

Bebauungsplan "Neue Mitte V, 1. BA"

(mit Teiländerung der Bebauungspläne „Zentraler Bereich“, „Neue Mitte-Am
Rathaus“ und „Neue Mitte-Rathausvorplatz“)

**Stadt Erlensee
ST Langendiebach**

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:



Langenselbold
28.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Veranlassung und Ziele	1
3	Bodenschutz	1
3.1	Ziele des Bodenschutzes.....	1
3.2	Alternativenprüfung gem. Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz	2
3.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
4	Klimaschutz	3
5	Vorgaben übergeordneter Planung	7
5.1	Regionalplanung.....	7
5.2	Regionaler Flächennutzungsplan	7
5.3	Alte Bebauungspläne.....	7
5.4	Schutzgebiete	7
6	Rahmenbedingungen	8
6.1	Lage im Raum	8
6.2	Naturräumliche Lage	8
6.3	Flächennutzung	8
6.4	Altablagerungen	8
6.5	Kampfmittel.....	8
6.6	Bodenhaushalt.....	8
7	Planung	9
7.1	Planungsvorgaben und städtebauliches Konzept.....	9
7.2	Verkehrerschließung.....	9
7.3	Fuß- und Radverkehr.....	9
7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9
7.5	Festsetzungen	9
8	Plandaten	14
9	Eingriff und Ausgleich	15
10	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	15
10.1	Wasserwirtschaftliche Belange.....	15
10.1.1	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	19
10.2	Stromversorgung.....	19
10.3	Gasversorgung	19
11	Baugrunduntersuchung	19
12	Umweltbericht	20
12.1	Einleitung.....	20
12.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-plans	20
12.2.1	Festsetzungen des Plans	20
12.2.2	Angaben zum Standort.....	20
12.2.3	Art und Umfang des Vorhabens	20
12.2.4	Bedarf an Grund und Boden.....	21
12.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
12.3.1	Vorgaben der Fachpläne und deren Berücksichtigung	22
12.3.1.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	22
12.3.1.2	Schutzgebiete.....	22
12.3.2	Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans	22

12.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ...	23
12.4.1	Bestandsdarstellung mit Darstellung der erheblich beeinflussten Umweltmerkmale.....	23
12.4.1.1	Tiere	23
12.4.1.2	Pflanzen.....	23
12.4.1.3	Fläche.....	23
12.4.1.4	Boden	23
12.4.1.5	Wasser	24
12.4.1.6	Luft	24
12.4.1.7	Klima	24
12.4.1.8	Wirkungsgefüge.....	24
12.4.1.9	Landschaft.....	25
12.4.1.10	Biologische Vielfalt.....	25
12.4.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	26
12.4.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	30
12.4.4	Vermeidung von Emissionen	30
12.4.5	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	30
12.4.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	30
12.4.7	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	31
12.4.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	31
12.4.9	Wechselwirkungen.....	31
12.5	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	31
12.6	Standortalternativen.....	31
12.7	Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl	31
12.8	Prognose zu den erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Durchführung der Planung.....	31
12.8.1	Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	31
12.8.1.1	Tiere	31
12.8.1.2	Pflanzen.....	32
12.8.1.3	Fläche.....	32
12.8.1.4	Boden	32
12.8.1.5	Wasser	33
12.8.1.6	Luft	33
12.8.1.7	Klima	33
12.8.1.8	Wirkungsgefüge.....	34
12.8.1.9	Landschaft.....	34
12.8.1.10	Biologische Vielfalt.....	35
12.8.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	35
12.8.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	35

12.8.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
35	
12.8.5 Vermeidung von Emissionen	36
12.8.6 Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	36
12.8.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	36
12.8.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	36
12.8.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	37
12.8.10 Wechselwirkungen.....	37
12.9 Maßnahmen zur Vermeidung von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.....	37
12.9.1 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	37
12.10 Zusätzliche Angaben	38
12.10.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung oder fehlender Unterlagen.....	38
12.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	38
12.10.3 Zusammenfassung des Umweltberichts	38
12.10.4 Quellenangaben	39

1 Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat am 26.06.20219 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Mitte V“ gefasst. Der Magistrat hat mit Beschluss vom2024 einen aktualisierenden Aufstellungsbeschluss für den 1. Bauabschnitt (1. BA) gefasst, um diesen vorab im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu führen.

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sollen einer städtebaulichen Neuordnung für den Umbau des Rathauses in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zugeführt werden.

Es werden hierbei folgende Bebauungspläne teilweise geändert:

- „Zentraler Bereich“ aus dem Jahr 1975,
- „Neue Mitte-Am Rathaus“ aus dem Jahr 2007 und
- „Neue Mitte-Rathausvorplatz“ aus dem Jahr 2008.

2 Veranlassung und Ziele

Die Stadt Erlensee ist Unterzentrum. Die Funktion der Unterzentren als Standorte für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung soll gesichert werden. Das volle Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs soll hier angeboten werden. Die Funktion der Unterzentren für Wohnen und Arbeiten ist für ihren Nahbereich zu sichern und auszubauen.

Ziel ist hier eine erhöhte Verdichtung zur Erneuerung und Vergrößerung des Rathauses in der Gemeinbedarfsnutzungen zu ermöglichen.

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 Gewässerverunreinigungen 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 gem. 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.

Das Rathaus soll an der gleichen Stelle verbleiben. Dies dient dem Bodenschutz, da dadurch an anderer Stelle von einer Neubebauung abgesehen werden kann.

Unter diesen Rahmenbedingungen bestehen keine alternativen Planungsansätze.

3.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Bezugnehmend auf die Richtlinie "Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" werde die folgenden bodenrelevante Sachverhalte aufgeführt, die im Bebauungsplan und dem Umweltbericht berücksichtigt worden sind.

Bodenrelevante Sachverhalte	Bearbeitung
1. Boden: Ziele	in Kap. 3.1, 12.3
2. Boden und Bodenfunktion Bestandsaufnahme:	in Kap. 6.6
3. Bodenvorbelastungen	in Kap. 6.4, 6.5, 6.6
4. Boden: zusammenfassende Bewertung	In Kap. 6.6, 9.4, 12.4.1.4, 12.4.1.8
5. Boden: Erheblichkeit	in Kap. 9.4, 12.4.1.4, 12.4.1.8
6. Boden: Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	in Kap. 12.5
7. Boden: Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung	in Kap. 12.8.1.4
8. Boden: Vermeidung und Verminderung	in Kap. 9.3, 12.9.3
9. Boden: Ausgleich	in Kap. 9.6;
10. Boden: Planungsalternativen	in Kap. 12.6, 12.7
11. Boden: Methoden und Schwierigkeiten	in Kap. 12.10.1
12. Boden: Monitoring	in Kap. 12.10.2
13. Boden: allg. Zusammenfassung	in Kap. 12.10.3

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) Bauleitpläne sollen 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.

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 CO₂ aufnehmen (Waldareale, Feuchtgebiete wie Moore, Sümpfe und Flussauen und die Ozeane).

In Hinsicht auf den notwendigen Energiebedarf der Privathaushalte wird im Plangebiet „Neue Mitte V, 1. BA“ darauf hingewiesen, dass die Anbringung von Fotovoltaik Anlagen festgesetzt ist. Das Flachdach ist dafür gut nutzbar.

Die Sanierung des alten Rathauses ist in der CO₂-Bilanz günstiger als ein Neubau.

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 langanhaltenden Hitzeperioden umgehen müssen.

Im Planbereich ist mit solchen besonderen schwerwiegenden Auswirkungen nicht zu rechnen. Besondere Vorkehrungen werden 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 des Grünflächenanteils und der Anwendung nur wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Gebäudezuwegungen und Zufahrten.

Weiterhin dient die Sanierung anstatt eines Neubaus dem Schutz des Bodens.

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.

Es erfolgt eine Verminderung des Individualverkehrs durch die zentrale Lage des Rathauses und der Nutzungsmöglichkeit des ÖPNV.

Anpassung an den Klimawandel / Gebäudeplanung

Gemäß BWI BÄHR WERNER INGENIEUR CONSULT GMBH wird die Wärmeerzeugung im Ausbau monovalent über zwei redundante Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgen. Aufstellungsort ist im Außenbereich auf dem Dach des Neubaus vor der Dachzentrale. In der Dachzentrale wird die Hauptverteilung bestehend aus Pufferspeicher, Verteiler, Pumpen, Armaturen und Rohrleitungen für die aufgebaut.

Das gesamte Gebäude wird über Flächenheizung in diesem Fall Heiz- Kühldecke beheizt. Heizkörper kommen nur nach Erfordernis in Technik- und Nebenräumen zum Einsatz. Das Gebäude wird vollflächig mechanisch be- und entlüftet. Es ist eine zentrale Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung für das gesamte Gebäude mit Zentralgerät in der Dachzentrale geplant.

Die Kälteerzeugung erfolgt über das Außenluft-Wasser-Wärmepumpensystem.

Bei diesem System werden Versammlungs- und Besprechungsräume alle Büroräume und büroähnliche Räume über die Heiz-Kühldecken gekühlt.

5 Vorgaben übergeordneter Planung

5.1 Regionalplanung

Erlensee ist regionalplanerisch die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen worden. Zentraler Ort und Sitz der Stadtverwaltung ist der Stadtteil Rückingen. Erlensee liegt an der Regionalachse und an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Hanau-Gelnhausen.

Erlensee hat ca. 13.500 Einwohner und in den 2000 - 2010 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von ca. 0,8% pro Jahr erfahren.

Die Stadt Erlensee kann gemäß Regionalen Flächennutzungsplan 2010 einen maximalen Bedarf von 31 ha an Wohnbaufläche in Anspruch nehmen.

5.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Im RegFNP-Entwurf 2010 ist das Plangebiet als „Mischbaufläche/Bestand“ dargestellt.

5.3 Alte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Zentraler Bereich“ aus dem Jahr 1975 sah im Wesentlichen Planbereich des Änderungsbereiches ursprünglich in der nun festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf-Rathaus“ „Fläche für den Gemeinbedarf-Rathaus“ mit einer GRZ von 0,4, GFZ von 1,0 und III-Geschosse vor.

Der Bebauungsplan „Neue Mitte-Am Rathaus“ aus dem Jahr 2007 sah im nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches ursprünglich in der nun festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf-Rathaus“ „Verkehrsfläche-Parkplätze“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit einer GRZ von 0,4, GFZ von 1,0 und III-Geschosse vor.

Der Bebauungsplan „Neue Mitte-Rathausvorplatz“ aus dem Jahr 2008 sah im südöstlichen Rand des Änderungsbereiches ursprünglich in der nun festgesetzten „Verkehrsfläche“ „Grünfläche-Grünanlage“ vor.

5.4 Schutzgebiete

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

Gebiete, die dem Denkmalschutz (Bodendenkmäler) unterliegen, sind bisher nicht bekannt. Das gesamte Plangebiet ist bereits besiedelt und wurde verändert.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Lage im Raum

Die Stadt Erlensee befindet sich im westlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises und ist ca. 10 km von den Oberzentren Hanau/Main und ca. 40 km von Frankfurt/Main entfernt. Die Stadt Erlensee gehört zum Regierungsbezirk Darmstadt. Erlensee liegt an der A 45 und A 66 und genießt Verkehrsgunst in das Rhein-Main-Ballungsgebiet und in den nordhessischen und osthessischen Raum. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Hanau und Langenselbold. Sie verbinden Erlensee über Hanau und Langenselbold, Frankfurt und Fulda mit dem überregionalen Schienennetz.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Erlensee. Es ist nach Norden von Wohnbauflächen und nach Süden von Mischbauflächen und Schulgelände umgeben.

6.2 Naturräumliche Lage

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Hessens liegt der Planungsraum im Büdingen-Meerholzer Hügelland und hier im Ronneburger Hügelland.

6.3 Flächennutzung

Das Plangebiet ist bereits rechtskräftig im Wesentlichen ausgewiesen Gemeinbedarfsfläche.

Das Gebiet ist bereits mit einem Rathaus bebaut. Es finden sich randlich lediglich schmale Grünflächen ohne nennenswerte zu erhaltende Grünbestände.

6.4 Altablagerungen

Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

6.5 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

6.6 Bodenhaushalt

Im Plangebiet befindet sich durch die bauliche Nutzung kein natürlich anstehender Boden mehr. Das Gebiet ist versiegelt oder die randlichen Böden sind umgeschichtet und aufgefüllt.

Vorbelastung und Bewertung

Durch die bauliche Nutzung besteht flächendeckend eine hohe Vorbelastung und Versiegelung des Bodens.

Bei der Realisierung der Planung wird kein fruchtbarer Ackerboden verloren. Somit verliert der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora nicht zusätzlich an Bedeutung.

7 Planung

7.1 Planungsvorgaben und städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines „Fläche für den Gemeinbedarf-Rathaus“ geschaffen werden. Hierbei soll für die Gemeinbedarfsfläche eine erhöhte Verdichtung geregelt werden.

Das Baugebiet „Neue Mitte V, 1. BA“ ist bereits komplett erschlossen und bebaut.

7.2 Verkehrserschließung

Die Straßenanbindung erfolgt unverändert über die Straße „Am Rathaus“.

7.3 Fuß- und Radverkehr

Die zuführenden Verkehrsflächen im Norden und angrenzenden Wege im Süden sind für den Rad- und Fußverkehr nutzbar.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die in unmittelbare Bushaltestelle an der Straße „am Rathaus“ ist das Plangebiet erreichbar.

7.5 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung die „Fläche für den Gemeinbedarf-Rathaus“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Ziel der Stadt ist es eine erhöhte Gemeinbedarfsnutzungen zu ermöglichen.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (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 die Zielvorgagen der Rathaussanierung angepasst.

Bauweise**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Es ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis zu einer max. Gebäudelänge von 70 m zulässig.

Begründung:

Die abweichende Bauweise ist aufgrund der Zielvorgaben des Rathausumbaus erforderlich.

Höhe baulicher Anlagen/ Berechnung der Firsthöhe**§ 9 (1) Nr.1 BauGB**

Die max. Höhe der baulichen Anlagen und die Firsthöhe wird als Höhe über NN festgesetzt.

Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in ihrer höhenmäßigen Ausdehnung an die Zielvorgaben der Rathaussanierung angepasst.

Führung von Versorgungsleitungen**§ 9 (1) Nr. 13 BauGB**

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

Begründung

Die unterirdische Verlegung von Leitungen fördert erheblich das Ortsbild. Dieses entspricht dem Stand der Technik.

Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Es ist auf der Gemeinbedarfsfläche mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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 nach Ziffer 1.6 sollten vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
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

Begründung

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

Anlegen von Zisternen

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisterne wird in den Abwasserwasserkanal geleitet.

Begründung:

Zisternen dienen der Wasserrückhaltung und ermöglichen die Brauchwassernutzung.

Fotovoltaik

Fotovoltaik Anlagen sind, unter Berücksichtigung der technischen Anlagen, auf mindestens 15 % der Dachflächen zu errichten.

Begründung:

Fotovoltaikanlagen dienen der Energieeinsparung und der Reduzierung des CO₂ Verbrauchs.

Stellplätze

Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen (z. B.: Drainpflaster, Rasengittersteine etc.).

Die Stellplatzsatzung der Stadt Erlensee ist in diesem Bebauungsplan nicht anzuwenden.

Begründung:

Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material dienen der örtlichen Versickerung und der Reduzierung des Wasserabflusses.

Licht

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es sind nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Blendwirkung ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen, die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Auf Bodenstrahler, auf geneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren und Fassadenanstrahlung ist verzichtet.

Außenleuchten sollten nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Bewegtes Licht und Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) sollte nicht verwendet werden.

Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

Begründung:

Die Regelungen zum Lichteinsatz dienen der Vermeidung von nichtnotwendiger Himmelaufhellung, der Energieeinsparung und des Insektenschutzes.

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 Stadt 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.

Bodenverwendung

Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Grünflächenmodellierung wieder zu verwerten (DIN 18915 und DIN 19731).

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollten auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.

Dachgestaltung Garagen

Garagen sollten in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abgestimmt werden.

Bodenverwendung

Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Grünflächenmodellierung wieder zu verwerten (DIN 18915 und DIN 19731).

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollten auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.

Dachgestaltung Garagen

Garagen sollten in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abgestimmt 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 m² gepflanzt werden.

Immissionsschutz

Lärmemittlernde Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugshauben sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben und zu warten. Der hiervon ausgehende Lärm sollte mindestens 10 db(A) unter dem Richtwert der TA-Lärm nach Ziffer 6.1 liegen. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton-und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Glas am Gebäude

Es sollten die Empfehlungen der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Schmid et al., Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, zur Verwendung von Glas an den Gebäuden beachtet werden, um den Anflug und damit den Tod von europäisch geschützten Vogelarten zu vermeiden.

Kampfmittel

Es wird auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmittel hingewiesen. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

8 Plandaten

Gemarkung Langendiebach:

Flur 20 Fl. stk.: 252/8 tw.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3.723 m².

Dies teilt sich wie folgt auf ca.:

- **Fläche für den Gemeinbedarf 3.470 m²**
davon:
 - 90 % Versiegelte Flächen 3.123 m²
 - 10 % Grünfläche 347 m²
- **öffentliche Verkehrsflächen-Fußweg 253 m²**

9 Eingriff und Ausgleich

In einem Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung.

Es entsteht kein Ausgleichsdefizites, dass kompensiert werden muss.

10 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Wasserwirtschaftliche Belange

(Gemäß Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Juli 2014 in Zusammenarbeit mit der Stadt Erlensee und dem Büro BSW).

Überschwemmungsgebiet

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

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 192 m³/h betragen. Der erforderliche Speicherraum soll für eine Löschzeit von min. 2 Stunden gesichert sein.

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

Deckungsnachweis

Die Grundversorgung wird durch den örtlichen Wasserversorger (Kreiswerke Main-Kinzig) bereitgestellt.

Die nachgeordneten Tiefbauplanungen wird eine ausreichende Wasserversorgung gewährleisten, evtl. wird eine Löschwasserzisterne erforderlich werden.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Wasser- und luftdurchlässige Beläge werden festgesetzt, durch die Einrichtung von Stellplätzen wird eine reduzierte Bodenversiegelung erfolgen.
Zisternen und wasser- und luftdurchlässige Beläge sind festgesetzt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Grünflächen versickert vor Ort.
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zurückzuhalten und kann als Brauchwasser genutzt werden.

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. Die Standortbedingungen hierfür sind günstig. Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen der Planung erbracht.

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. Auch ist die Versicherungsfähigkeit des Bodens festzustellen.

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.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Es sind keine Oberflächengewässer oder Entwässerungsgräben vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer u. Entwässerungsgräben

s. o.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

s.o.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Kläranlage

Die Stadt Erlensee verfügt über eine biologische Kläranlage, die im Südwesten des Stadtgebietes außerhalb der Bebauung liegt. Sie ist für 27.000 EGW ausgelegt.

Die Kapazitäten der Kläranlage sind begrenzt. Die Ertüchtigung der biologischen Reinigungsstufe befindet sich zurzeit in der Planung. Die Gebietserweiterung ist hierbei berücksichtigt worden. Somit können die Abwässer aus dem Plangebiet dann aufgenommen werden. Die Kläranlage hält die Ablaufwerte sicher ein.

Abwasser

(Bearbeitet: BWI, BÄHR WERNER INGENIEUR CONSULT GMBH)

Abwasseranlagen

Das Abwasser wird getrennt nach Schmutz- und Regenwasser abgeführt.

Regenwasser

Die Regenentwässerung erfolgt über Dacheinläufe und innenliegende Fall- und Sammelleitungen.

Das durch die Dachflächen anfallende Regenwasser aller Bauteile wird an geeigneten Stellen aus den Bauteilen herausgeführt, gesammelt und an das neu zu erstellende Grundleitungssystem Regenwasser abgegeben.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über Fall- und Sammelleitungen dem Grundleitungsnetz zugeführt. Das Schmutzwasser wird auf kürzesten Wegen unter der Bodenplatte rausgeführt und an die Grundleitungen in den Außenanlagen angeschlossen.

Wasseranlagen

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz des Versorgers.

Es wird ein neuer Hausanschluss im neu geplanten Hausanschlussraum auf der Nordseite des Gebäudes im Bereich Altbau vorgesehen.

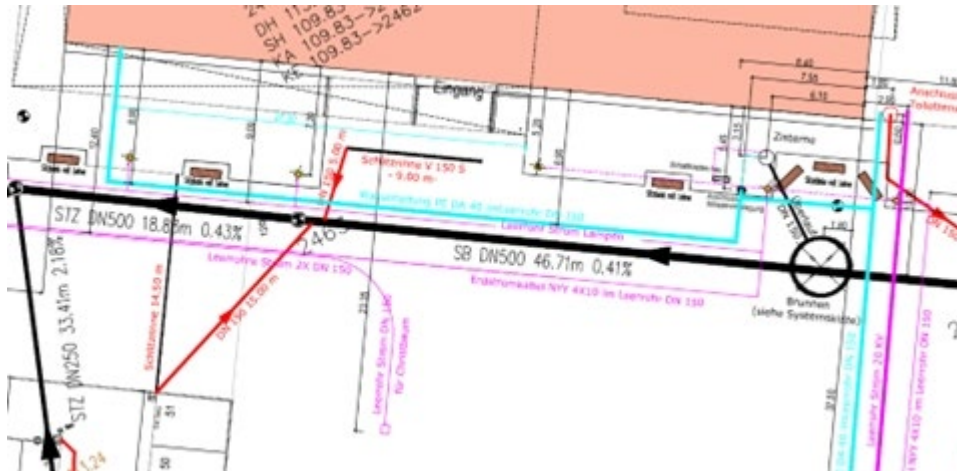
Die Liefergrenze für die Erschließung durch den Versorger ist die Absperrung mit Zähler im Raum TW- Einführung.

Für die Außenanlagen werden 2 Außenzapfstellen abschließbar im Außenwandtresor vorgesehen.

Die Warmwasserbereitung erfolgt grundsätzlich dezentral über elektrische Durchlauferhitzer.

Abwasseranlagen

Auf der Südseite des Gebäudes befindet sich ein Mischwassersammler DN 500.



An diesen wird das Regen- und Schmutzwasser des Rathauses angeschlossen. Das Gebäude und die Außenanlagen selbst werden im Trennsystem entwässert. Vor dem Anschluss an die öffentliche Entwässerung wird ein Schacht installiert. Dort wird das Regen- und Schmutzwasser aus dem Gebäude und den Außenanlagen zusammengeführt.

Regenwasser

Gemäß Auskunft des Fachbereich 4 Tiefbau und Grünanlagen vom 18.01.2023 gibt es für das Regenwasser keine Einleitbeschränkung. Jedoch ist für die Bewässerung der Grünanlagen rund um das Rathaus eine Regenwasserzisterne einschl. Bewässerungsanlage vorzusehen. Das über die Dachflächen und den Rinnen vor den Zugängen um das Gebäude herum anfallende Regenwasser wird im neuen Grundleitungssystem gesammelt und einer Zisterne (ca. 40 m³) zugeführt. Die Zisterne erhält einen Überlauf in das Grundleitungssystem des Rathauses. Für das Grundleitungssystem sind in regelmäßigen Abständen (40m), sowie nach Umlenkungen Revisionsschächte vorgesehen. Das Regenwasser wird über einem Übergabeschacht an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Schmutzwasser

Das im Gebäude anfallende Schmutzwasser wird im Grundleitungssystem gesammelt und über einen Sammelschacht zusammen mit dem Regenwasser an den vorhandenen Sammelkanal DN 500 auf der Südseite des Gebäudes angeschlossen. In regelmäßigen Abständen (40m), sowie nach Umlenkungen sind Revisionsschächte vorgesehen. An der Süd-Ost-Ecke des Gebäudes gibt es einen Abwasseranschluss für Toilettenwagen. Dieser ist im Zuge der Baumaßnahme zu verlegen.

Wasseranlagen

Das in der Zisterne gesammelte Wasser wird über eine Druckerhöhungsanlage zur Grundstücksbewässerung genutzt. Hierfür ist neben der Pumpstation auch ein Anteil an Verrohrung zu möglichen Zapfstellen berücksichtigt.

Die vorhandene Wasserleitung PE DA 40 zur Nachspeisung der Zisterne und Versorgung der Toilettenanlagen ist umzuverlegen. Falls sie sich nicht zu entleeren lässt, ist sie aus Hygienegründen komplett zurück zu bauen und neu zu verlegen.

10.1.1 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Erkenntnisse, die einen Altlastenverdacht begründen. Auf die im Bebauungsplan eingeschriebenen Hinweise wird verwiesen.

10.2 Stromversorgung

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

Stromversorgungsnetzbetreiber im Planbereich ist EnergieNetz Mitte GmbH.

10.3 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist voraussichtlich nicht geplant.

11 Baugrunduntersuchung

Im Planungsgebiet kann mit unterschiedlichen Grundwasserständen gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherheit an der baulichen Anlage.

12 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB sind in einem 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. Bewertungsgrundlage sind die bisher im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Sondergutachten (siehe Anhang zur Begründung, LP und Anlagen) sowie eigene Erhebungen.

Gemäß § 2a BauGB (Umweltbericht) sind in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) des Gesetzbuches die aufgrund der Umweltprüfung nachermittelten und bewerteten Belange darzulegen.

12.1 Einleitung

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

12.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-plans

Ziel ist hier eine erhöhte Verdichtung zur Erneuerung und Vergrößerung des Rathauses in der Gemeinbedarfsnutzungen zu ermöglichen.

12.2.1 Festsetzungen des Plans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung die „Fläche für den Gemeindedarf-Rathaus“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Es wird auf die Begründung, Ziffer 7.5, zum Bebauungsplan verwiesen.

12.2.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Erlensee. Es ist nach Norden von Wohnbauflächen und nach Süden von Mischbauflächen und Schulgelände umgeben.

12.2.3 Art und Umfang des Vorhabens

Es wird eine ca. 0,4 ha große Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich neu geregelt.

12.2.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3.723 m².

Dies teilt sich wie folgt auf ca.:

- **Fläche für den Gemeinbedarf 3.470 m²**
davon:
 - 90 % Versiegelte Flächen 3.123 m²
 - 10 % Grünfläche 347 m²
- **öffentliche Verkehrsflächen-Fußweg 253 m²**

12.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB sind für die Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen diejenigen Vorschriften des BauGB Maßstab, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben. Des Weiteren liegen die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind, den Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen zugrunde.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Als Belange werden die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

Die Grundsätze und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege werden im § 2 Abs. 1 BNatSchG festgelegt. Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

§ 1 Abs. 5 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) fordert zudem: „Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich“.

Der Schutz des Bodens ist über das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Schutzziele des Wassers sind über das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz geregelt.

Zweck dieser Gesetze ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Ziele sind in Kapitel 3.1 des Bebauungsplans dargestellt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

12.3.1 Vorgaben der Fachpläne und deren Berücksichtigung

12.3.1.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Aktuell ist das Plangebiet als

- Mischbaufläche

dargestellt.

12.3.1.2 Schutzgebiete

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

Gebiete, die dem Denkmalschutz (Bodendenkmäler) unterliegen, sind bisher nicht bekannt.

12.3.2 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans

Bezüglich der Belange des Menschen werden im Wesentlichen durch die Standortauswahl Rechnung getragen. Zudem erfolgen Festsetzungen zum Lärmschutz.

Den grundsätzlichen Umweltschutzziele wird dadurch Rechnung getragen, dass zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme eine hohe Verdichtung festgesetzt wird. Dies entspricht der Bodenschutzzielsetzung, sparsam mit Fläche umzugehen.

Den Belangen des Wasserschutzes bzw. des Wasserschutzgebietes wird durch die Wasserrückhaltung in Zisternen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen Rechnung getragen.

Kleinklimatisch werden sich keine merklichen Auswirkungen für Wohngebiete ergeben.

Die geringfügigen innerstädtischen Belange der Pflanzen- und Tierwelt können durch Maßnahmen auf der Planfläche berücksichtigt werden.

Das Landschaftsbild wird keine merkliche Veränderung erfahren.

Die Möglichkeit der Tageserholung wird sich gegenüber der ursprünglichen Situation nicht negativ verändern.

Sollten Belange des Denkmalschutzes betroffen werden, werden sie in Abstimmung mit den Denkmalbehörden Rechnung getragen.

12.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.4.1 Bestandsdarstellung mit Darstellung der erheblich beeinflussten Umweltmerkmale

12.4.1.1 Tiere

Es bestehen keine Hinweise auf geschützte Tierarten, daher ist diesbezüglich auch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

12.4.1.2 Pflanzen

Es kommen folgende Biotoptypen vor:

- Versiegelte Fläche/Straße/Gebäude
- schmales randliches Begleitgrün

Zusammenfassung

Das Plangebiet ist flächendeckend intensiv anthropogen geprägt. Es befinden sich keine erhaltensnotwendigen Vegetationsformen oder Biotoptypen auf dem Gelände.

12.4.1.3 Fläche

Die ca. 0,4 ha große als Rathaus genutzte Fläche weist bereits viele versiegelte Flächen auf.

12.4.1.4 Boden

Im Plangebiet befindet sich durch die bauliche Nutzung kein natürlich anstehender Boden mehr. Das Gebiet ist versiegelt oder die randlichen Böden sind umgeschichtet und aufgefüllt.

Vorbelastung und Bewertung

Durch die bauliche Nutzung besteht flächendeckend eine hohe Vorbelastung und Versiegelung des Bodens.

Bei der Realisierung der Planung wird kein fruchtbarer Ackerboden verloren. Somit verliert der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora nicht zusätzlich an Bedeutung.

12.4.1.5 Wasser

Grundwasser

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstock beträgt 2-5 l/s.

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

Von seiner Beschaffenheit her ist das Grundwasser mit einer Gesamthärte von >18°d.H. hart.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Hochwasserraum

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserraum.

12.4.1.6 Luft

Das Schutzgut Luft ist zurzeit nicht durch örtliche Nutzungen über die großräumig vorliegende Vorbelastung hinaus beeinträchtigt.

12.4.1.7 Klima

Der Planungsraum ist großklimatisch dem Bereich des warm gemäßigten Regenklimas (Klimaklassifikation von Köppen) zuzuordnen.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 600-650 mm/Jahr. Das Niederschlagsmaximum ist in den Sommermonaten zu verzeichnen. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9,1 C. In den Sommermonaten liegen die Temperaturen bei 14-15°C (Durchschnitt), in den milden Winter bei 3,5 C.

Kaltluftabfluss

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 so das bereits bebaute Plangebiet, nicht zur Kaltluftentstehung bei.

Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt keine Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet.

12.4.1.8 Wirkungsgefüge

Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Pflanzen/Tiere gegeben.

Die Versiegelung von Boden führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Der Entzug von Boden mit seiner Vegetation führt zu Verlust von Lebensraum für die darauf angepassten Tierarten.

Es besteht auch ein Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Klima. Ein hoher bebauter und versiegelter Flächenanteil führt bereits zu einer Aufwärmung des Gebietes.

12.4.1.9 Landschaft

Landschaftlich ist das Gebiet durch die Innenstadtlage nicht prägend. Das neu sanierte Gebäude wird sich nicht wesentlich gegenüber dem Bestand landschaftlich unterscheiden.

12.4.1.10 Biologische Vielfalt

Definition gemäß Wikipedia: Biodiversität oder biologische Vielfalt bezeichnet gemäß der UN-Biodiversitätskonvention (Convention on Biological Diversity, CBD) „die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit umfasst sie die Vielfalt innerhalb sowie zwischen Arten, darüber hinaus die Vielfalt der Ökosysteme selbst. Nach dieser Definition besteht die Biodiversität auch aus der genetischen Vielfalt.

Erhaltung und nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt gelten als wichtige Grundlagen für das menschliche Wohlergehen. Als weitaus größte Gefahr für die biologische Vielfalt auf der Erde wird die Zerstörung und Zerstückelung von Lebensräumen gesehen. Hinsichtlich der Frage, in welchem Maß biologische Variabilität erhalten und wie Biodiversität parametrisiert werden könnte, besteht aufgrund von konkurrierenden Biodiversitätsauffassungen und -zielen keine Einigkeit.

Gem. Bundesamt für Naturschutz ist der alarmierende Rückgang der biologischen Vielfalt weltweit zu beobachten. Durch den Verlust an Lebensräumen, Arten und Genen verarmt die Natur. Die Lebensgrundlage der Menschheit ist bedroht. Die Völkergemeinschaft hat erkannt, dass das Problem sehr komplex ist und nicht durch isolierte Naturschutzaktivitäten gelöst werden kann, sondern weltweite Zusammenarbeit erfordert. Deshalb wurde die Biodiversitätskonvention oder das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) geschaffen und auf der Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung (UNCED) 1992 in Rio de Janeiro beschlossen. Die CBD ist ein völkerrechtlicher Vertrag zwischen souveränen Staaten. Inzwischen ist das Übereinkommen von 193 Vertragsparteien unterzeichnet und auch ratifiziert worden (Stand: August

2012). Die Mitgliedsstaaten haben sich das Ziel gesetzt, die Vielfalt des Lebens auf der Erde zu schützen, zu erhalten und deren nachhaltige Nutzung so zu organisieren, dass möglichst viele Menschen heute und auch in Zukunft davon leben können.

Durch die Sanierung wird sich die biologische Vielfalt bundes-, europa- oder weltweit nicht erheblich reduzieren. Ein bundesweiter „Hotspot“ ist nicht betroffen.

12.4.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000 ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union, das seit 1992 nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wild lebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ausgewiesenen Gebiete integriert.

Ist in einem Natura 2000-Gebiet oder in dessen Nähe ein Vorhaben wie z. B. die Errichtung eines Bauwerks geplant, ist dieses grundsätzlich möglich, wenn davon keine negativen Auswirkungen auf die für das Gebiet jeweils festgelegten Erhaltungsziele für die dort geschützten Arten und Lebensräume ausgehen.

Für Pläne und Projekte, die auf ein Natura 2000-Gebiet einwirken könnten, besteht deshalb kein kategorisches Verbot, sondern zunächst eine differenzierte Prüfpflicht. Dabei wird mittels einer Vorprüfung untersucht, ob das Vorhaben überhaupt geschützte Arten und Lebensraumtypen erheblich beeinträchtigen kann. Ist das nicht auszuschließen, müssen in einer weiteren FFH-Verträglichkeitsprüfung die möglichen Auswirkungen detailliert untersucht werden. Wenn dann trotz möglicher Schadensbegrenzungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets zu erwarten sind, ist das Vorhaben zunächst einmal grundsätzlich unzulässig.

Durch eine weitere Ausnahmeprüfung kann jedoch abgeprüft werden, ob die Durchführung unter bestimmten Voraussetzungen evtl. doch gestattet werden kann. Dazu darf es zu dem geplanten Vorhaben keine geeigneten Alternativen geben und es müssen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen, die höherwertig einzustufen sind, als der Schutzanspruch des Gebiets.

Um aber den Wert des Natura 2000-Netzes durch das Vorhaben nicht zu vermindern, müssen entstehende Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch

geeignete Maßnahmen so ausgeglichen werden, dass das Schutzgebietsnetz insgesamt ohne Funktionsverluste erhalten bleibt.

Besondere Regelungen gelten darüber hinaus für Gebiete mit prioritären Arten oder Lebensraumtypen, die EU-weit einen besonderen Schutz genießen. Werden diese durch ein Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen, muss zunächst eine Stellungnahme der Europäischen Kommission eingeholt werden. Werden keine solchen prioritären Arten oder Lebensraumtypen berührt, reicht es aus, die Kommission über das Projekt, dessen Auswirkungen und die Ausgleichsmaßnahmen zu unterrichten.

Die Planungen des Bebauungsplans berühren unmittelbar keine Flächen von FFH-Gebieten.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich

- im Südosten Nr. 5820-302 „Weideswiesen-Oberwald bei Erlensee“ in einem Abstand von ca. 1,5 km,
- im Südosten Nr. 5820-301 „Kinzigau von Langenselbold“ in einem Abstand von ca. 2,0 km.

FFH-Vorpüfung

Es ist aufgrund der räumlichen Nähe der Planung eine mögliche Beeinträchtigung des Vorhabens auf die Schutzzwecke zu überprüfen.

Weideswiesen-Oberwald bei Erlensee

Das FFH – Gebiet „Weideswiesen-Oberwald bei Erlensee“ liegt unmittelbar angrenzend an den Ortsteil Rückingen der Stadt Erlensee, innerhalb des Verkehrs-dreiecks B 45, K 854 und der L 3268.

Gekennzeichnet wird das Gebiet im Wesentlichen durch einen ca. 45 ha großen zusammenhängenden Waldkomplex im nördlichen Bereich sowie durch weitläufige, landwirtschaftlich genutzte Grünlandkomplexe, die im südlichen Gebietsabschnitt von der Kinzig durchflossen werden. Insgesamt umfasst das Gebiet 157,35 ha.

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH – Richtlinie

- LRT 3260 Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis*
- LRT 6510 Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe
- LRT 9130 Waldmeister – Buchenwald
- LRT 9160 Sternmieren- Eichen- Hainbuchenwald
- LRT *91E0 Erlen- Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässer (*Alno Padion*, *Alion incanae*, *Salicion albae*)

Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie

- Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)

Darüber hinaus wird, unter Berücksichtigung der bestehenden Naturschutzgebietsverordnung, „dem Erhalt artenreicher Auenwiesen und Hartholzauenwäldern sowie dem Lebensraumerhalt des Weißstorches (hier Erhalt der nahrungsökologischen Funktion der Feuchtwiesen)“ besondere Bedeutung beigemessen.

Kinzigaue von Langenselbold

Das FFH-Gebiet „Kinzigaue von Langenselbold“ liegt südlich der Stadt Langenselbold. Die weitgehend lineare, dem Gewässerverlauf der Kinzig folgende Gebietskulisse, wird im Süden durch die Kinzig selber, im Westen durch die A 45 begrenzt. Die nördliche und östliche Gebietsbegrenzung orientiert sich in der dort weitestgehend offenen Landschaft entlang örtlicher Katasterabgrenzungen. Erwähnt sei zudem die stark frequentierte L 3339, die das Gebiet im östlichen Teil durchschneidet. Das insgesamt 135 ha große Gebiet, das in seiner Abgrenzung deckungsgleich mit dem gleichnamigen Naturschutzgebiet ist, wird insbesondere durch arrundierte Wald- und Wiesenkomplexe aber auch durch den ca. 17 ha großen Ruhlsee sowie die weitestgehend frei mäandrierende Kinzig geprägt. Gerade der Ruhlsee, als bedeutender Rastplatz für wassergebundene Vogelarten, war mit ausschlaggebend für die Unterschutzstellung im Rahmen einer NSG - Ausweisung 1980. Das gesamte Gebiet fungiert als natürlicher Retentionsraum der Kinzig (Überschwemmungsbereich) und wird in periodischen Abständen gänzlich geflutet.

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH – Richtlinie:

- LRT 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- LRT 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
- LRT 3270 Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodion rubri p.p. und des Bidention p.p.
- LRT 6510 Magere Flachland- Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- LRT 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*)
- LRT *91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie:

- Biber (*Castor fiber*)

Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der gültigen Naturschutzgebietsverordnung den Belangen des Ruhlsees als bedeutender Rast- und Brutplatz diverser Vogelarten, Rechnung zu tragen.

Wirkfaktoren

Die Wirkfaktoren des Bauvorhabens im Bebauungsplan, die eine mögliche Betroffenheit der beiden Gebiete und ihrer Schutzzwecke hervorrufen könnten, sind folgende:

Nr.	Wirkfaktoren	Gewerbepark II
1	Direkter Flächenentzug	nein
2	Veränderung der Habitatstruktur/Nutzung	nein
3	Veränderung der abiotischen Standortfaktoren	nein
4	Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust	nein
5	Nichtstoffliche Einwirkungen, hier: Schall und optische Reize	Möglich
6	Stoffliche Einwirkungen	nein
7	Strahlung	nein
8	Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	nein
9	Sonstige	nein

Es handelt sich bei den vom Projekt ausgehenden Wirkfaktoren um durch die Bebauung und Nutzung neu auftretende Schallentwicklungen sowie neu hervorgerufene optische Reize wie Gebäudekulisse und Fahrzeugbewegungen.

Baubedingt sind dies:

- Baulärm
- Lärm durch Baustellenfahrten
- Optische Reize an den Straßen durch Baustellenfahrten

Nutzungs- und Anlagenbedingt sind dies:

- Lärm durch gewerbliche Nutzung
- Lärm durch An- und Abfahrten
- Optische Reize durch An- und Abfahrten
- Kulissenwirkung der Neubauten

Relevanz der Wirkfaktoren

In dem in 1,0 km und 2,0 km Entfernung zu den Schutzgebieten gelegenen Plangebiet liegen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Hinweise auf unzulässige Emissionen vor.

Das Umfeld der Schutzgebiete ist geprägt durch stark befahrene Verkehrswege. Zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegen die BAB 45 und die BAB 66 mit dem Autobahndreieck Langenselbold. Von einer Erhöhung des Wirkfaktors durch zusätzliche Verkehrsbewegungen im Zuge der neuen gewerblichen Nutzung im relevanten Rahmen ist nicht auszugehen. Sowohl die Lebensraumtypen als auch die Tierarten der FFH-Gebiete sind gegenüber diesen Störfaktoren vom Verkehr ausgehend an der betrachteten Stelle unempfindlich.

Dem Plangebiet fehlen durch die unterschiedlichen Flächennutzungen (jetzt landwirtschaftliche Fläche) zu den Schutzgebieten sowohl die funktionellen Bezüge, als auch durch die trennenden Strukturen (stark befahrene Straßen) die räumlichen Bezüge.

Die in den Schutzgebieten zu schützenden Lebensraumtypen und Tierarten sind gegenüber den aufgezählten Wirkfaktoren nicht empfindlich. Es lässt sich keine relevante Wirkung der geplanten Bebauung auf die Schutzgebiete und ihre Schutzzwecke erkennen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten können ausgeschlossen werden.

12.4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

12.4.4 Vermeidung von Emissionen

Durch das Vorhaben sind keine unzulässigen Emissionen zu erwarten.

12.4.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle und Abwässer sind gemäß den abfallrechtlichen, wasserrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu behandeln und zu entsorgen. Damit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.4.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame Nutzung von Energie sind Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen worden. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht für erforderlich angesehen, da anderweitige und regelmäßig fortgeschriebene energietechnische Gesetze und Verordnungen dies optimaler berücksichtigen können.

12.4.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für den Planbereich liegen nach den vorliegenden Informationen nur Planungen des RegFNPs vor.

12.4.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Planung sind keine unzulässigen Belastungen zu erwarten.

12.4.9 Wechselwirkungen

Es erfolgen folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7, a-d BauGB.

Es sind vor allem Wechselwirkungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere gegeben.

Durch das Planvorhaben sind keine unzulässigen und erhebliche Wechselwirkungen zu erwarten.

12.5 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche nicht für eine Nachnutzung als Rathaus zur Verfügung gestellt werden.

12.6 Standortalternativen

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine bisher für ein Rathaus genutzte Fläche im Zentrum von Erlensee. Die bauliche Entwicklung wird nur auf Anforderung des Sanierungserfordernisses vorangetrieben.

Alternative zu beplanende Flächen schließen sich daher aus.

12.7 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Alternative Bebauungskonzepte durch eine weitere Erhöhung des Ausnutzungsgrades oder der Höhenausdehnung hätten zu einer intensiveren und stärkeren landschaftlich erkennbaren Bebauungsform geführt. Dies war jedoch nicht Zielvorgabe. Daher wurde sich für diese Form der Ausnutzung entschieden.

12.8 Prognose zu den erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Durchführung der Planung

12.8.1 Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

12.8.1.1 Tiere

Baubedingt ist keine erhebliche Beeinträchtigung der dort vorkommenden Arten zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.1.2 Pflanzen

Baubedingt ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Pflanzenwelt in Anbetracht der sehr geringen Artenvielfalt zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.1.3 Fläche

Der Planbereich ist 0,4 ha groß und wird mit hoher Flächenbeanspruchung beplant. Der Planbereich ist bereits großflächig versiegelt.

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet wird nur sehr geringfügig zusätzlicher Boden versiegelt.

Es ist dadurch nicht mit erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

12.8.1.4 Boden

Der Planbereich ist 0,4 ha groß und wird mit hoher Flächenbeanspruchung beplant. Der Planbereich ist bereits großflächig versiegelt.

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet wird nur sehr geringfügig zusätzlicher Boden versiegelt.

Es ist dadurch nicht mit erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Baubedingt zählen alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb:

- Flächeninanspruchnahme
- Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät
- Abgrabung von Oberboden
- Mischung von Bodenschichten bei Grabarbeiten
- Emissionen und akustische Wirkungen (Lärm, Erschütterungen und Abgasbelastung der Baumaschinen). Verunreinigung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch auslaufende Kraft- und Schmierstoffe.

Die baubedingten Beanspruchungen im Plangebiet umfassen die Bereiche für die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie im Bereich der neu herzustellenden Gebäude und Straßen. Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben können zusätzliche zu oben beschriebenen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass außerhalb des Geltungsbereichs vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baufelder Lagerplätze, etc. erfolgen.

Nutzungsbedingt wird es zu keinen weiteren, wie bereits beschriebenen, Beeinträchtigungen kommen. Der Boden ist nach Versiegelung vollständig seiner Funktionen enthoben.

12.8.1.5 Wasser

Der Planbereich ist 0,4 ha groß und wird mit hoher Flächenbeanspruchung beplant. Der Planbereich ist bereits großflächig versiegelt.

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet wird nur sehr geringfügig zusätzlicher Boden versiegelt. Zisternen werden eingebaut.

Es ist dadurch nicht mit erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.1.6 Luft

Es wird durch die geplante Nutzungsform zu keiner merklichen Beeinträchtigung der Luftqualität durch den anfallenden zusätzlichen Verkehr und ggfls. durch die Emissionen der Wohnbaunutzungen kommen. Es bestehen im Bauleitplanverfahren keine Hinweise auf unzulässige Emissionen.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.1.7 Klima

Der Planbereich ist 0,4 ha groß und wird mit hoher Flächenbeanspruchung beplant. Der Planbereich ist bereits großflächig versiegelt.

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet wird nur sehr geringfügig zusätzlicher Boden versiegelt.

Es ist dadurch nicht mit erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.1.8 Wirkungsgefüge

Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Pflanzen und Tiere gegeben.

Die Versiegelung von Boden führt zur sehr geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Der Entzug von Boden mit seiner Vegetation führt zu Verlust von sehr geringfügigem Lebensraum für die darauf angepassten Tierarten.

Es besteht auch ein Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Klima. Ein bereits hoher bebauter und versiegelter Flächenanteil führt zu einer Aufwärmung des Gebietes.

12.8.1.9 Landschaft

Der Bebauungsplan regelt die Möglichkeit zur Herstellung von 3-geschossigen Gebäuden.

Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigung der Erholungsnutzung wird für die Feierabenderholung nicht erfolgen.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.1.10 Biologische Vielfalt

Durch die Rathaussanierung wird sich die biologische Vielfalt Bundes, Europa- oder Weltweit nicht erheblich reduzieren. Ein bundesweiter „Hotspot“ ist nicht betroffen.

Baubedingt ist keine erhebliche Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt in Anbetracht der sehr geringen Artenvielfalt zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Kapitel 12.4.2 wurde die mögliche Betroffenheit der in der Nähe befindlichen FFH Gebiete abgeprüft. Im Ergebnis lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Gebiete und ihre Schutzgegenstände erkennen.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Baubedingt kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen.

Nutzungsbedingt wird es zu keine zusätzlichen Verkehrszunahmen gegenüber der bisherigen Nutzung im anschließenden Straßennetz kommen.

Die spätere Nutzung des Raumes für die Tageserholung wird sich nicht ändern. Die Planfläche wurde nur am Rande für die Erholungsnutzung (Radweg) benutzt und kann auch weiter genutzt werden.

12.8.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.5 Vermeidung von Emissionen

Gegenüber der derzeitigen Nutzung sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.6 Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle und Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Niederschlagswasser soll ortsnah zurückgehalten und versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.8.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Ziel des Bebauungsplanes ist eine „Angebotsplanung“ zu erarbeiten, die individuelle Wünsche der Bauherren bewusst ermöglichen soll. 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.

12.8.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

In der aktuellen Änderung des RegFNPs ist das Plangebiet als „Mischabaufläche“ dargestellt.

Hinweise auf das Plangebiet betreffende Pläne zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

12.8.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Hinweise auf das Plangebiet betreffende Rechtsverordnungen zur Erfüllung von festgelegten Immissionsgrenzwerten liegen nicht vor.

12.8.10 Wechselwirkungen

Es erfolgen folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7, a-d BauGB.

Es liegt ein Wirkungsgefüge vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Pflanzen und Tierwelt vor. Mit der sehr geringfügigen Versiegelung von Boden erfolgen nicht erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Pflanzen und Tierwelt.

Es besteht auch ein Wirkungsgefüge zwischen Landschaftsbild und Erholungsnutzung sowie zwischen Klima und Emissionen.

Das Landschaftsbild wird sich nicht merklich verändern.

12.9 Maßnahmen zur Vermeidung von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, für die Maßnahmen erforderlich sind.

12.9.1 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Gem. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz-(BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Es liegen keine Informationen vor, dass durch die Planung erheblich nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten wären.

12.10 Zusätzliche Angaben

12.10.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung oder fehlender Unterlagen

Es lagen neben eigenen Erhebungen und Recherchen in Literatur und Internet folgende Gutachten der Umweltprüfung zugrunde:

Bebauungsplan.

12.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, daher sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

12.10.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtgebietes von Erlensee soll in einer verdichteten Form nach wie vor als Rathaus (Fläche für den Gemeinbedarf) genutzt werden. Es handelt sich ausschließlich um bereits besiedelte Fläche. Die Straßenanbindung bleibt unverändert.

Es wird für kein Schutzgut eine erhebliche Beeinträchtigung erwartet.

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.

12.10.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAlt-BodSchG) Vom 28. September 2007

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen Februar 2011

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 des Planungsverbandes Frankfurt RheinMain in der Fassung vom 31.12.2022.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58), in der zuletzt geänderten Fassung..

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung..

FFH-Richtlinie 92/43/EWG vom 10. Juni 1992, in der letzten Fassung

Vogelschutzrichtlinie 79/409 EWG vom 2. April 1979, in der letzten Fassung

Klimaklassifikation von Köppen

Onlinequellen:

BodenViewer Hessen: <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg):

<http://natureg.hessen.de>

Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (Gruschu): <http://gruschu.hessen.de>

Überschwemmungsgebiete Hessen (Retentionskataster Hessen:

<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>

Informationen der Kommune zu:

- wasserwirtschaftlichen Belangen
- ÖPNV

Gutachten:

Umweltbericht zum Bebauungsplan (Planungsgruppe TE, Feb. 2024)

Aufgestellt im Auftrag des

**Magistrats der
Stadt Erlensee**

durch:



Carl-Friedrich-Benz-Str. 1
63505 Erlensee

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
www.Planungsgruppe-EGEL.de

Langenselbold, den 28.02.2024

(Dipl. Ing. T. Egel)

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Magistrat der
Stadt Erlensee**

Erlensee, den

Siegel

.....
(Stefan Erb)
Bürgermeister