merklich sein.

Anlagebedingt wird es zu gerinfügigen Verkehrszunahmen auf dem vorhandenen Straßennetz kommen.

#### **12.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Grünflächen anzulegen. Die Baum- und Gehölzbestände an der Böschung des Wingertsweges werden weitgehend erhalten.

Vor Baufeldräumung sind die gesetzlichen Bestimmungen zur Gehölzbeseitigung und der Andienung zu beachten. Der Baubeginn sollte vor der Brutzeit beginnen.

#### **12.2.1.3 Schutzgut Boden**

Um den Versiegelungsgrad des Bodens zu minimieren, werden die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Belägen hergestellt und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt. Während der Baumaßnahmen ggfls. festgestellte Altablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Während der Bauarbeiten ist ein ordnungsgemäßer Erdbau zu gewährleisten. D. h.: Es ist die Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden zu beachten, die Beseitigung von Verdichtung im Unterboden nach Bauende und eine ord-

nungsgemäßer Auftrag von Oberboden auf den Grünflächen zu gewährleisten. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind auf bereits verdichteten Flächen einzurichten. Der Oberboden ist sachgerecht zwischen zu lagern und anschließend wieder ordnungsgemäß einzubauen.

#### **12.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet wird der Einbau von Zisternen im Bebauungsplan empfohlen.

Das aufgefangene Wasser ist zur Nutzung z. B. für die Toilettenspülung bestimmt.

Stellplätze werden in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt, um die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

#### **12.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Eine Durchgrünung der gesamten Fläche trägt zur positiven Beeinflussung der Sauerstoff- bzw. Schadstoffbilanz bei.

Die geplanten Neupflanzungen von Gehölzen im Bereich der Ausgleichsflächen tragen zur positiven Beeinflussung der Sauerstoff- bzw. Schadstoffbilanz bei.

#### **12.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft durch die geplante Bebauung kann durch folgende Festsetzungen minimiert werden:

- Die Gebäudehöhe wird auf max. zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 11,00 m begrenzt.

#### **12.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Kultur und Sachgüter sind im Planbereich nicht bekannt. Bei Erdarbeiten sind die Hinweise im Bebauungsplan zur Sicherung und Meldung von potenziellen Funden zu beachten.

#### **12.2.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Das verbleibende Biotopwertdefizit von **272.217** Pkt. wird aus geplanten Maßnahmen im Wald der Gemeinde Linsengericht kompensiert.

In der Gemarkung Großenhausen, Flur 21, Flurstück 4/1 tw und Flur 22, Flurstück 3/6 tw wird eine ca. 2,7 ha große Waldfläche durch Waldumbaumaßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet und extensiv bewirtschaftet.

Zusätzliche weitere Ausgleichsmaßnahme bezüglich des Bodens werden nicht durchgeführt.

### **12.2.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

#### **12.2.3.1 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch wird nicht wesentlich oder erheblich nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### **12.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Angesichts der beschriebenen Biotopausstattung und der geplanten Erhaltung von Grünflächen und Gehölzbeständen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen ist mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für Tiere und Pflanzen auszugehen.

#### **12.2.3.3 Schutzgut Boden**

Nach der Karte des Bodenvierer Hessen liegt im Planungsraum folgender Bestand vor:

##### Bodentyp

Im Plangebiet liegt eine Bodenformgesellschaft aus Löß vor. Die Bodeneinheit im Plangebiet ist eine Pseudogley-Parabraunerde mit Parabraunerde

##### Bodenart

Die Bodenart ist lehmiger Sand sowie Lehm bis stark sandiger Lehm.

##### Ertragspotenzial

Das Ertragspotenzial der Böden ist mittel bis hoch (Klasse 4-5).

##### Ackerzahlen

Die Ackerzahlen der Böden im landwirtschaftlich genutzten liegen zwischen 50-55.

##### Feldkapazität

Die Feldkapazität ist gering bis mittel (Klasse 2-3).

##### Nitratrückhaltevermögen

Das Nitratrückhaltevermögen ist gering bis mittel (Klasse 2-3).

### Standorttypisierung

Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt.

### Bodenfunktionsbewertung

In der Gesamtbewertung als Lebensraum für Pflanzen, Funktion der Böden im Wasserhaushalt sowie der Standorttypisierung weisen die Böden eine geringe bis mittlere Stufe (2-3) aus.

### Vorbelastung und Bewertung

Diese vorgenannten Böden wurden anthropogen durch intensive Landwirtschaft und durch Sandabbau (Bereich Festplatz) genutzt.

Über die unschädlichen Vorbelastungen liegen Erkenntnisse in Gutachten (vgl. Anlage 2+3 der Begründung) vor.

Auch wenn die Fläche aufgrund vorgenannten Nutzungen schon überformt ist, stellt die Errichtung von Wohnbauflächen eine Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar.

Bei der Realisierung der Planung wird vor allem der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung die Folge sein.

Somit verliert der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung.

### Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung

Aus der Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose werden u.a. folgende Beeinträchtigungen der Bodenfunktion deutlich: Versiegelung, Vermischung, Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Nutzböden, Störung des Wasserhaushalts. Auf dieser Grundlage können bodenfunktionsbezogene Vermeidungs-, Verminderungs-, und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet werden.

Der Planbereich ist bisher, bis auf die Zuwegungen, nicht versiegelt. Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet wird ca. 1 ha zusätzlich Boden versiegelt.

Durch Versiegelung und Überbauung verliert der Boden seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.

Auch auf Standorten, die nicht überbaut werden, müssen in Teilbereichen baubedingt Bodenmassen auf und/oder abgetragen werden, sodass es auch hier zu Veränderungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges kommen kann.

Auch wenn die Böden aufgrund der bisherigen Nutzung schon überformt sind, stellt die Errichtung von Wohnbauflächen eine erhebliche Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar.

Durch die Realisierung der Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora fast vollständig an Bedeutung verlieren.

Es ist mit einer Veränderung der physikalischen (insb. Bodenfeuchte und Wasserdurchlässigkeit) und chemischen Bodeneigenschaften (Sorptionsfähigkeit, Nährstoffhaushalt, Fruchtbarkeit) zu rechnen.

Die Realisierung der Planung bedingt vor allem dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung. Der Eingriff wird aufgrund der Vorbelastung im Bereich des Festplatzes und der mäßigen zusätzlich versiegelten Fläche nur mäßig sein.

#### **12.2.3.4 Schutzgut Wasser**

Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen.

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. für die Toilettenspülung) wird empfohlen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Flächengröße nur mäßig sein.

#### **12.2.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet trägt teilweise zur Kaltluftentstehung bei. Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche, zumindest in ihrem bebauten Bereich, als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet.

Siedlungsflächen sind jedoch aufgrund weiterer umliegender Flächen nicht merklich betroffen.

#### **12.2.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Gebiet wird begrünt, die Bauhöhen werden begrenzt und die Gebäude werden durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Farbgebung der Au-



ßenwände sowie durch die Festsetzung der zulässigen Materialien in das Landschaftsbild eingefügt.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nur gering.

#### **12.2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen. Kultur und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### **12.3 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

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

Bei Nichtdurchführung des Projektgebietes würden die grünflächen- und landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben, keine weiteren Bodenversiegelungen erfolgen und keine Baukörper errichtet werden und somit keine mäßige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt, Boden und Wasser stattfinden. Die anderen Schutzgüterbeeinträchtigungen sind nur gering betroffen oder stellen keine Beeinträchtigung dar.

Die derzeitige Landwirtschaft würde weiterhin erfolgen. Die externen neuen Ausgleichsmaßnahmen würden nicht durchgeführt.

#### **12.3.2 Standortalternativen**

Alternativen sind in vergleichbarer Lagegunst des Gemarkungsgebietes Altenhaßlau nicht vorhanden oder stehen aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit nicht zur Verfügung.

Das Projektgebiet stellt eine sinnvolle Maßnahme zur Eigenentwicklung des Ortsteils Altenhaßlau dar.

#### **12.3.3 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl**

Ziel der Gemeinde Linsengericht ist, unter den Rahmenbedingungen einer verträglichen Verdichtung, eine umwelt- und sozialverträgliche Baustruktur und einen Standort für eine Kindertagesstätte zu entwickeln.

Alternative Bebauungskonzepte hätten möglicherweise zu einer erhöhten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zu einer erhöhten Verkehrsbelastung des Ortsteils geführt.

Eine Höhenbegrenzung auf maximal 11 m wurde gewählt, um das Landschaftsbild nicht erheblich zu beeinträchtigen.

Unter diesen Gesichtspunkten wurde der vorliegende Entwurf entwickelt.

## **12.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Für die Einhaltung der baurechtlichen Festsetzungen ist der Bauherr bzw. der planende Architekt und die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises zuständig. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden durch die Gemeinde Linsengericht geregelt. Die Beaufsichtigung kann durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

### Natur- und Artenschutz

Ob erhebliche Auswirkungen auf geschützten Arten zu erwarten sind, wird noch im Rahmen des Artenschutzgutachtens bis zum 2. Verfahren geprüft.

### Bodenschutz

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Boden decken sich mit den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen. Zusätzliche Überwachungen sind nicht vorgesehen.

Innerhalb des Bebauungsplans finden sich keine Maßnahmenflächen für den Bodenschutz, auf denen Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) durchgeführt werden sollen.

## **12.5 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Planung weist ein ca. 2,7 ha großes Plangebiet für Wohnbauflächen und einer Fläche für eine Kindertagesstätte am östlichen Ortsrand von Altenhaßlau auf.

Damit soll der akute Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden und die Eigenentwicklung gewährleistet werden.

Die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaftsbild, Erholungsnutzung sowie Kultur und Sachgüter werden nicht wesentlich oder erheblich nachhaltig beeinträchtigt.

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser werden mäßig beeinträchtigt. Zur Kompensation werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 2,7 ha im Gemeindewald der Gemeinde Linsengericht durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange ausgegangen werden.

Aufgestellt durch:



CARL-FRIEDRICH-BENZ-STR. 10  
63505 LANGENSELBOLD

Phone: 0 61 84 / 93 43 77  
Fax: 0 61 84 / 93 43 78  
Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: [Planungsgruppe-EGEL@t-online.de](mailto:Planungsgruppe-EGEL@t-online.de)  
[www.Planungsgruppe-EGEL.de](http://www.Planungsgruppe-EGEL.de)

Langenselbold, den 01.08.2019

.....  
(Dipl. Ing. T. Egel)

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand der  
Gemeinde Linsengericht**  
Linsengericht, den .....2019

Siegel

.....  
(Ungermann)  
Bürgermeister