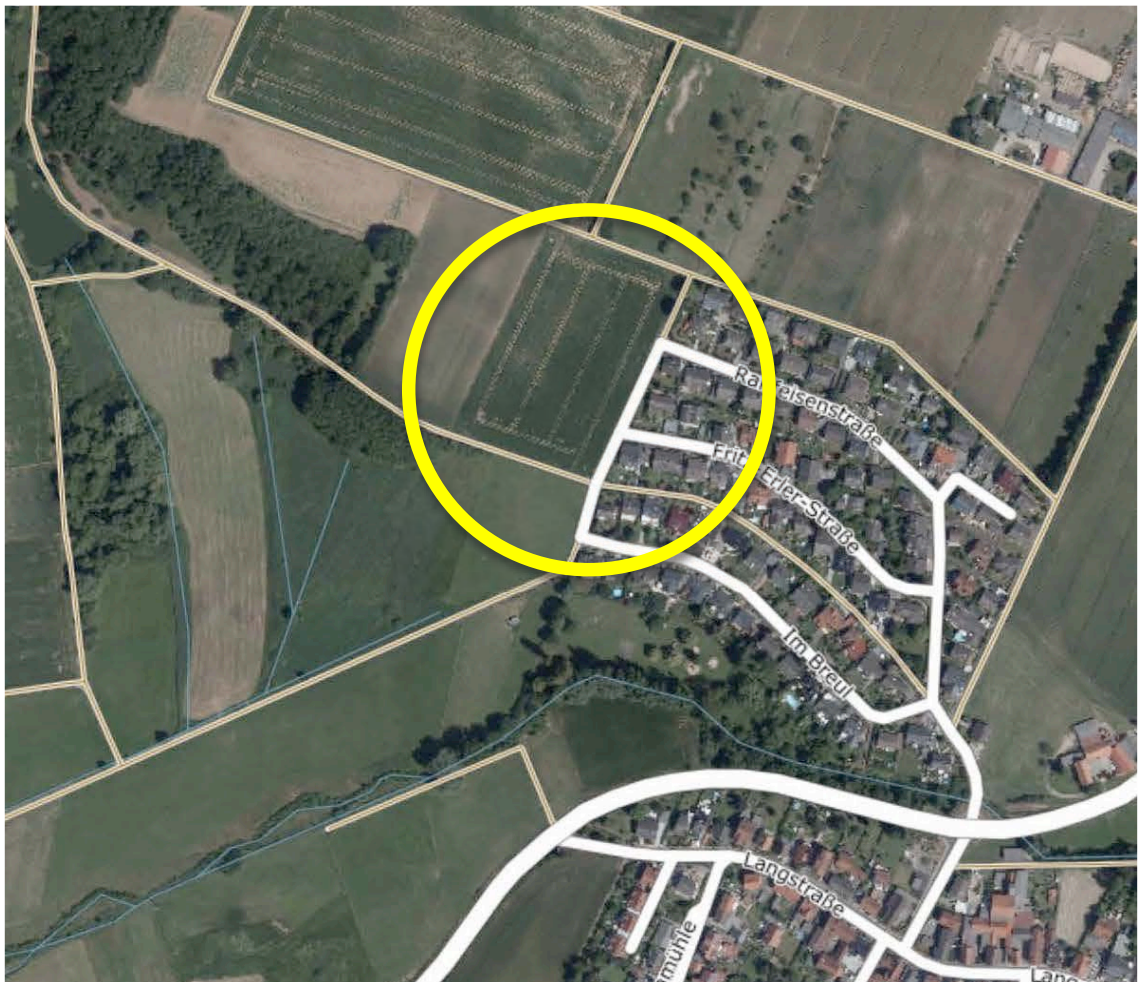


Stadt Bruchköbel Stadtteil Oberissigheim

Bebauungsplan „An der Nachtweide“



Übersicht – Lage (Quelle: Geoportal Hessen)

Begründung

CNK
Planungsgesellschaft mbH

Philippsruher Allee 40-44, 63454 Hanau
Tel 06181 92381-10 | Fax 06181 92381-11
info@cnk.de
www.c-n-k.de

Bearbeitungsstand: Juli 2017

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation	4
1.1	Beschlusslage und Verfahren	4
1.2	Geltungsbereich	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan	5
2.2	Schutzgebiete	6
	Landschaftsschutzgebiet	6
	Naturschutzgebiet	6
2.3	Bebauungspläne	6
2.4	Sonstige planungsrechtlich Rahmenbedingungen	6
	Bodendenkmäler	6
	Altlasten	6
	Leitungstrassen	7
	Kampfmittel	7
3	Bestand und geplante Entwicklung	7
3.1	Topografie	7
3.2	Bestand	7
3.3	Bebauungskonzept	8
4	Umweltbericht	9
4.1	Untersuchungsraum	9
4.2	Bestandssituation	10
	Räumliche Grundlagen	10
	Geomorphologie	10
	Geologie	10
	Boden	11
	Klima	12
	Wasserhaushalt	12
	Landschaftsbild	13
4.3	Vegetation	13
4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
4.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
	Wirkfaktoren	14
	Schutzgutbezogene Bewertung	15
	Wechselwirkungen	17
	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	17
	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
	Technische Verfahren	18
	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
5	Planung	18
5.1	Erschließung	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	19
5.3	Maß der baulichen Nutzung	20
5.4	Höhe	21
5.5	Bauweise	21

Wohnhäuser.....	21
Nebenanlagen und Garagen.....	21
5.6 Baugestalterische Festsetzungen	22
5.7 Landschaftsplanung	23
Begrünung und geringe Versiegelung	23
Randeingrünung	23
Landwirtschaftliche Wege.....	23
5.8 Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 2010	24
6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....	25
7 Ver- und Entsorgung	26
7.1 Abfallentsorgung	26
7.2 Wasserwirtschaftliche Belange	26
Entwässerungskonzept.....	27
7.3 Sonstige Versorgungsanlagen	28
8 Flächenspiegel / Planungsstatistik	28
9 Quellen	28

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Bestand (M. 1/1.000)
- Bebauungskonzept (M. 1/1.000)
- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (M. 1/1.000)

Hinweis: Die Kapitel 3.2 (Bestand), 4 (Umweltbericht), 5.7 (Landschaftsplanung) und 6 (Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich) wurden in Zusammenarbeit mit Büro Ditter, Erlensee bearbeitet.

Übersicht zum Ablauf der Planung

- 16.05.2017 Aufstellungsbeschluss

1 Ausgangssituation

1.1 Beschlusslage und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat in ihrer Sitzung am 16.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Nachtweide“ im Stadtteil Oberissigheim beschlossen.

Ziel ist die Erweiterung des vorhandenen Baugebiets „Am Hunsrück“ nach Westen.

Zur Schaffung von Planungsrecht ist ein reguläres, 2-stufiges Bebauungsplanverfahren erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch einen Feldweg, der am Nordrand des Baugebiets „Am Hunsrück“ weiter nach Osten führt. Am Südrand des Plangebiets verläuft eine Grabenparzelle, die von einem Feldweg begleitet wird. Die Ostgrenze bildet ebenfalls eine Grabenparzelle. Nach Osten schließt eine öffentliche Verkehrsfläche an, die als Verbindungsstraße zwischen Raiffeisenstraße, Fritz-Erler-Straße und „Im Breul“, also den Straßen des „Hunsrück“ ausgebaut ist. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

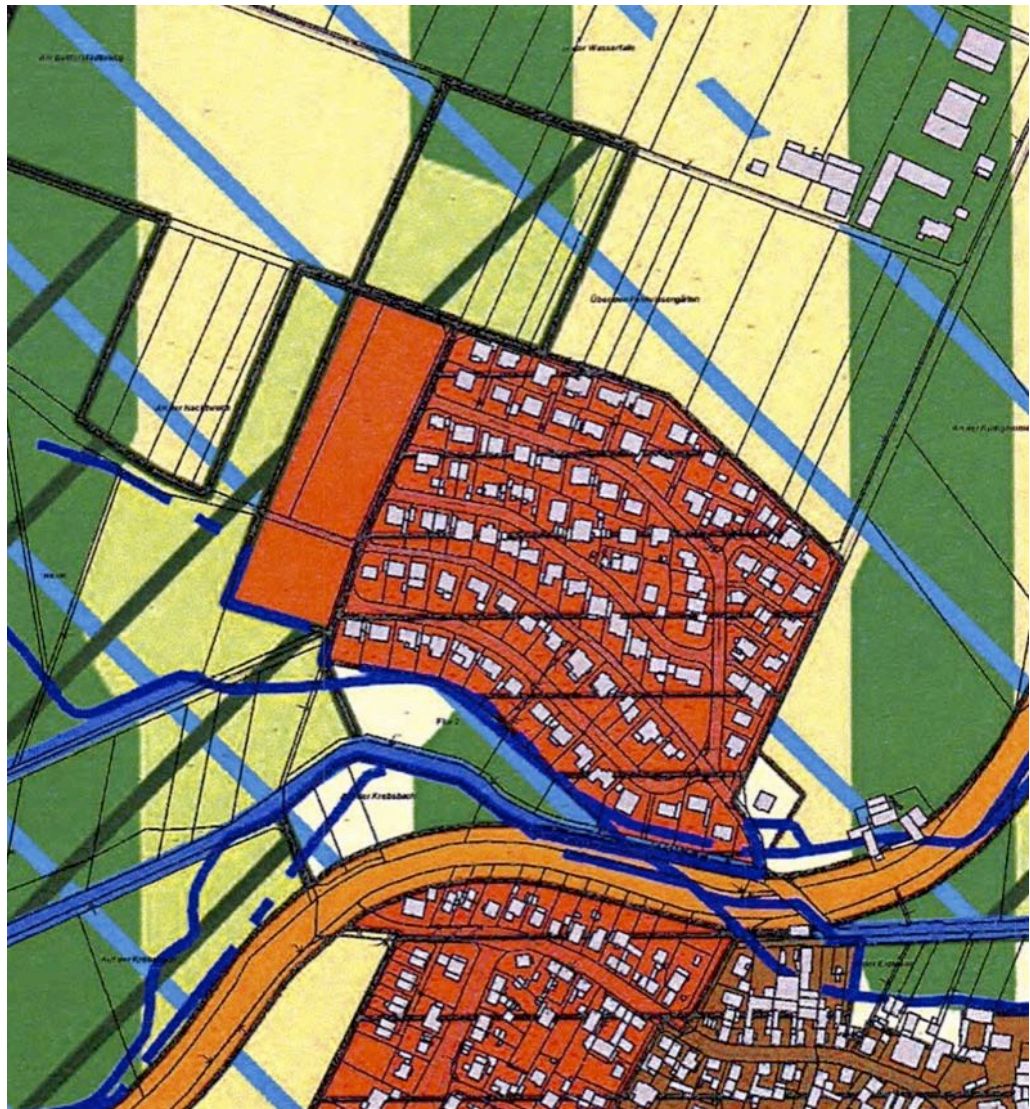
Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die 3 landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 32, 66/2 und 67/1. Mit im Geltungsbereich liegen

- ein Teilabschnitt des am nördlichen Gebietsrand verlaufenden landwirtschaftlichen Weges (Parzelle 69/1),
- ein Teilabschnitt des nördlich vom Flurstück 32 verlaufenden landwirtschaftlichen Weges (Parzelle 61/2),
- der am nördlichen Gebietsrand verlaufende Teilabschnitt eines von Nordwesten kommenden Grabens (Parzelle nicht erkennbar),
- die am östlichen Gebietsrand verlaufende Grabenparzelle 71 und die im Süden nach Südwesten abknickende Grabenparzelle 33/1)
- die öffentliche Verkehrsfläche im Osten (Parzellen 1/2 und 34/2).

Die Gesamtfläche des Gebiets ist knapp 2,1 ha groß.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Regionalen FNP 2010

In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche (geplant) dargestellt. Der südliche Teilbereich – etwa beginnend in Verlängerung der südlichen Bebauung der Straße „Im Breul“ - bis zum Graben ist, ebenso wie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen, als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Diese angrenzenden Flächen sind mit der „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

2.2 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Die Darstellung „Wohnbaufläche geplant“ im Flächennutzungsplan überlagert im Süden einen Bereich, der als Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ ausgewiesen ist, um ca. 50 Meter.

Mit den zuständigen Abteilungen des RP Darmstadt soll die erforderliche Löschung der Überlagerungsflächen im August 2017 abgestimmt werden.

Naturschutzgebiet

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an das Naturschutzgebiet „Krebsbach-
aue“. Der Krebsbach verläuft außerhalb des Plangebiets weiter im Süden. Das Naturschutzgebiet wird von der Entwicklung des Wohngebiets nicht berührt.

2.3 Bebauungspläne

Dem benachbarten Baugebiet „Am Hunsrück“ liegt ein Bebauungsplan aus den 70er Jahren zu Grunde.

Weitere Bebauungspläne im Nahbereich des Plangebiets gibt es nicht.

2.4 Sonstige planungsrechtlich Rahmenbedingungen

Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.¹ Der Umgang mit entsprechenden Funden wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten ist der Stadt und dem Regierungspräsidium nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

¹ Mitteilung der Unteren Denkmalschutzbehörde an Terramag vom 28.06.2017

Leitungstrassen

Die Notwendigkeit, Maßnahmen im Bereich von Leitungstrassen mit dem Versorgungsträger abzustimmen, wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

Kampfmittel

Zur Klärung von Kampfmittelvorkommen wurde eine Voranfrage an den Kampfmitteldienst gestellt.

3 Bestand und geplante Entwicklung

3.1 Topografie

Topografisch handelt es sich beim Plangebiet um eine nach Nordwesten ansteigende Hanglage. Die Steigung entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze beträgt im Mittel gut 5%. Stärker geneigt ist der weitere Geländeverlauf außerhalb des Plangebiets nach Nordwesten. Hier beträgt die Steigung zwischen 12 und 13,5% im Mittel.



Blick von Südosten (Ecke „Am Breul“) nach Nordwesten

3.2 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden des Geltungsbereichs liegt eine Ackerfläche, im Süden eine extensiv genutzte Wiese. Gehölze finden sich im Geltungsbereich nicht bzw. nur als Kleingruppe im Randbereich zur bestehenden Wohnbebauung.



Die Grabenparzelle im Osten ist in der Örtlichkeit nicht zu erkennen und in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen. Eine Funktion zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen hat die Parzelle nicht.

Die Grabenparzelle am südlichen Gebietsrand, die ebenfalls in der Örtlichkeit kaum zu erkennen ist, dürfte hingegen zeitweise Wasser führen und eine Entwässerungsfunktion haben. Im Eckpunkt der östlichen Randstraße gibt es an dem südlichen Weg ein Einlaufbauwerk.

Südostecke des Gebiets mit Einlaufbauwerk in den südlichen Randgraben

3.3 Bebauungskonzept

Ziel ist es, das Plangebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln, das sich in seinen Grundzügen am benachbarten Baugebiet orientiert.



Wohnstraße im „Hunsrück“ – hier die südliche Straße „Im Breul“, nach Norden und Osten findet sich z.T. eine massivere Bebauung, die durch die stärkere Hanglage auch deutlicher hervortritt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets sollen auf einem großen Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines repräsentativen Wohnhauses mit ergänzenden Anlagen geschaffen werden.

In den südlich anschließenden Flächen ist aktuell eine Parzellierung für 13 freistehende Wohnhäuser vorgesehen.

Besondere Bedeutung für die Planung hatte die Außenwirkung des Neubaugebiets auf den Landschaftsraum. Das Konzept sollte sich im Wesentlichen am Bestand orientieren, dessen Höhenentwicklung zu diesem Zweck erfasst wurde.

Die Wohnhäuser im angrenzenden Gebiet „Am Hunsrück“ sind überwiegend um 7 m, im Einzelfall bis zu 8,50 m hoch. Zu einem Großteil handelt es sich um formal eingeschossige Gebäude. Aufgrund der Hangsituation besteht jedoch oft der Eindruck einer 3-Geschossigkeit, durch ein aus dem Hang hervortretendes Untergeschoss, mit Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Im gesamten Plangebiet ist an eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen gedacht. Es sollen sowohl flach geneigte Dächer als auch Flachdächer realisierbar sein. Die dargestellte Topografie führt dazu, dass sich eine solche Zweigeschossigkeit bereits auf geringer Distanz relativiert. Mit einem Geländeanstieg nach Nordwesten von 12% und mehr ist die Höhe eines 2-geschossigen Gebäudes bereits nach etwa 50 m erreicht. Die vorgesehene Zweigeschossigkeit bewirkt in diesem Zusammenhang also weder gestalterisch noch naturschutzfachlich eine Störung des Naturraums, selbst wenn im Einzelfall – wie bei der im Norden geplanten Bebauung – über Standard-Geschosshöhen hinausgegangen wird.

Die aktuell vorgesehenen, bewusst großzügigen Grundstückszuschnitte am zukünftigen Ortsrand erlauben im Gegensatz zum derzeitigen Randbereich des „Hunsrück“ eine naturnahe und standortgerechte Eingrünung. Deren weitere Ausgestaltung ist durch geeignete grünordnerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen näher zu definieren.

4 Umweltbericht

4.1 Untersuchungsraum

Die bei der Stadt Bruchköbel verfügbaren und für den Umweltbericht relevanten Unterlagen waren insbesondere

- Regionaler Flächennutzungsplan, Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2010
- die gesetzlichen Vorgaben des BauGB und BNatSchG für die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen, KV vom 01.09.2005

Der in den Umweltbericht einzubeziehende Untersuchungsraum konzentriert sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans – also auf ein ca. 2 ha großes Gebiet.

Der Geltungsbereich liegt im Blattschnitt der topographischen Karten Blatt 5719 Altstadt und Blatt 5819 Hanau.

4.2 Bestandssituation

Räumliche Grundlagen

Naturräumlich befindet sich der zu betrachtende Raum in der Haupteinheit des Büdinger-Meerholzer Bergfußlandes (233) (Schwenzer 1967). In einer differenzierten Betrachtung liegt der Planungsraum in der Untereinheit der Ronneburger Hochfläche (233.01), die Teil des Ronneburger Hügellandes ist. Die Ronneburger Hochfläche ist ein flachwelliges Gebiet mit Höhen zwischen 160 und 190 m ü NN, welches einen fließenden Übergang von der Südlichen Wetterau (234) im Westen, zu dem Ronneburger Bergrücken (233.00) im Osten und der Hanau-Seligenstädter Senke (232.2) im Süden des Untersuchungsraumes bildet.

Die Ronneburger Hochfläche stellt eine jungtertiäre Fläche dar, in der weite, flache Muldentäler eingesenkt sind. Sie bildet den Übergang zu dem in NO-SW Richtung verlaufenden Bergrücken, der sich mit Höhen zwischen 170 und 260 m ü NN über breite Talmulden bis vor die Schichtstufe des Büdinger Waldes erhebt. Waldreiche Flächen finden sich überwiegend auf den steilen Bereichen des großräumigen Untersuchungsgebietes, die flacheren Gebiete werden aufgrund einer mächtigen, fruchtbaren Lößbedeckung vom Ackerbau dominiert. Grünlandnutzung findet in den weiten Talmulden statt. Diese Landschaftseinheit charakterisiert das Einzugsgebiet des Krebsbaches. Das Plangebiet liegt an der Grenze zur Einheit Hanau - Seligenstädter Senke.

Geomorphologie

Die Geomorphologie beschreibt das sogenannte „Oberflächenrelief“. In der vorliegenden Planung ist das Relief auch für Fragen der Abführung des Niederschlagswassers von Bedeutung. Das Plangebiet weist ein Nord-Süd-Gefälle zur Krebsbachaue hin auf. Der nördliche Rand des Geltungsbereiches liegt auf einer Höhe von ca. 126 m üNN, der südlicher Randbereich liegt bei ca. 118 m üNN.

Geologie

Geologisch charakterisiert sich der Planungsraum durch über 10 m mächtige quartäre Ablagerungen, die sich aus Löß- und Lößlehmen zusammensetzen. Im Talraum des Krebsbaches verzahnen sich die Lößablagerungen mit holozänen Abschwemmassen und Hochflutlehmen des Krebsbaches. Die geologisch älteste Formation des Untersuchungsgebietes bildet sedimentäres Tertiär. Entsprechend der geologischen Karte setzt es sich aus Sanden, Tonen, Schluffen und zwischengeschalteten quarzitischen Sandsteinen zusammen. Die tertiären Schichten wurden auch im Rahmen von

Bohrungen am Sportplatz von Niederissigheim und nördlich von Oberissigheim nachgewiesen (RENFTTEL 1998).

Im Bereich des Naturschutzgebietes liegen an den Unterhängen großflächige Grundwasseraustritte vor, die hydrogeologisch nicht mit dem Talaquifer des Krebsbaches in Verbindung stehen. Mit den Grundwasseraustritten aus den schwebenden Aquiferen stehen auch großflächige Ausbildungen von Anmoorböden in Verbindung.

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit 03K 4B (Quelle: GruSchu Hessen) und ist geprägt durch miozäne Tone, Schluffe, Sande, Mergel, Kalksteine, Braunkohle. Im hydrogeologischen Kartenwerk wird die Einheit mit 6.2 bezeichnet.

Boden

Die Hangflächen im Plangebiet werden auf konvexen Standorten von Pararendzinen aus Löss und im Bereich des ausstreichenden Tertiär von erodierten Parabraunerden über Tertiär bestimmt. In den konkaven Geländeformen liegen Kolluvisole vor. Eine Besonderheit des Untersuchungsraumes bilden die Nass- und Niedermoorböden am Unterhang bzw. in einer kleinen Talstruktur, die von Norden fast orthogonal auf das Krebsbachtal trifft und innerhalb des Naturschutzgebietes liegt. Nördlich des Krebsbaches liegen in der genannten Talstruktur Nassogleye vor, südlich des Krebsbaches findet sich auf dem in der Geologischen Karte verzeichneten Anmoorstandort ein Niedermoorboden. Im Geltungsbereich finden sich Pararendzinen, Parabraunerden, Kolluvisole und Auegleye.

In der Standorttypisierung wird das Plangebiet im nördlichen Bereich als „Standort mit hohem Wasserspeichungsvermögen und gutem natürlichen Basenhaushalt“ definiert, der südliche Teil als „Standort mit potenzieller Auendynamik und oberflächen-nahem Grundwassereinfluss“ (Quelle: BodenViewer Hessen; Zugriff vom 20.07.2017).

Das **Bodenertragspotential** ist gemäß dem BodenViewer Hessen (Zugriff vom 20.07.2017) als sehr hoch (Stufe 5) eingestuft. Das Nitratrückhaltepotential ist hoch (Stufe 4).

Das **Erosionspotential** ist gemäß dem Erosionsatlas für die Ackerfläche mit Mais im Plangebiet als hoch angegeben.

In der Kategorie Bodenschutz in der Planung ist das Gebiet in der **Bodenfunktionsbewertung** im Bereich der Ackerfläche als **sehr hoch** eingestuft. Für die im südlichen Geltungsbereich liegende Wiesenfläche liegt der Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionsbewertung im mittleren Bereich.

Bodenvorbelastungen bzw. Altlasten sind im Planungsgebiet sowie in dessen Umfeld nicht bekannt.

Grundsätzlich sind bezüglich der **Ziele des Bodenschutzes** § 1 BBodSchG (Bodenfunktionen), § 1 HAItBodSchG, die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten.

Klima

Klimatisch betrachtet liegt das großräumige Untersuchungsgebiet im Klimaraum Südwestdeutschland und gehört dem Klimabezirk des Rhein-Main-Gebietes an. Milde Winter und warme Sommer kennzeichnen diesen Klimabereich, mit mittleren Niederschlagssummen zwischen 550 und 650 mm/a. Die Niederschlagsmaxima liegen in den Monaten Juni/Juli und ein Nebenmaxima im November/Dezember. Die Durchschnittstemperatur beträgt 9°C. Insgesamt kann das Gebiet durch niedrige Windgeschwindigkeiten, relativ hohe Temperaturen und vergleichsweise geringe Niederschläge charakterisiert werden (KLIMAATLAS VON HESSEN 1950).

Der Hauptanteil des Niederschlages fällt aufgrund verstärkter Schauer- und Gewitterereignisse mit einem deutlichen Maximum in den Sommermonaten. Hochwasserereignisse von kurzer Dauer und hoher Amplitude sind zumeist die Folge, insbesondere wenn zwei Ereignisse aufeinanderfolgen.

Wasserhaushalt

Grundwasser: Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung. Planungsrelevant sind:

- Der Grundwasserstand: im nördlichen Plangebiet überwiegend 2-5 m, im südlichen Plangebiet < 2 m
- Die Grundwasserneubildung: 4,5 – 7 l/(s*km²)
- Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit: gering

Überschwemmungsgebiete: Das Plangebiet liegt schon aufgrund der Topografie weder in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des Hessischen Wassergesetzes noch in einem Gebiet, das nach den vorhandenen Erkenntnissen gleichwohl überschwemmt wird.

Stillgewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Oberirdische Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Zeitweilig eine Entwässerungsfunktion hat der am südlichen Gebietsrand verlaufende Graben. Der Krebsbach verläuft in einer Entfernung von rd. 120 m zum südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Schutzgebiete: Planungsrelevante Gesichtspunkte ergeben sich nicht. Das Plangebiet liegt in keiner Heilquellenschutzzone und in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Landschaftsbild

Das Plangebiet gliedert sich an den westlichen Ortsrand von Oberissigheim und wird durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. In Hinblick auf das Landschaftsbild mildern die lebhaften Hangformen im weiteren Planungsraum den durch die intensive Landwirtschaft ausgeräumten Charakter des Untersuchungsgebietes. Zudem gliedern einzelne Feldgehölze, Kleinwälder und Streuobstwiesen das Landschaftsbild der Hangbereiche. Die ausgedehnten Röhrichtbestände im Naturschutzgebiet sind homogen ausgebildet. Die in südlicher Richtung folgende Krebsbachaue zeigt aufgrund von Renaturierungsmaßnahmen ein zunehmend strukturreiches Landschaftsbild mit mäandrierendem Gewässer und abwechslungsreichen Vegetationsausbildungen.

4.3 Vegetation²

Nach der aktuellen Bestandsaufnahme 2017 handelt es sich beim nördlichen Teil des Plangebiets bis zum landwirtschaftlichen Weg um einen Maisacker. In den Randstreifen findet sich eine überwiegend grasreiche nitrophytisch geprägte Ruderalflur. In nördlicher Richtung wird die Ackerfläche von einem unbefestigten Grasweg begrenzt, darüber finden sich Streuobstbestände sowie eine mit Gehölzen bestockte Böschungfläche. Auf der östlichen Seite stockt im Randbereich des Geltungsbereichs im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken eine kleine Gehölzgruppe.

Südlich der Ackerfläche folgt ein in westlicher Richtung verlaufender asphaltierter Weg. Nach Passieren des Geltungsbereiches setzt südlich des Weges zunächst eine Heckenstruktur ein, die im weiteren Verlauf in einen kleinen Laubwaldbestand übergeht. Im Übergangsbereich zur angrenzenden Wiesenfläche bzw. zum Röhrichtbestand des Naturschutzgebietes tritt vermehrt der Japan-Knöterich (*Fallopia japonica*) als Neophyt flächig auf.

Südlich des Weges schließt innerhalb des Geltungsbereiches eine Wiesenfläche an, die einer extensiven Nutzung unterliegt. Die Artenzusammensetzung ist dem Glatthafer-Wiesentyp (*Arrhenatherion*) in unterschiedlicher Ausprägung zuzuordnen. Während der obere Teil (Abgrenzung siehe Planunterlage Umweltbericht) eher artenarm in fetter Ausbildung charakterisiert wird, zeigt der untere Teil der Wiese eine artenreichere Vegetationszusammensetzung aufgrund magerer Standortverhältnisse. Aufgrund des vermehrten Grundwassereinflusses (resultierend aus der Tiefenlinie im Bereich des NSG) sind wechselfeuchte Standorteigenschaften anzutreffen, die sich in der Vegetationszusammensetzung widerspiegeln. Kleinräumig zeigen sich wechselfeuchte Bestände mit dominantem Vorkommen der Wiesen-Segge (*Carex nigra*). In westlicher Richtung setzt sich die wechselfeuchte Wiesenausbildung bis zu den ausgedehnten

² Ditter - Bestandsbeschreibung

Röhrichtbeständen (Schilf-Röhricht) des Naturschutzgebietes fort. Am südlichen Ende des Geltungsbereiches verläuft eine Grabenstruktur zwischen der Wiese und dem asphaltierten Weg. Im Bereich des Grabens finden sich neben einer nitrophytisch geprägten Ruderalflur auch Schilfbestand (*Phragmites australis*). Unterhalb des Weges setzen sich die Wiesenfläche in der Aue des Krebsbaches fort. Die direkt an den Weg anschließende Wiesenfläche wird beweidet.

Hervorzuheben ist, dass die im Kataster verzeichneten Grabenparzellen im Osten und Süden in der Örtlichkeit praktisch nicht in Erscheinung treten bzw. in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen sind. Eine wasserwirtschaftliche Funktion ist nicht erkennbar. Lediglich die oben genannte Grabenstruktur mit Schilfbestand ist auf einem kurzen Stück als temporär wasserführender Graben zu erkennen.

Die Bestandsaufnahme hat folgende Biotoptypen ergeben:

02.200	Gebüsche/Randbegrünung
06.310	extensiv genutzte Wiese
09.220	nitrophytisch geprägte Ruderalflur
10.510	asphaltierter Weg
10.620	unbefestigter Grasweg
11.191	Acker

4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises vor Beginn der Arbeiten ein Methodenkonzept erstellt³. Die faunistischen Aufnahmen werden noch bis August dieses Jahres durchgeführt. Erfasst werden die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Feldhamster, Amphibien, Reptilien und Wirbellose (Tagfalter und Heuschrecken).

Für die Planung relevante Erkenntnisse liegen noch nicht vor.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich meist beschränkt. Sie werden durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie die damit verbundenen Baustellentätigkeiten verursacht.

³ Ditter: Faunistisches Untersuchungsprogramm, Juli 2017

Wesentliche anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die Versiegelung eines Großteils der Fläche und die Errichtung der baulichen Anlagen. Auswirkungen sind in erster Linie für die Schutzgüter Boden und Wasser und Vegetation zu erwarten.

Die betriebsbedingten Wirkungen entstehen durch die dauerhafte Nutzung als Wohngebiet. Wesentlich ist hierbei das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Für die weiterhin unbebauten angrenzenden Bereiche ergeben sich Einflüsse, die denen durch die vorhandene Wohnnutzung entsprechen,- u.a. in Bezug auf das Freizeitverhalten der neuen Anwohner.

Schutzgutbezogene Bewertung

Geomorphologie: Insgesamt bemerkenswerte geomorphologische Erscheinungen bestehen im Plangebiet nicht. Konflikte im Zusammenhang mit der Oberflächengestalt können grundsätzlich aufgrund der Hanglage entstehen. Dies betrifft vornehmlich das Landschaftsbild sowie baulich-architektonische Fragen.

Geologie: Bemerkenswerte Gesteine oder sonstige geologische Erscheinungen – und entsprechende Konflikte – im Zusammenhang mit der Geologie bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht nicht.

Boden: Das Schutzgut Boden ist durch die angrenzende Bebauung bereits verändert. Mit der geplanten Bebauung ergeben sich für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen Verschlechterungen. Aufgrund dessen und insbesondere wegen der Überbauung und Versiegelung sinkt sowohl die Filter- und Pufferfunktion, als auch die biologische Ertragsfunktion. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist dieser Eingriff zu begrenzen. Keiner weiteren Erläuterung bedarf, dass der Verlust von Boden und seiner Funktionen immer einen Konflikt darstellt. Darüber hinaus gehende Konflikte ergeben sich hier nur durch den Verlust eines kreisweit nicht häufigen Bodentyps. Insofern ergibt sich zusammenfassend im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes kein relevanter weiterer Prüfauftrag und kein Handlungsbedarf.

Klima: Bedeutsame Kaltluftabflüsse werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Diesem Aspekt kommt somit keine besondere Bedeutung zu.

Die zu erwartende Versiegelung durch Gebäude und Verkehrswege bedeutet einen Eingriff in die kleinklimatische Funktion (Sauerstoffproduktion, Schadstoffausfilterung, Temperatenausgleich und Luftfeuchte), die nachteilig verändert wird. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen innerhalb des Plangebietes neue Strukturen und Flächen mit kleinklimatischer Wirkung wie Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verbesserung der Staubbindung geschaffen werden.

Wasser: Die Menge abfließenden Niederschlagswassers wird sich mit der hinzukommenden Bebauung = Zunahme der Versiegelung erhöhen. Für den Wasserhaushalt sind ist zu erwarten:

- Die Grundwasserbildung im Gebiet wird sich aufgrund der neuen Bebauung verändern. Die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer Reduzierung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate sowie der Retentionsfunktion. Für das Schutzgut von Bedeutung ist die wasserdurchlässige Befestigung von Parkplätzen, Zufahrten und Wege. Um die Abgabe des Regenwassers in die Kanalisation zumindest zu reduzieren, wird darüber hinaus ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.
- Eine relevante Verunreinigung von Grundwasser ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Durch die geplante bauliche Entwicklung erfolgt eine Westverschiebung des Ortsrandes von Oberissigheim.

Schutzgut Pflanzen: Durch die geplante Bebauung ist vorrangig der Verlust der extensiv genutzten Wiese mit mittlerem Artenspektrum von Bedeutung. Artenreiches Grünland ist generell und verstärkt in Ballungsgebieten mit einer intensiven landwirtschaftlichen Inwertsetzung nur noch selten anzutreffen. Der Wegfall dieser Flächen ist auch insbesondere für die Insektenfauna als bedeutender Verlust zu bewerten.

Die Eingriffe in die Biotoptypen schlagen sich in der Biotopwertbilanzierung als Defizit nieder. Positiv wirken sich Vorgaben zur Mindestbegrünung der Grundstücksflächen und Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern aus.

Tiere: - wird noch bearbeitet

Zur Minimierung der Eingriffe wird textlich klargestellt, dass zum Schutz von Vogelnestern erforderliche Rodungen außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und 30. September, durchzuführen sind.

Mensch: Von bedeutsamen Auswirkungen in Bezug auf das „Schutzgut Mensch“ ist nicht auszugehen. Das Plangebiet selbst hat als intensiv landwirtschaftlich genutzte und nicht zu betretende Fläche keine direkte Erholungsfunktion. Eine gewisse Funktion ergibt sich als Zugangssituation für Radfahrer, Spaziergänger und Hundebesitzer insbesondere zum südlichen Randweg und den anschließenden Freiräumen. Allerdings gehen mit der Erweiterung des Stadtteils und dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen in geringem Umfang Qualitäten der bisherigen Randlage – wie u.a. der unmittelbare Zugang zur „offenen Landschaft“ und der unverbaute Blick auf diese – verloren. Zu sehen sind andererseits die positiven Effekte, die sich aus dem Wachstumsimpuls für das Umfeld und die Lebensqualität des Stadtteils ebenso wie für die nachhaltige Nutzung der örtlich vorhandenen Infrastruktur ergeben. Alles in allem dürfen die Auswirkungen der Entwicklung des Baugebiets auf das „Schutzgut Mensch“ in Bezug auf die Bestandssituation neutral zu bewerten sein.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Die durch die Bauleitplanung ermöglichte Bebauung ist eine Arrondierung der Siedlungsstruktur die zudem durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans „endabgewogen“ ist.

Weitere Aussagen zu Wechselwirkungen sind aufgrund der noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Prüfungen noch nicht möglich.

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung würde für den Stadtteil Oberissigheim Stagnation mit den damit verbundenen Nachteilen für die Lebensqualität bedeuten. Für den Bedarf an Wohnraum müsste an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden. Die Abwägung von Vor- und Nachteilen würde ähnlich ausfallen.

Bezüglich der Schutzgüter (Boden, Klima, Wasser etc.) würden keine Veränderungen eintreten.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich festgesetzt.

Eine Eingriffsverringerung ergibt sich durch die Regelung, dass Parkplätze, Zufahrten und Wege wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Darüber hinaus sind folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant:

- die Mindestbegrünung der Grundstücksflächen,
- die Anpflanzung von Hecken,
- die Anpflanzung von Bäumen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans bietet sich die Überplanung des Bereichs als Wohnbaufläche an. Die grundsätzliche Möglichkeit, an dieser Stelle ein Wohngebiet zu entwickeln, ist durch die Flächennutzungsplanung „endabgestimmt“. Standortvarianten wurden daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht weiter untersucht.

4.6 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind auf Grundlage allgemein anerkannter Prüfverfahren erarbeitet worden. Hierzu zählen in erster Linie die Inhalte, die sich auf vorliegende Informationen einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen beziehen, wie Regionaler Flächennutzungsplan und Landschaftsplan. Details der Erfassungsmethoden sind dort beschrieben. Auch in den für die Planung herangezogenen Gutachten, Untersuchungen und Fachbeiträgen sind die angewandten Prüfverfahren angegeben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zu überwachen sind nur die erheblichen (negative und positive) Umweltauswirkungen, soweit sie aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. In diesem konkreten Fall ist die Notwendigkeit einer speziell auf das Plangebiet bezogenen Überwachung nicht gegeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen z.B. zur Reduzierung der Versiegelung etc. werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ausreichend überwacht.

4.7 Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind von Bedeutung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und ausgleichen. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung sind nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar. Darüber hinaus ist die Planung bereits in der vorbereitenden Flächennutzungsplanung geprüft und berücksichtigt worden.

Die im Rahmen der Umweltprüfung beschriebenen und bewerteten Auswirkungen gehen als Umweltbelange in den Bebauungsplan ein. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen eine Weiterführung des Verfahrens zu befürworten ist.

5 Planung

5.1 Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Gebiets erfolgt über die im Osten angrenzenden Straßen des Wohngebiets „Am Hunsrück“ – also „Im Breul“ und Fritz-Erler-Straße sowie die Raiffeisenstraße, über die wiederum die Verbindung zur L 3195 hergestellt wird. In Anbetracht der geringen Größe des Baugebiets und der durch verschiedene pla-

nungsrechtliche Festsetzungen eingeschränkter Bebauungsmöglichkeit – die aktuelle Planung sieht lediglich 14 Wohnhäuser vor – ist der mit der baulichen Entwicklung verbundene zusätzliche Verkehr nicht als Belastung der Bestandssituation einzustufen. Zu sehen ist in diesem Zusammenhang, dass die planungsrechtlich möglichen Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten im Bestandsgebiet quantitativ bedeutender sind.

Die **innere Erschließung** erfolgt über eine Straßenschleife mit einer Gesamtbreite von 7 m. Diese soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebaut werden. Die Verkehrsflächen der Wohnstraße und der östlich angrenzenden Randstraße sind so dimensioniert, dass im Rahmen der Ausführungsplanung in hinreichendem Umfang (öffentliche) Parkplätze vorgesehen werden können. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind ohnehin auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen.

Die künftige Anbindung des nach Westen abgehenden **landwirtschaftlichen Weges** (Parzelle 61/2) wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Im weiteren Verlauf nach Osten sind vom landwirtschaftlichen Verkehr die öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen. Im Zuge der Ausführungsplanung wird der Ausbau diesen Erfordernissen Rechnung tragen.

Die **öffentliche Wegeparzelle im Norden** hat keine Erschließungsfunktion für das Baugebiet und bleibt weiterhin der Landwirtschaft (Norden) bzw. auch dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr vorbehalten. Sie wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für Baugrundstücke im Plangebiet werden insgesamt als allgemeine Wohngebiete i.S. von § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als zusammenhängende „Baufenster“ festgesetzt, die jeweils mehrere nebeneinander liegende Grundstücke umfassen, um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen. Die festgesetzten Baufenster halten überwiegend einen Abstand von 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Lediglich im Südosten ist ein geringerer Abstand zulässig.

Im gesamten Plangebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft, nicht störende Handwerksbetriebe, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Anlagen ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen) ausgeschlossen.

Bei den ausgeschlossenen Nutzungen wäre u.a. die Lage aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen ungünstig. Zum anderen würde sich die Ansiedlung störend auf die schon bestehende und die geplante Wohnbebauung auswirken.

Gebäude und Räume für freie Berufe u.Ä. sind von diesen einschränkenden Festsetzungen nicht betroffen. Diese Nutzungen sind in den Gebieten gem. §§ 2-4 BauNVO allgemein zulässig.

Im WA 1 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und 2 sowie Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Ergänzend wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO festgesetzt, dass die Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 allgemein zulässig sind.

Die Regelung für das WA 1, also die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, leitet sich aus der Überlegung ab, für diesen nach aktueller Planung nur durch einen Bauherrn genutzten Bereich firmenbezogene Räume zuzulassen, die möglicherweise nicht mehr unter dem Begriff „Räume für freie Berufe“ zu fassen sind. Letztlich ist die ergänzende Festsetzung eine Klarstellung, die eventuelle Genehmigungsvorbehalte ausräumt.

Im WA 2 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen – ganz abgesehen von den aktuellen Überlegungen zur Bebauung – die ländliche Lage des Plangebiets. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten erfolgt eine weitere Differenzierung.

Für den aufgrund der Hanglage exponierten nördlichen Teil des Gebiets bis zur verlängerten Raiffeisenstraße wird mit einer GRZ₁ von 0,3 nur eine relativ geringere Ausnutzung zugelassen. Im südlichen Teil des Plangebiets kann die übliche GRZ von 0,4 festgesetzt werden.

In beiden Teilbereichen erfolgt mit der Festsetzung einer GRZ₂ eine Klarstellung des Spielraums für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO.

Im WA 1 kann die zulässige **Grundfläche** durch die Flächen notwendiger Tiefgaragen die allseitig mit minimal 0,5 m Erde überdeckt sind, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Obergrenze von 0,6 leitet sich aus der Möglichkeit der 50%-igen Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ab. Berücksichtigt wird damit

auch, dass eine Tiefgarage nicht außenwirksam in Erscheinung tritt und mit der geforderten Erdüberdeckung eine der Örtlichkeit angemessene Gestaltung erreicht wird.

Für die **GFZ** wird in Annahme einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen der doppelte Wert der GRZ, also 0,6 im nördlichen Teilbereich = WA 1 und 0,8 im südlichen Teilbereich = WA 2 festgesetzt.

5.4 Höhe

Im gesamten Plangebiet ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auch bei einer Beschränkung der Dachneigung und der Zulässigkeit ausschließlich flach geneigter Dächer ein Bebauung mit 2 regulären Wohngeschossen ermöglicht.

Unabhängig von der Geschossigkeit erfolgt eine Höhenbegrenzung auf maximal 10,50 m, um die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung zu minimieren. Der letztlich diagonal nach Nordwesten verlaufenden Hangsituation wird durch eine Klarstellung der Bezugshöhen entsprochen. Die Höhen sind auf die hangaufwärts gelegene Grundstücksgrenze zu beziehen. Bezugshöhe bei Eckgrundstücken ist die höhere der beiden Grundstücksgrenzen.

Das Erfordernis für weitere Differenzierungen in diesem Zusammenhang (Festsetzung von Traufhöhen, für Staffelgeschoss in Bezug auf Höhe und Rücksprünge usw.) besteht beim gegenwärtigen Stand der Planung nicht.

5.5 Bauweise

Wohnhäuser

Mit den Festsetzungen zur Bauweise soll eine der städtebaulichen Situation angepasste Bebauungsstruktur erzielt werden. Dazu gibt es folgende Vorgaben:

- Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
- Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Damit wird der städtebaulichen Situation (Ortsrandlage) und der Bebauung in der Nachbarschaft Rechnung getragen.

Nebenanlagen und Garagen

Zur Verhinderung einer zu starken Grundstücksversiegelung wird im WA 2 die Anzahl der zulässigen Garagen auf eine Garage mit bis zu 3 Stellplätzen je Grundstück begrenzt.

Im gesamten Plangebiet ist zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

Durch diese partielle Einschränkung soll ein einheitliches Straßenbild mit überwiegend gärtnerisch gestalteten Vorgartenzonen erreicht werden. Zudem wird verhindert, dass überdachte Kfz-Stellplätze das Erscheinungsbild des Straßenraums dominieren.

Aus dem gleichen Grund wird im gesamten Plangebiet auch die Anzahl der Nebenanlagen wie z.B. Gartenhütten gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf eine Anlage pro Grundstück begrenzt.

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen treffen Regelungen, die gewährleisten, dass sich das Baugebiet harmonisch in die Umgebung einfügt. In diesem Fall betreffen die baugestalterischen Festsetzungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Rahmen der Regelungen in der HBO zulässig. Für das WA 1 wird klargestellt, dass bei Abgrabungen Überschreitungen der Höhenvorgaben der HBO ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich aus der Freiflächengestaltung ableiten und nicht außenwirksam sind. Damit werden die aktuellen Nutzungsüberlegungen für diesen Teil des Plangebiets und die Besonderheiten der städtebaulichen Situation berücksichtigt.

Einfriedungen: Abweichend von den Regelungen der HBO sind im WA 1 Einfriedungen der Grundstücksgrenzen – also auch der Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen – bis zu einer Maximalhöhe von 2,0 Metern zulässig.

Dachgestalt: Die Festsetzungen zur Ausbildung und Gestaltung der Dächer dienen dazu, ein Mindestmaß an gestalterischer Einheit im Plangebiet zu gewährleisten. Andererseits soll den einzelnen Bauherren genügend Spielraum für die eigenen Gestaltungswünsche bleiben. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass sich die neue Wohnbebauung gestalterisch an den Charakter der vorhandenen Bebauung angleicht.

In diesem Sinne erfolgt eine Einschränkung in Bezug auf die Beschränkung der Dachneigung auf maximal 30°. Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind ortstypische Farben (rot bis rotbraun sowie anthrazit) zugelassen. Darüber hinaus sind Flachdächer zulässig.

Aus energetischen Gründen ist auch die Nutzung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen auf den Dächern zulässig. Aus ökologischen Gründen können zur Minderung der Flächenversiegelung auch Gründächer ausgebildet werden. Darüber hinaus sind verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten zulässig, sofern sich ihr Erscheinungsbild der Hauptdachfläche unterordnet. Eine planungsrechtli-

che Regelung in Bezug auf diese zulässigen Bauteile und Gestaltungselemente erfolgt nicht.

5.7 Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung konzentriert sich auf folgende Inhalte:

Begrünung und geringe Versiegelung

Hierzu gibt es die üblichen Standardfestsetzungen zur standortgerechten Gehölzauswahl und zur Mindestbegrünung der privaten Grundstücke und Stellplätze sowie Vorgaben zur Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen und privater Erschließungsflächen.

In den Zusammenhang dieser Standardfestsetzungen gehört auch die o.g. Einschränkung der Versiegelung, die explizit für Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. eine waserdurchlässige Befestigung vorschreibt.

Randeingrünung

Besonderes Ziel bei diesem Plangebiet ist die Ausbildung eines harmonischen Übergangs zum Landschaftsraum und des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets. Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Anpflanzung einer 3 m breiten mehrreihigen Hecke im Abschnitt zwischen dem nördlichen Gebietsrand und der Wegeparzelle 61/2. Diese Heckenpflanzung ist Teil der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche und somit Teil des Bemessungsgrundstücks für GRZ und GFZ.
- Die Festsetzung einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche mit mehrreihiger Gehölzpflanzung südlich der Wegeparzelle. Dieser Grünstreifen grenzt das Baugebiet vom benachbarten Naturschutzgebiet ab. Die Festsetzung als öffentliche Fläche stellt sicher, dass diese Fläche dauerhaft fachlich qualifiziert erhalten und gepflegt wird.
- Die Festsetzung einer Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB am südlichen Gebietsrand. Die verbleibende Wiesenfläche im Süden soll als extensiv genutzte Wiesenfläche mit 2-maliger Madh pro Jahr genutzt werden. Die Festlegung des Madhregimes kann erst nach den abschließenden Untersuchungen zu dem Vorkommen des Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) erfolgen.

Landwirtschaftliche Wege

Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen im Randbereich zu landwirtschaftlichen Wegen die Pflicht der Grundstückseigentümer zum Rückschnitt der Pflanzen besteht, um einen ungehinderten landwirtschaftlichen Verkehr zu ermöglichen. Empfohlen wird daher auch, große Laubbäume nur in einem ausreichend gro-

ßen Abstand zu pflanzen bzw. auf kleine Laubbäume zurück zu greifen und das Hessische Nachbarschaftsrecht zu beachten.

5.8 Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 2010

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die für den Siedlungstyp genannten Dichtevorgaben des Regionalplans, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Für das Plangebiet maßgeblich ist der für den „ländlichen Siedlungstyp“ einzuhaltende Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen können i.S. des RegFNP, Z3.4.1.1-9 S. 33 insbesondere begründet sein

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Beim Plangebiet geht es um eine Fläche von rund 2 ha. Bei 25 WE / ha errechnet sich daraus eine Mindestanzahl von 50 WE für das Baugebiet.

Aktuell geplant sind 14 Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen. Rechnerisch erreicht werden also 28 Wohneinheiten. Damit ist die Dichtevorgabe des Regionalplans nicht eingehalten. Im Hinblick auf die festgesetzten städtebaulichen Werte wäre zwar eine höhere Dichte möglich. Allerdings wäre der Standardwert des RegFNP auch bei einer kleinteiligeren Parzellierung und einer weniger restriktiven Beschränkung der Wohnungen / Wohngebäude mit der aktuell geplanten Einzelhausbebauung kaum zu erreichen.

Zu sehen ist, dass die Fixierung auf den Standardwert, also die Mindestzahl von 25 WE / ha in diesem Fall keineswegs wünschenswert ist und städtebauliches Ziel sein kann. Das wird deutlich, wenn die Auswirkungen einer dichteren Bebauung im Hinblick auf die damit einhergehenden Auswirkungen in Betracht werden. Stichworte zu Gesichtspunkten die **gegen** eine dichtere Bebauung sprechen:

- Keine Einfügung in das ländlich geprägte Umfeld zwischen einer oft eingeschossigen „Einfamilienhausbebauung“ und der „freien Landschaft“. In diesem Fall wird gerade das nähere Umfeld nicht durch die intensive Landwirtschaft dominiert. Vielmehr sind Gehölzstrukturen (im Westen) und die Auenlandschaft (im Süden) bedeutend.
- Konflikte in Bezug auf die Eigenart des Ortsteils: höheres Verkehrsaufkommen, Belastungen für das nahe Umfeld durch Freizeitnutzung, Haustiere, Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes.
- Keine Berücksichtigung der topografischen, ökologischen und klimatologischen Besonderheiten:

- Beeinträchtigung der Hangsituation und der damit verbundenen Funktionen für den Naturhaushalt,
- direkte Nachbarschaft mit Landschafts- und Naturschutzgebieten,
- Störungen für Klima / Kaltluftströme usw.

Aufgrund der o.g. Gegebenheiten erscheint die geringe Dichte in Bezug auf die im RegFNP aufgeführten Ausnahmetatbestände insgesamt städtebaulich richtig und angemessen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich die Differenz zwischen der mit der aktuellen Planung zu erzielenden Dichte und der Vorgabe des RegFNP in absoluten Zahlen – es geht um ein rechnerisches Defizit von 12 Wohneinheiten – erheblich relativiert. Eine dichtere Bebauung wäre in diesem Fall ganz sicher kein Beitrag zur Lösung des unstrittig im Rhein-Main-Gebiet bestehenden Mangels an (bezahlbarem) Wohnraum.

Zu sehen ist im übrigen: Bei der Weiterentwicklung des Wohnungsangebots geht es auch darum, unterschiedliche Optionen zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang hat eine nicht besonders dichte Bebauung in der „Nachweide“ ihre Berechtigung – egal ob man sich nur auf die Stadt Bruchköbel oder auf das weitere Umfeld beziehen will. **Für andere Überlegungen und Ziele ist die kleine Fläche zwischen Naturschutzgebiet und ländlicher Einfamilienhaussiedlung völlig ungeeignet.**

6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt mit Hilfe einer Bilanzierung gemäß der gültigen Kompensationsverordnung vom September 2005. Die Ergebnisse der Bilanzierung sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die im Gebiet erfassten Biotop- und Nutzungstypen sind in der Bestandsbewertung bereits beschrieben.

Für die Planung gehen die Flächen mit folgenden Nutzungstypen in die Berechnung ein:

Aus den Bestandsbeschreibungen werden die Biotoptypen *Gebüsche / Randeingrünung (02.200)*, *Wiese (06.310)* und *Ruderalfur (09.220)* übernommen.

Außerdem dominieren folgende Biotoptypen in der Planung:

Hecken- / Gebüschpflanzungen (02.400): Die Randeingrünungen, die als Hecken ausgebildet werden sollen, gehen gesondert in die Bilanzierung ein.

Versiegelte Flächen (10.510): Dieser Wert wird auf die geplanten Erschließungsstraßen angerechnet.

Bewachsene Feldwege (10.610): Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gehen als unbefestigte Wege in die Bilanzierung ein.

Dachflächen (10.710): Die überbauten Flächen lassen sich von der zulässigen Grundflächenzahl ableiten.

Hausgärten (11.221): Die restlichen Grundstücksfreiflächen werden als strukturarme Hausgärten bilanziert.

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte	Flächenanteil je Biototyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
02.200 Gebüsch/Randeingrünung	41	50 m ²	30 m ²	2050	1230
06.310 Wiese	34	6.430 m ²	2.195 m ²	218620	74630
09.220 Ruderalflur	29	575 m ²	275 m ²	16675	7975
10.510 Asphaltweg	3	1.295 m ²	1.170 m ²	3.885	3.510
10.610 unbefestigter Weg	21	360 m ²	260 m ²	7560	5460
11.191 Acker	16	11.390 m ²		182.240	0
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung	27		1.000 m ²		27.000
10.510 Straßen	3		1.260 m ²		3.780
10.710 überbaute Fläche	3		5.345 m ²		16.035
11.221 Hausgärten	14		8.565 m ²		119.910
Summe /Übertrag:		20.100 m²	20.100 m²	431.030	259.530
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme					rund 171.500 Punkte

Diese Bilanzierung wird im Zuge der weiteren Planung fortgeschrieben.

Die derzeitige rechnerische Differenz wird ggf. die Festlegung eines Satellitengebietsbereichs erfordern.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Abfallentsorgung

Die Straßenbreiten sind so dimensioniert, dass sie den Belangen der Müllabfuhr genügen.

7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung des Plangebiets ist prinzipiell durch übergreifende Planungen, welche die Stadt eingeleitet hat, gesichert. Das Neubaugebiet wird an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen. Die Zuständigkeit für die Wasserversorgung liegt bei den Kreiswerken-Main-Kinzig.

Löschwasserversorgung: Der für Wohngebiete geforderte Löschwasserbedarf von 800 l/min. kann gesichert werden. Vorgesehen ist, im Plangebiet insgesamt 4 neue Hydranten zur Wasserentnahme und zur Sicherstellung der höchstzulässigen Entfernungen Entnahmepunkte – Brandstelle zu installieren. Der aktive Brandschutz wird durch die freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bruchköbel sichergestellt.

Regenwasser: Geprüft wurde, ob eine ortsnahe Versickerung der Regenniederschlägen, welche im Baugebiet anfallen, möglich wäre. Gemäß dem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist dieses Gebiet hydrogeologisch mit einer geringen Durchlässigkeit (Klasse 5) angegeben. Letztendlich könnte nur ein Bodengutachten über die tatsächliche Versickerungsfähigkeit der Böden Aufschluss geben. Für die weiteren Planungen wurde daher die Versickerungsthematik nicht weiter verfolgt.⁴

Regenwasserrückhaltung: Notwendig ist somit zur Abflusssdämpfung die vorübergehende Speicherung (Rückhaltung) von Regenwasser in Regenrückhalteräumen, um Abflusssysteme vor Überlastung zu schützen bzw. deren Dimensionen zu begrenzen. In diesem Fall ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der Beckenstandort ist im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Das Volumen des Beckens kann bis 200 cbm betragen. Für die Dimensionierung sind die Vorgaben der übergeordneten Wasserbehörde maßgebend.⁵

Entwässerungskonzept⁶

Durch die Geländesituation und den nahen Krebsbach ist eine getrennte Ableitung im Trennsystem realisierbar. Dies hat zur Folge, dass eine Kompensation (Abflusssdämpfung) der Niederschläge gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 erfolgen muss.

Schmutzwasser: Die innere abwassertechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über die Ringstraße und mündet unterhalb des Regenüberlaufbauwerkes der Stadt Bruchköbel in das bestehende Mischwasserkanalnetz. Die Schmutzwassermehrungen (rd. 0,5 l/s) sind vernachlässigbar klein. Eine signifikante Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes und auch der nachfolgenden Regenentlastungsanlagen ist nicht gegeben. Ein Drittel der Fläche des zukünftigen Baugebietes fand in den früheren entsprechenden SMUSI-Berechnungen und hydraulischen Berechnung bereits Berücksichtigung.

Regenwasser: Das Regenwasserrückhaltebecken leitet die Drosselabflussmenge in den vorhandenen Entlastungskanal des Regenüberlaufbauwerkes ein. Gemessen an

⁴ IGM, 19.07.2017

⁵ IGM, 19.07.2017

⁶ IGM, 19.07.2017

der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanales ist die Mehrbelastung kleiner 3% also nicht von relevanter Bedeutung.

„Fremdgebiet“: In das Entwässerungskonzept einzubeziehen sind in diesem Fall große Flächen im Umfeld des Planungsgebiets. Auf das Gebiet wirkt ein „Fremdgebiet“ von rd. 15 ha. Derzeit läuft das Niederschlagswasser ungeordnet über die bewirtschafteten Felder. Dieses Fremdgebiet muss im Zuge der Bebauung gefasst und letztendlich dem Krebsbach zugeführt werden. Für die mögliche Trassenführung sind 2 Varianten in Betracht zu ziehen:

Variante 1: Das Fremdgebiet wird von Ost nach West und Nord nach Süd verlaufend innerhalb des Geltungsbereiches über eine Teilverrohrung um das zukünftige B-Plan-Gebiet herumgeführt. Diese Verrohrung wird ungefähr auf halber Höhe des zukünftigen Baugebietes in einen noch zu profilierenden Graben eingeleitet. Das Grabensystem mit entsprechenden Durchlässen (Landwirtschaftliche Feldwege) müsste zum südlich gelegenen Krebsbach geführt werden. Die weiterführenden Gräben müssten über fremden Grund verlaufen.

Variante 2: Die Ableitung des Fremdgebietes wird entlang der östlichen Verbindungsstraße erfolgen. Da damit öffentliche Flächen in Anspruch genommen werden, würden die Rechte Dritter nicht tangiert werden. Die Verrohrung würde in Gänze ab dem nördlichen Einlaufpunkt bis Auslauf in den Krebsbach mit einer Mindesttiefenlage erfolgen. Ein Grabensystem ist bei dieser Variante nicht erforderlich. Die Kanalisation zur Ableitung der Regenniederschläge im Gebiet verläuft auf kürzerem Weg direkt über ein Grundstück in das Regenrückhaltebecken. Hier müsste für das betreffende Grundstück ein Leitungsrecht eingetragen werden.

Die weiteren Abstimmungen hinsichtlich der Varianten erfolgen mit Fortgang des Verfahrens.

7.3 Sonstige Versorgungsanlagen

Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

8 Flächenspiegel / Planungsstatistik

Wird noch bearbeitet

9 Quellen

Der Bearbeitung lagen u.a. zu Grunde:

- Regionaler Flächennutzungsplan, PVFRM, 2010
- **Ditter** – Büro für Landschaftsplanung und Gewässerökologie, Erlensee:

- Fachbeitrag Naturschutz – Bestandsplan Vegetation/Nutzung, M. 1/1.000 und Bestandsbeschreibung
- Faunistisches Untersuchungsprogramm Methodenkonzept
- Vermerk zum Abstimmungstermin mit UNB am 11.07.2017
- **IGM** – Ingenieurgemeinschaft Müller Schöneck, Entwässerungskonzept, Juli 2017:
Sowie
- **Fickert / Fieseler**: BauNVO, 7. Aufl. 1992 und 11. Aufl. 2008, Kohlhammer, Stuttgart
- **Diederich et. al. (1991)**: Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen 1:300.000.- Wiesbaden
- **Schwenzer, B. (1967)**: Geographische Landesaufnahme 1:200 000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139 Frankfurt am Main. – (Hrsg.): Institut für Landeskunde. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg.
- **Schwier**: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, München, Beck

Internet

- <http://www.geoportal.hessen.de>

Kartenmaterial

- Topographische Karte 1:25 000 BLATT 5719 ALTENSTADT. (Hrsg.): Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 1998.
- Topographische Karte 1:25 000 BLATT 5819 HANAU. (Hrsg.): Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 1998.
- Geologische Karte von Hessen 1:25 000, BLATT 5819 HANAU. Ausgabe 1998. (Hrsg.): Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden.