

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Ich habe zur 10. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.01.2018 um 20:00 Uhr in das Rathaus, Freiherr-vom-Stein-Straße 13, Egelsbach, Raum 25 eingeladen.

Tagesordnung

1. **Mitteilungen und Anfragen**
2. **Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach
Bebauungsplan Nr. 42 b "Leimenkaute, 2. Änderung"
Abwägung und Satzungsbeschluss** (VL-44/2017)
3. **Auftragerteilung an die Fa. shapetastic crew in Darmstadt
Bau eines Pumptracks sowie eines Bolzplatzes auf dem
Grundstück
Flur 8, Flurstück Nr. 62/10 (Fläche östlich des Bauhofs)** (VL-1/2018)
4. **Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung** (VL-2/2018)
5. **Sachstandsbericht DB-Neubaustrecke Rhein-Main - Rhein-
Neckar
-Referent: Herr Schmidt-**
6. **Anträge der Fraktionen**
 - 6.1 FDP-Fraktion
 - 6.1.1 FDP-Antrag 2018-01 vom 17.01.2018 betr.: "Prüfung Filter für
Notbrunnen"
 - 6.2 Interfraktionelle Anträge
 - 6.2.1 Interfraktioneller Antrag CDU und LINKE 2018-01 vom 16.01.2018
betr.: "Konzept nachhaltige "Stadtentwicklung" Egelsbach"

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefan Kölle

Vorstehende Einladung zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.01.2018 wird vom 19.01.2018 bis einschließl. 30.01.2018 ausgehängt.

GEMEINDE EGELSBACH

Bau- und Umweltausschuss



Egelsbach, 31.01.2018

GESAMTE NIEDERSCHRIFT

der 10. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Dienstag, 30.01.2018, 20:08 Uhr bis 23:37 Uhr
im Raum 25 des Rathauses

Anwesenheiten

Vorsitz:

Kölle, Stefan (WGE)

Anwesend:

Bareuther, Martina (SPD)

Celik, Hüsnü (CDU)

bis 22:02 Uhr

Irmeler, Thomas (CDU)

vertritt Celik, Hüsnü (CDU) ab 22:02 Uhr

Klose, Andrzej (GRÜNE)

vertritt Strobel, Jörg (GRÜNE)

Kühnel, Herbert (GRÜNE)

Kurpiela, Bernhard (CDU)

Seib, Rolf (WGE)

Vogt Axel (FDP)

vertritt Schweitzer, Andreas (FDP)

Zscherneck, Claudia (SPD)

Entschuldigt fehlen:

Schweitzer, Andreas (FDP)

Strobel, Jörg (GRÜNE)

Vom Gemeindevorstand anwesend:

Sieling, Jürgen

Bettermann, Irmgard

Becker, Valentin

Braukmann-Best, Inge

Fink, Helmut

Fritzsche, Werner

Vom Gemeindevorstand entschuldigt fehlen:

Bergerhausen, Klaus Dieter

Von der Gemeindevertretung anwesend:

Jaxt, Hans-Joachim (Vors. d. Gemeindevertretung) bis 23.30 Uhr

Eßer, Harald (GRÜNE)

Görich, Daniel (SPD)

bis 22:02 Uhr

Klein, Wolfgang (LINKE)

Eberhard, Martin (CDU)

Dinca, Georg (WGE)

Von der Verwaltung anwesend:

Bürger, Desirée (Schriftführerin)
Mesch, Uta
Praest, Esther
Schmidt, Michael

Gäste:

Egel, Thomas von der Planungsgruppe Egel

Der Ausschussvorsitzende Stefan Kölle eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses um 20:08 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Zu Beginn der Sitzung sind 9 Ausschussmitglieder anwesend. Der Ausschussvorsitzende stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und das Gremium beschlussfähig ist.

Herr Vogt (FDP) beantragt, den FDP-Antrag 2018-02 „Freizeitgelände im Jugendforum diskutieren“, welcher in der Sitzung des Sozial- und Kulturausschusses unter Punkt 2.2.1 behandelt werden soll, im Zusammenhang mit dem TOP 3 der heutigen Sitzung auf die heutige Tagesordnung aufzunehmen, da hier ein direkter Zusammenhang besteht. Der Antrag soll vor die Vorlage des Gemeindevorstandes VL-1/2018 „Auftragserteilung an die Fa. shapetastic crew in Darmstadt, Bau eines Pumptracks sowie eines Bolzplatzes auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück Nr. 62/10 (Fläche östlich des Bauhofs)“ gesetzt und gemeinsam diskutiert werden.

Der Vorsitzende schlägt vor, TOP 03 umzubenennen in „Bau einer Pumptrack-Strecke auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück 62/10“ und den „FDP-Antrag 2018-02 vom 16.01.2018 betr.: "Freizeitgelände im Jugendforum diskutieren" unter neu TOP 3.1 aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis über die Aufnahme des FDP-Antrages 2018-02 auf die Tagesordnung:

9 Ja-Stimme(n) (2 x SPD, 2 x WGE, 2 x CDU, 2 x Bündnis 90/Die Grünen, 1 x FDP), 0 Nein-Stimme(n), 0 Enthaltung(e)n

Der bisherige TOP 03. „Auftragerteilung an die Fa. shapetastic crew in Darmstadt, Bau eines Pumptracks sowie eines Bolzplatzes auf dem Grundstück, Flur 8, Flurstück Nr. 62/10 (Fläche östlich des Bauhofs) wird neuer TOP 3.2.

Weiterhin bittet Herr Eßer (Bündnis 90/Die Grünen) darum, auf Grund des heutigen Erhalts eines Schreibens zum Projekt Saalbau Eigenheim den Tagesordnungspunkt „Sachstand Eigenheim“ auf die Tagesordnung aufzunehmen.

Da nicht alle Anwesenden dieses besagte Schreiben erhalten haben, wird dieses vervielfältigt und verteilt.

Der Vorsitzende, Herr Kölle (WGE), lässt über die Aufnahme eines neuen Tagesordnungspunktes 07 „Sachstand Eigenheim“ auf die Tagesordnung abstimmen.

Abstimmungsergebnis über die Aufnahme des neuen Tagesordnungspunktes 07 „Sachstand Eigenheim“ auf die Tagesordnung:

7 Ja-Stimme(n) (2 x Bündnis 90/Die Grünen, 2 x WGE, 2 x CDU, 1 x FDP), 2 Nein-Stimme(n) (2 x SPD), 0 Enthaltung(en)

Es liegen keine weiteren Änderungs- und Ergänzungswünsche vor, es werden keine Einwände gegen die so geänderte und ergänzte Tagesordnung erhoben. Die Tagesordnung wird daher wie folgt einstimmig genehmigt:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Mitteilungen und Anfragen
2. Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach (VL-44/2017)
Bebauungsplan Nr. 42 b "Leimenkaute, 2. Änderung"
Abwägung und Satzungsbeschluss
3. Bau einer Pumptrack-Strecke auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück 62/10
- 3.1 FDP-Antrag 2018-03 vom 16.01.2018 betr.: "Freizeitgelände im Jugendforum diskutieren"
- 3.2 Auftragserteilung an die Fa. shapetastic crew in Darmstadt (VL-1/2018)
Bau eines Pumptracks sowie eines Bolzplatzes auf dem Grundstück
Flur 8, Flurstück Nr. 62/10 (Fläche östlich des Bauhofs)
4. Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung (VL-2/2018)
5. Sachstandsbericht DB-Neubaustrecke Rhein-Main - Rhein-Neckar
-Referent: Herr Schmidt-
6. Anträge der Fraktionen
- 6.1 FDP-Fraktion
- 6.1.1 FDP-Antrag 2018-01 vom 17.01.2018 betr.: "Prüfung Filter für Notbrunnen"
- 6.2 Interfraktionelle Anträge
- 6.2.1 Interfraktioneller Antrag CDU und LINKE 2018-01 vom 16.01.2018 betr.: "Konzept nachhaltige "Stadtentwicklung" Egelsbach"
7. Sachstand Eigenheim

Sitzungsverlauf

öffentliche Sitzung

1.	Mitteilungen und Anfragen
----	----------------------------------

Mitteilungen des Vorsitzenden liegen nicht vor.

Mitteilungen des Gemeindevorstandes

- Die Einzäunung des Spielplatzes „Rathausstraße“ gemäß Beschluss vom 14.12.2016 wurde im Januar durchgeführt.
- Der 1. WLAN-Hotspot wurde Mitte Januar am Kirchplatz eingerichtet. Die Nutzung ist kostenlos und von 6.00 bis 23.00 Uhr verfügbar. Details zu den Nutzungsbedingungen sind auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt.
- Bezüglich der notwendigen Neuregelung des Holzverkaufs aus kommunalen Wäldern hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz einen Arbeitskreis eingerichtet. Das Bundeskartellamt bewertet die bisherige Praxis, dass der Holzverkauf aus kommunalen Wäldern durch den Landesbetrieb „Hessen-Forst“ durchgeführt wird, als unzulässig. Das Forstamt Langen wird den Gemeindevorstand über die Ergebnisse der Beratungen informieren.
- Die Stadtwerke Langen berücksichtigen bei der Erschließung des Baugebiets „Leimenkaute“ mögliche Anforderungen einer erhöhten Nachfrage an E-Ladestruktur.

Der Gemeindevorstand erteilt das Wort an Herrn Schmidt, welcher das der Verwaltung seit kurzem zur Verfügung stehende Modul „Kleinräumige Bevölkerungsanalyse“ anhand einer Präsentation vorstellt. Er erläutert anhand von Beispielen, welche Möglichkeiten dieses Modul bietet.

Anfragen

Herr Eßer (Bündnis 90/Die Grünen) bittet um Mitteilung, ob es stimmt, dass die Hessische Flugplatz GmbH verkauft werden soll. Er bittet um Auskunft, welche Informationen bzw. welcher Sachstand dem Gemeindevorstand hier bekannt ist.

Der Gemeindevorstand teilt mit, dass die Firma NetJets Überlegungen anstellt evtl. HFG- Anteile zu verkaufen. Derzeit erfolgen allerdings erst einmal Grundlagenarbeiten, konkrete Pläne/Details liegen noch nicht vor. Sobald dem Gemeindevorstand ein neuer Kenntnisstand vorliegt, werden die politischen Gremien informiert.

Herr Eßer (Bündnis 90/Die Grünen) fragt an, ob seine Information stimmt, dass für das Gebiet Neulandweg Abrissverfügungen erlassen wurden und welchen Sachstand der Gemeindevorstand hierzu hat.

Der Gemeindevorstand berichtet, dass ihm bekannt sei, dass die Untere Naturschutzbehörde gegen die dortigen ungenehmigten Bauvorhaben vorgeht, aber natürlich Regelungs- und Klärungsbedarf mit den verschiedenen Parteien zu den weiteren Schritten und Maßnahmen besteht. Bis zum nächsten Bauausschuss wird die Verwaltung den aktuellen Sachstand in der Angelegenheit (Chronologie, Rahmenbedingungen und vorgesehenen Maßnahmen nach Rücksprache mit dem Kreis Offenbach) zusammentragen und darüber berichten.

Herr Klose (Bündnis 90/Die Grünen) fragt an, ob zukünftig per CD übermittelte Sitzungsunterlagen z. B. durch Download in einem Portal zur Verfügung gestellt werden könnten, da in der heutigen Zeit kaum noch CD-Laufwerke in Laptops/Tablets vorhanden sind.

Der Gemeindevorstand erklärt, dass hier Änderungen vorgesehen sind, die auch diesen Aspekt berücksichtigen.

Herr Eßer (Bündnis 90/Die Grünen) berichtet von dem Anruf eines Bürgers aus Bayerseich, in der Theodor-Heuss-Straße seien Bäume gefällt worden und bittet um Erklärung.

Der Gemeindevorstand erläutert, dass es sich hier um das Ergebnis einer regelmäßigen Begutachtung kommunaler Bäume handelt. Zwei Akazien mussten wegen des festgestellten hohen Totholzanteils aus Sicherheitsgründen gefällt werden. Eine Neuanpflanzung wird vorgenommen.

Herr Eßer (Bündnis 90/Die Grünen) berichtet von Bürgergesprächen aus dem Baugebiet Brühl, in denen sich über die anscheinend als Rennstrecke genutzte Straße „Im Brühl“ beklagt wurde. Er fragt an, ob hier seitens der Verwaltung Maßnahmen vorgenommen werden können um dieses Problem zu entschärfen.

Der Gemeindevorstand sagt zu, sich der Angelegenheit anzunehmen. Mit der sogenannten Topo-Box können Auswertungen vorgenommen werden um im ersten Schritt die tatsächlichen Überschreitungen darzustellen. Bei Bestätigung der ständigen Geschwindigkeitsüberschreitungen besteht die Möglichkeit Geschwindigkeitskontrollen durchzuführen.

2.	Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach Bebauungsplan Nr. 42 b "Leimenkaute, 2. Änderung" Abwägung und Satzungsbeschluss	VL-44/2017
----	---	-------------------

Frau Praest, Bau- und Umweltamt, berichtet über den bisherigen Verlauf sowie das Erfordernis zum Bebauungsplan Nr. 42 b „Leimenkaute, 2. Änderung“ und übergibt das Wort an Herrn Egel von der Planungsgruppe Egel. Dieser erläutert die Vorgehensweise im Verfahren, die Ausgleichsflächen und die Stellungnahmen der beteiligten Behörden. Er beantwortet anschließend aufkommende Fragen aus dem Gremium.

Herr Dinca (WGE) bemängelt wiederholt, dass die Ausgleichsflächen bereits ohne den erforderlichen Beschluss der Gemeindevertretung hergestellt wurden.

Herr Egel erklärt, dass eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vorlag, die Herstellung ordnungsgemäß erfolgte.

Herr Dinca (WGE) bittet um Angabe der Rechtsgrundlage, die darlegt, dass die vorzeitige Herstellung der Ausgleichsflächen rechtlich zulässig war.

Beschluss:

Der **Gemeindevorstand beschließt, der Gemeindevertretung** folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach billigt die Abwägung aus der Auslegung bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 1).
2. Sie beschließt den Bebauungsplan Nr. 42b „Leimenkaute, 2. Änderung“ bestehend aus einer Planzeichnung und dem Text der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Einarbeitung der in der Abwägung erarbeiteten Beschlüsse nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

8 Ja-Stimme(n) (1 x WGE, 2 x CDU, 2 x Bündnis 90/Die Grünen, 1 x FDP, 2 x SPD), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en) (1 x WGE)

Beschlussvorschlag:

Annahme der Vorlage des Gemeindevorstandes VL-44/2017 betr.: „Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach, Bebauungsplan Nr. 42 b "Leimenkaute, 2. Änderung", Abwägung und Satzungsbeschluss“.

3.	Bau einer Pumptrack-Strecke auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück 62/10
3.1	FDP-Antrag 2018-03 vom 16.01.2018 betr.: "Freizeitgelände im Jugendforum diskutieren"

Der Vorsitzende stellt die Tagesordnungspunkte 03.1 und 03.2 auf Grund ihres Zusammenhanges zur Diskussion.

Frau Praest (Bau- und Umweltamt) beginnt damit, den derzeitigen Sachstand des Projektes Pumptrackanlage und Bolzplatz zu erläutern und übergibt sodann an die Firma shapetastic crew. Diese stellen sich kurz vor und erklären anhand eines Übersichtsplanes zum beabsichtigten Standort neben dem Bauhof die Gestaltung der Pumptrackanlage und ihren Bereichen, den Ablauf und den Zeitplan der Umsetzung.

Das Gremium debattiert über die Wahl des Standortes, die grundsätzliche Erfordernis eines Pumptracks, die Zeitschiene, die Zusammenarbeit und Unterhaltung der Anlage gemeinsam mit den Jugendlichen, die bislang fehlende Einbeziehung der Jugendlichen, die finanziellen Auswirkungen, die Dringlichkeit der umgehenden Auftragserteilung, die Erfahrungen mit bereits eröffneten Pumptrackanlagen etc.

Das Erfordernis, vor Auftragserteilung dieses Thema im Jugendforum (terminiert Ende Februar) zu diskutieren, um eine Rückmeldung der Egelsbacher Jugend zu deren Wünschen zu bekommen, wird deutlich gemacht. Die vorbereitenden Maßnahmen auf dem Grundstück (Rodungsarbeiten) können unabhängig von der Auftragserteilung erfolgen, dies sei unschädlich.

Beschluss:

„Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Die Anlage auf dem Gelände neben dem Bauhof wird auf der 1. Sitzung des Jugendforums zur Diskussion gestellt. Die Anlage wird erst nach einem positiven Votum im Jugendforum in Auftrag gegeben.“

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimme(n) (2 x WGE, 2 x CDU, 2 x Bündnis 90/Die Grünen, 1 x FDP), 2 Gegenstimme(n) (2 x SPD), 0 Stimmenthaltung(en)

Beschlussvorschlag:

Annahme des FDP-Antrages 2018-03 vom 16.01.2018 betr.: "Freizeitgelände im Jugendforum diskutieren".

3.2	Auftragerteilung an die Fa. shapetastic crew in Darmstadt Bau eines Pumptracks sowie eines Bolzplatzes auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück Nr. 62/10 (Fläche östlich des Bauhofs)	VL-1/2018
------------	---	------------------

Im Gremium besteht Einigkeit darüber, dass aus dem Beschlussvorschlag die Worte „und Bolzplatzes“ gestrichen werden müssen, da es sich - wie sich in der Diskussion zuvor herausgestellt hat - bei der Auftragserteilung nur um den Bau der Pumptrackanlage handelt.

Geänderter Beschluss:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

Der Gemeindevorstand möge beschließen, den Auftrag zur Durchführung für den Bau eines Pumptracks im Rahmen eines Jugendprojektes an die shapetastic crew in Darmstadt in Höhe von 13.000,00 € zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

2 Ja-Stimme(n) (2 x SPD), 4 Gegenstimme(n) (2 x CDU, 1 x FDP, 1 x Bündnis 90/Die Grünen), 3 Stimmenthaltung(en) (2 x WGE, 1 x Bündnis 90/Die Grünen)

Beschlussempfehlung:

Ablehnung der Vorlage des Gemeindevorstandes VL-1/2018 betr.: „Auftragerteilung an die Fa. shapetastic crew in Darmstadt, Bau eines Pumptracks sowie eines Bolzplatzes auf dem Grundstück, Flur 8, Flurstück Nr. 62/10 (Fläche östlich des Bauhofs)“.

4.	Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung	VL-2/2018
----	---	------------------

Herr Schmidt erläutert anhand einer Präsentation ausführlich die Herangehensweise an die Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung für die Gemeinde Egelsbach, den weiteren Verfahrensverlauf und die der Politik zur Verfügung stehenden Möglichkeiten an der Erstellung mitzuwirken.

Herr Celik (CDU) verlässt die Sitzung um 22:02 Uhr, Herr Irmeler (CDU) zeigt an, die Vertretung zu übernehmen.

Herr Görich (SPD) verlässt die Sitzung ebenfalls um 22:02 Uhr.

Herr Klein (Die Linke) lobt die von der Verwaltung erstellte Vorlage. Herr Schmidt beantwortet die aus dem Gremium aufkommenden Fragen zum weiteren Ablauf der Satzungserstellung, zur Zeitschiene, zu der Möglichkeit von Änderungsanträgen der Fraktionen, zu den Einflussmöglichkeiten der Politik etc.

Beschluss:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die weitere Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung auf der Basis der Ziele gemäß Ziffer 5. Der Erläuterungen und der vorgeschlagenen Parameter gemäß Ziffer 6. Der Erläuterungen erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

4 Ja-Stimme(n) (2 x SPD, 2 x CDU), 1 x FDP), 2 Gegenstimme(n) (1 x FDP, 1 x WGE), 3 Stimmenthaltung(en) (2 x Bündnis 90/Die Grünen, 1 x WGE)

Beschlussvorschlag:

Annahme Vorlage des Gemeindevorstandes VL-2/2018 betr.: „Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung“.

5.	Sachstandsbericht DB-Neubaustrecke Rhein-Main - Rhein-Neckar -Referent: Herr Schmidt-
----	--

Herr Schmidt berichtet über die DB-Neubaustrecke Rhein-Main – Rhein-Neckar.

Es ergeben sich hieraus keine Rückfragen aus dem Gremium.

6.	Anträge der Fraktionen
6.1	FDP-Fraktion
6.1.1	FDP-Antrag 2018-01 vom 17.01.2018 betr.: "Prüfung Filter für Notbrunnen"

Herr Vogt erläutert den Antrag.

Wortlaut des Antrages:

„Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt zu prüfen, ob der notwendigen Filter für die Nutzung des Notbrunnens zum Schwimmbadbetrieb förderfähig sind. Hierfür könnten u.U. Fördermittel über den Katastrophenschutz beantragt werden.“

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimme(n) (2 x CDU, 1 x FDP, 2 x Bündnis 90/Die Grünen, 2 x WGE), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en) (2 x SPD)

Beschlussvorschlag:

Annahme des FDP-Antrages 2018-01 vom 17.01.2018 betr.: "Prüfung Filter für Notbrunnen".

6.2	Interfraktionelle Anträge
6.2.1	Interfraktioneller Antrag CDU und LINKE 2018-01 vom 16.01.2018 betr.: "Konzept nachhaltige "Stadtentwicklung" Egelsbach"

Herr Irmeler (CDU) und auch Herr Klein (Die Linke) erläutern den Antrag und verdeutlichen die Wichtigkeit eines Konzeptes zur nachhaltigen Städtentwicklung für die Gemeinde Egelsbach.

Es folgt eine kurze Diskussion über die Erfordernisse eines Gesamtkonzeptes, die vorgesehene Zeitschiene, die Wichtigkeit der Bürgerbeteiligung, die tatsächliche Umsetzung und die bereits angegangenen Themenbereiche.

Die Frage aus dem Gremium, ob die Erstellung eines solchen Konzeptes bis zur ersten Sitzungsrunde nach den Sommerferien für die Verwaltung überhaupt machbar sei, wird durch den Gemeindevorstand bejaht. Es sind bereits in den überwiegenden Themenbereichen Vorarbeiten erfolgt und Strategien entwickelt worden. Diese sind in einem Konzept zusammenzuführen, was kein Problem sein sollte.

Wortlaut des Antrages:

„Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, bis zur ersten Sitzungsrunde nach den Sommerferien 2018 Vorschläge für ein Konzept in Bezug auf Diskussion und Entwicklung einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit langfristiger und zukunftsfähiger Planung vorzulegen.

Darin soll eine umfassende Strategie enthalten sein, wie insbesondere die folgenden Themen

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- eine dem demografischen Wandel angepasste Wohnraumplanung für Senioren und Pflegebedürftige,
- Erhalt oder Schaffung von Sport- und Freizeiteinrichtungen,

- Nachhaltiges modernes Verkehrskonzept,
- Gewerbeansiedlung,
- Klimaschutzziele,
- Flächenbedarf und Flächenanschaffung sowie
- Finanzierbarkeit

unter großer Beteiligung der Bevölkerung, der Verwaltung, externer Beratungsfirmen und der Gemeindevertretung diskutiert und zu einer Beschlussfassung entwickelt werden können.

Dem Konzept ist eine Kostenkalkulation für die Durchführung dieses Prozesses beizulegen, um entsprechende Mittel im Haushalt 2019 bereitstellen zu können.

Abstimmungsergebnis:

7 Ja-Stimme(n) (1 x FDP, 2 x SPD, 2 x WGE, 2 x CDU), 2 Gegenstimme(n) (2 x Bündnis 90/Die Grünen), 0 Stimmenthaltung(en)

Beschlussvorschlag:

Annahme des Interfraktionellen Antrages der CDU und LINKE 2018-01 vom 16.01.2018 betr.: "Konzept nachhaltige "Stadtentwicklung" Egelsbach".

7.	Sachstand Eigenheim
-----------	----------------------------

Der Gemeindevorstand stellt den aktuellen Sachstand zum Projekt „Sanierung Eigenheim“ dar und gibt eine Stellungnahme zu den mit Schreiben vom 25.01.2018 eingereichten Behauptungen des Vereins ProSaalbau-Eigenheim ab.

Stefan Kölle
Ausschussvorsitzender

Desirée Bürger
Schriftführerin

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-44/2017

Dezernat I

Bau- und Umweltamt

Datum: 19.12.2017

1. Bau- und Umweltausschuss	30.01.2018
2. Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2018
3. Gemeindevertretung	15.02.2018

Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach Bebauungsplan Nr. 42 b "Leimenkaute, 2. Änderung" Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlage(n):

- (1) Abwägungsvorschlag
- (2) Bebauungsplan Nr. 42 b "Leimenkaute-2. Änderung"
- (3) Begründung inkl. Landschaftsplan und Anlagen:
- (4) Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil "Pohle-Bäcker-Loch"
- (5) Entwicklungsmöglichkeiten für den Arten- und Biotopschutz im Bereich des "Pohle-Bäcker-Loch's"

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand beschließt, der Gemeindevertretung** folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach billigt die Abwägung aus der Auslegung bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 1).
2. Sie beschließt den Bebauungsplan Nr. 42b „Leimenkaute, 2. Änderung“ bestehend aus einer Planzeichnung und dem Text der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Einarbeitung der in der Abwägung erarbeiteten Beschlüsse nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird über das Treuhandkonto ausgeglichen.

Erläuterungen:

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Egelsbach hatte in ihrer Sitzung am 13.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist die teilweise Änderung von Ausgleichsflächen durch die Aufhebung von Teilbereichen und die Neuausweisung an anderer Stelle in der Gemarkung.

Es wurde ursprünglich das Ziel verfolgt am Nordwestrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen zu gestalten. Da ein Ankauf der überwiegend in privater Hand liegenden Grundstücke sich als schwierig erwiesen hat, ist eine Umsetzung dieser Maßnahmen in naher Zukunft nicht möglich. Der Bebauungsplan soll diesbezüglich aufgehoben werden.

Dafür ist die Ausweisung von neuen Ausgleichsflächen erforderlich. In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach setzte man den Bereich um das Pohle-Bäcker-Loch am Nordwestrand der Gemarkung Egelsbach fest. Hier können Biotopgestaltungsmaßnahmen zum Schutz und zur Förderung der in der Region sehr seltenen Knoblauchkröte und deren Lebensraum vorgenommen werden.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017 statt. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach hat in seiner Sitzung vom 29.08.2017 die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung gebilligt und das 2. Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingeleitet.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017. Mit Schreiben vom 14.09.2017 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und aufgefordert worden, ihre Stellungnahmen bis spätestens am 18.10.2017 bzw. mit Verlängerung bis zum 30.10.2017 abzugeben mit

dem Hinweis, dass Anregungen nach Ablauf der Frist nicht mehr vorgebracht werden können. Die Terminvorgabe war mit der Abgabefrist ausreichend bemessen.

Im Rahmen der Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:
Schreiben der Behörden:

Positive Stellungnahmen haben abgegeben:

1. Magistrat der Stadt Mörfelden Waldorf
2. Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried
3. Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach ZWO
4. Unitymedia
5. Level 3 Communications / Steuernagel Ingenieure
6. Regionalverband FrankfurtRheinMain
7. Abwasserverband Langen-Egelsbach-Erzhausen
8. Magistrat der Stadt Langen

Anregungen und Hinweise der Behörden haben vorgetragen:

1. Frankfurt Egelsbach Airport
2. Stadtwerke Langen
3. Deutsche Telekom
4. Westnetz
5. Amprion
6. Kreisausschuss des Landkreises Offenbach
7. Fraport
8. Landesamt für Denkmalpflege Hessen
9. Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum
10. RP Darmstadt

Für das Änderungsgebiet sind aus der Öffentlichkeit keine Anregungen eingegangen.

Vom Planungsbüro Planungsgruppe Egel aus Langenselbold wurde eine Abwägungsunterlage vorbereitet. Zu den einzelnen Beschlussvorschlägen wird auf die Anlage verwiesen, in der auf die einzelnen Anregungen und Stellungnahmen eingegangen und näher erläutert wird. Mit der Planung waren die Behörden im Wesentlichen einverstanden. Einige gaben Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden. Es erfolgten einige Anregungen vom Kreis Offenbach zur Aufnahme von weiteren Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche, denen entsprochen werden.

In der Stellungnahme des Hochtaunuskreis-Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum wird nachdrücklich erläutert, dass momentan ein hoher Nutzungsdruck auf landwirtschaftliche Flächen durch wohnbauliche Entwicklungen, aber auch durch naturschutzrechtliche Anforderungen besteht.

Daher soll eine Umnutzung dieser Flächen nicht vorgenommen werden. Zu den Anregungen im Einzelnen wird auf die Beschlussvorschläge der Planungsgruppe Egel, Langenselbold verwiesen.

An den Festsetzungen im Bebauungsplan ist keine Änderung erforderlich.

Die vom Planungsbüro erarbeitete Abwägung liegt vor und kann gebilligt werden. Zu den weiteren einzelnen Beschlussvorschlägen wird auf die Anlage verwiesen, in der auf die einzelnen Anregungen und Stellungnahmen eingegangen wird.

Zur Beendigung des Verfahrens ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung erforderlich und anschließend öffentlich bekanntzumachen. Mit Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Es wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Beschlussvorlage
zum Tagesordnungspunkt ...
der Gemeindevertretung am2017
Beratung und Beschlussfassung
zur Auslegung
des Bebauungsplans Nr. 42b
„Leimenkaute-2. Änderung“

Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat ihrer seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung der o. g. Bauleitplanung beschlossen, sodass das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingeleitet werden konnte.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach hat in seiner Sitzung vom 29.08.2017 den Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 42b „Leimenkaute - 2. Änderung“ gefasst, sodass gemäß gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB die Auslegung erfolgt.

Das 2. Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.09.2017 bis einschließlich 18.10.2017, verlängert bis zum 30.10.2017.

Mit Schreiben vom 14.09.2017 sind die Behörden unterrichtet und aufgefordert worden, ihre Stellungnahmen bis spätestens am 18.10.2017 bzw. mit Verlängerung bis zum 30.10.2017 abzugeben mit dem Hinweis, dass Anregungen nach Ablauf der Frist nicht mehr vorgebracht werden können. Die Terminvorgabe war mit der Abgabefrist ausreichend bemessen. Im Rahmen der Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Schreiben der Behörden:
Positive Stellungnahmen

haben abgegeben:

- Magistrat der Stadt Mörfelden Waldorf
- Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried
- Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach ZWO
- Unitymedia
- Level 3 Communications / Steuernagel Ingenieure
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Abwasserverband Langen-Egelsbach-Erzhausen
- Magistrat der Stadt Langen

Anregungen und Hinweise der Behörden

haben vorgetragen:

1. Frankfurt Egelsbach Airport
2. Stadtwerke Langen
3. Deutsche Telekom
4. Westnetz
5. Amprion
6. Kreisausschuss des Landkreises Offenbach
7. Fraport
8. Landesamt für Denkmalpflege Hessen
9. Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum
10. RP Darmstadt

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit:

keine

I. Abwägungsvorschlag
zur
zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 42b
„Leimenkaute - 2. Änderung“

Nr. 1	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Stellungnahmen	Beschluss
	<p>Frankfurt Egelsbach Airport Schreiben vom 18.09.2017, Az.: B1706-02</p> <p>für die Übersendung des Planwerks bedanken wir uns. Wir begrüßen besonders die auf Seite 9 der Begründung ausgewiesenen Hinweise zum Luftverkehr.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen B1204-03 vom 16.04.2012, B1502-01 vom 13.2.2015, B1605-04 vom 24.05.2016 sowie B1706-01 vom 26.06.2017 und halten die damals gemachten Hinweise aufrecht.</p> <p>Die uns mit Schreiben überlassenen Unterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und teilen mit, dass darüber hinaus aus rein flugbetrieblicher Sicht keine Einwände bestehen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 2	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Stadtwerke Langen Schreiben vom 29.06.2017, Az.: RAC-AP vi-wi</p> <p>mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 14. September 2017 können wir Ihnen mitteilen, dass es Seitens der Stadtwerke Langen GmbH keine weiteren Anmerkungen zu dem Bebauungsplan gibt.</p> <p>Unsere Stellungnahmen vom 21. Juni 2016 gelten nach wie vor.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 3

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

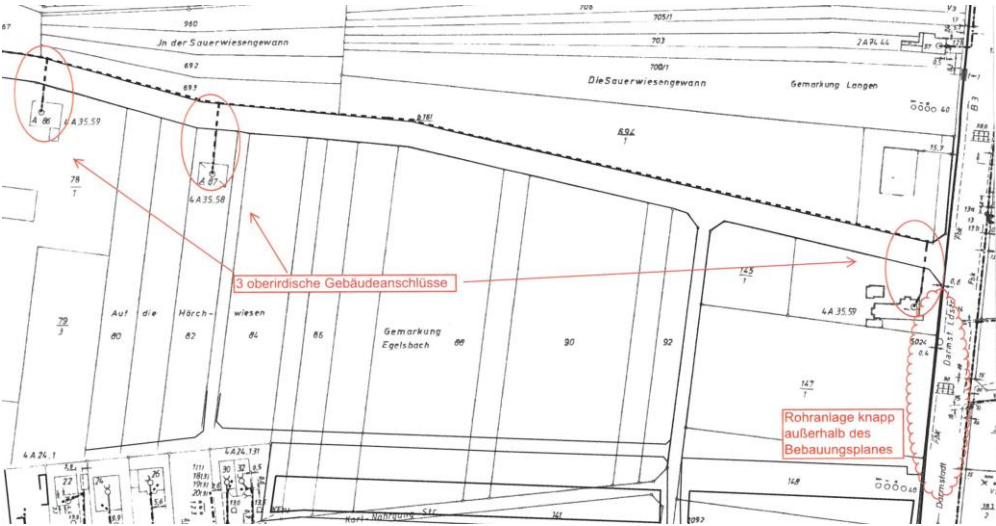
Deutsche Telekom
Schreiben vom 22.09.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem Teilplan D (Pohle-Bäcker-Loch) Sind keine Telekommunikationsanlagen vorhanden.

Im Teilplan A sind 3 Gebäudeanschlüsse als oberirdische Linie vorhanden. Im östlichen Randbereich ist eine Rohranlage mit Kabel vorhanden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. (TKG)

Plan anbei



Prüfung der Anregungen/Hinweise

Es ist nicht vorgesehen Leitungen der Telekom zu ändern oder zu verlegen.

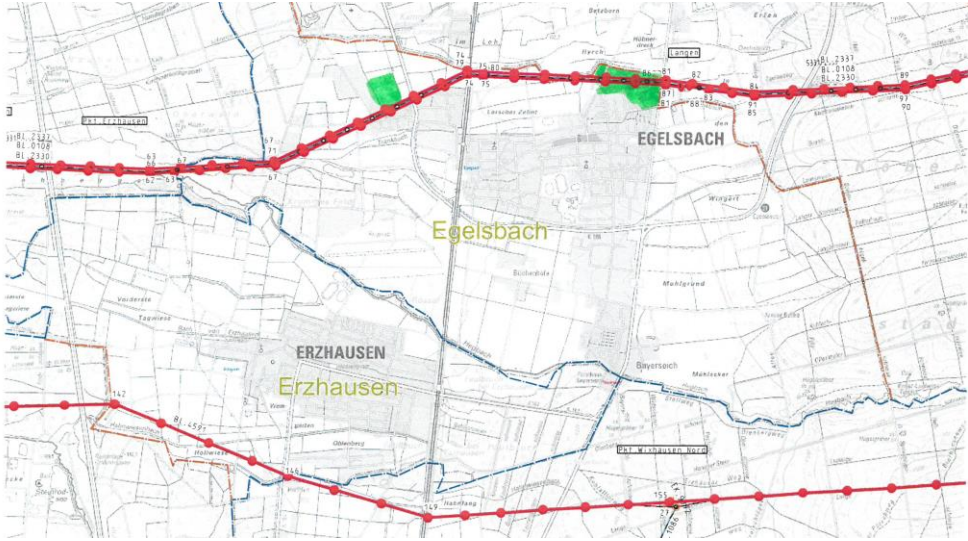
Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 4	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Westnetz Schreiben vom 27.09.2017, Az.: DRW-S-LK-0108/Id/116.922/Bx</p> <p>zur 2. Änderung des obigen Bebauungsplanes haben wir mit unserem Schreiben DRW-S-LK/0108/Id/114.992/Bx vom 11.08.2017 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB haben keine weiteren Anregungen vorzubringen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.</p> <p>Stellungnahme vom 11.08.2017</p> <p>Zum obigen Bebauungsplan haben wir zuletzt mit unserem Schreiben DRW-S-LK/0108/Id/98.529/Bx vom 26.02.2015 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Im Bereich der obigen Hochspannungsfreileitung sollen im Bereich der Maste 84 bis 87 Teilflächen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Hierzu haben wir keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Die zusätzliche Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Egelsbach, Flur 13, Flurstücke 99/2 und 99/3 liegt geringfügig im Schutzstreifen der obigen Hochspannungsfreileitung im Bereich der Maste 76 bis 77. Hierzu haben wir auf Basis der Festsetzung 1.2 ebenfalls keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 5/1	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Amprion Schreiben vom 09.10.2017, Az.: B-LB/2327/St/113.822Bn</p> <p>bezüglich der o. g. Bebauungsplanänderung haben wir mit Schreiben vom 24.07.2017 unsere Stellungnahme abgegeben. Die darin aufgeführten Auflagen und Hinweise, insbesondere hinsichtlich der maximalen Wuchshöhe im Schutzstreifenbereich der Höchstspannungsfreileitung von 7 m halten wir weiterhin aufrecht.</p> <p>amprion Schreiben vom 13.06.2016</p> <p>Der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in einem Abstand von ca. 70 m zu der Leitungsmittellinie der im Betreff unter 2. genannten Leitung und somit außerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen somit unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.</p>	<p>Ein Abstimmungserfordernis ist im B-plan bereits enthalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 5/2	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Amprion Schreiben vom 09.10.2017, Az.: B-LB/2327/St/113.822Bn</p> <p>Anlage</p> 		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 6/1	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Kreis Offenbach Schreiben vom 11.10.2017, Az.: II-64-Eg-Nr. 42b 2. /wm</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 b „Leimenkaute 2. Änderung“ in der Fassung vom August 2017, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Hinweise zur Bodenbearbeitung der Ausgleichsfläche AF-D sind im Plan- und Textteil zu präzisieren. Die Bodenbearbeitung generell bzw. das Grubbern darf nur mit einer maximalen Tiefe von bis zu 15 cm erfolgen. Eine größere Tiefe erhöht das Verletzungs- bzw. Tötungsrisiko für die Knoblauchkröte, welche sich in lockerem Boden eingräbt. Es dürfen daher keine Kreiseleggen und keine Fräsen eingesetzt werden. • Die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB („T-Linie“) der Ausgleichsfläche AF-D sollte der Abgrenzung des GLBs folgen und dieses aussparen, da diese Fläche nicht zur Ausgleichsfläche gehört und hier keine Maßnahmen im Rahmen des o.g. B-Plans geplant sind. • Bei Bedarf und der Gefahr der Verlandung der Mulden/Tümpel/Teich auf der Ausgleichsfläche AF-D müssen Maßnahmen ergriffen werden, die Mulden, Tümpel und Teich erhalten, ggfs. ist ein Neumodellieren bzw. Entschlammern der Gewässer im Winterhalbjahr nötig. • Für das gesamte Gebiet ist durch entsprechende Pflege sicher zu stellen, dass keine Neophyten bzw. unerwünschten Arten, die den Zielzustand einer Extensivwiese erheblich stören, in dem Gebiet auftreten. Dies ist gerade in der Anfangszeit der Entwicklung des Gebiets besonders zu beachten, damit unerwünschten Entwicklungen – ggfs. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – frühzeitig entgegen gewirkt werden kann. • Vereinzelt kann es für Bereiche, welche nicht die gewünschte Entwicklung nehmen, zielführend sein, diese mit Mahdgut von der Fläche 98/2 zu beimpfen um eine gewünschte Entwicklung zur Extensivwiese zu erreichen. 	<p>Es wird aufgenommen, dass die Bodenbearbeitung max. 15cm tief erfolgen darf.</p> <p>Die T-Linie wird angepasst.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

Nr. 6/2	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Kreis Offenbach Schreiben vom 11.10.2017, Az.: II-64-Eg-Nr. 42b 2. /wm</p> <p><u>Hinweis:</u> Für die Ausgleichsfläche AF-D ist eine dauerhafte Pflege notwendig, um den Funktionserhalt zu gewährleisten.</p> <p>Anlage von Oberflächengewässer Den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass mehrere Oberflächenvertiefungen angelegt werden soll, die wahrscheinlich aufgrund des beschriebenen hohen Grundwasserstandes in das Grundwasser einbinden. Hierfür ist bei der Wasser- und Bodenschutzbehörde mindestens eine Plangenehmigung zu beantragen.</p> <p>Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.</p> <p>Anlagen Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007 In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016</p> <p>Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine Energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.</p> <p>Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzuweichen.</p> <p>Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinshandeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.</p> <p>Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und im Anschluss zum Satzungsbeschluss ein entsprechender Antrag gestellt.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Siedlungsplanung. Hier handelt es sich aber um die Änderung der Ausgleichsplanung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

Nr. 6/3	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Kreis Offenbach Schreiben vom 11.10.2017, Az.: II-64-Eg-Nr. 42b 2. /wm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems, - Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand, - Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen, - geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste, - Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen), - Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten, - Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik, - Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation), - Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas), - Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung, - Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte, - Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete. 	<p>S.O.</p>	

Nr. 6/4	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Kreis Offenbach Schreiben vom 11.10.2017, Az.: II-64-Eg-Nr. 42b 2. /wm</p> <p>Anlage 2 zur Stellungnahme des Kreises Hier: In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016</p> <p>Wir weisen auf das in Krafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hin. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert.</p> <p>Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung in Ihrer Planung.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 7	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Fraport Schreiben vom 16.10.2017, Az: RAC-AP vi-wi</p> <p>zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 29.06.2017.</p> <p>Schreiben vom 26.06.2017, Az.: B1706-01</p> <p>für die Übersendung des Planwerks bedanken wir uns. Wir begrüßen die auf Seite 9 der Begründung ausgewiesenen Hinweise zum Luftverkehr.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen B1204-03 vom 16.04.2012, B1502-01 vom 13.2.2015 sowie B1605-04 vom 24.05.2016 und halten die damals gemachten Hinweise aufrecht.</p> <p>Die uns mit Schreiben überlassenen Unterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und teilen mit, dass darüber hinaus aus rein flugbetrieblicher Sicht keine Einwände bestehen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 8	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schreiben vom 16.10.2017, Az: A III.3 Da 1059-2017</p> <p>wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.07.2017, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p> <p>Schreiben vom 18.07.2017, Az.: A 1.5 Da 667/2017</p> <p>gegen die Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Punkt 3.2 der Hinweise im Textteil der Karte und Seite 9 Hinweis der Begründung).</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 9/1	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> <p>vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:</p> <p>1. Vorhaben</p> <p>Die ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Leimenkaute“ der Gemeinde Egelsbach festgesetzten Ausgleichsflächen, lassen sich wegen bereits bei der Planaufstellung absehbarer fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umsetzen. Anlass und Ziel der des Bebauungsplans Nr. 42 b „2. Änderung Leimenkaute“ der Gemeinde Egelsbach ist daher, diese aus dem Geltungsbereich herauszunehmen und durch eine externe Ausgleichsmaßnahmenplanung zu ersetzen. Der Planänderungsbereich für die Aufhebungsfläche umfasst eine Fläche von 2,8 ha und der neu geplante externe Geltungsbereich nimmt ein Fläche von 4,8 ha ein. Der hierzu vorgelegte Teilplan D – neu/Ausgleich sieht hierzu folgende Maßnahmen vor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. <i>Entwicklung der Freiflächen zu einer extensiven Wiese</i>2. <i>Gestaltung von offenen Bodenbereichen auf ca. 20% der Wiesenfläche durch 1x jährlich Grubbern im Herbst. Düngung und Pestiziteinsatz unterbleibt.</i>3. <i>Anlage von 4 temporär wasserführenden Mulden und 1 Teich</i>4. <i>Wiedereinbau des Bodenaushubs auf der Fläche und als kleinen Wall am Westrand des Gebietes</i>5. <i>Anlage einer Schutz-/Feldhecke mit einer Größe von ca. 4.000 m² am Westrand</i>6. <i>Gestaltung und Offenhaltung durch jährliche Pflege einer Sandlinse mit einer Größe von ca. 7.00 m²</i>7. <i>Erhaltung und Entwicklung einer extensiven Wiese. Es erfolgt eine 2malige Mahd / Jahr (ab 01.07.), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestiziteinsatz unterbleibt.</i>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 9/2	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> <p>2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2011) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist der Maßnahmenbereich des neu vorgelegten Teilplan D wie folgt dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Vorranggebiet für Landwirtschaft</i> - <i>Regionaler Grünzug</i> - <i>Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.</i> <p>Weiterhin ist der bestehende Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) des „Pohle-Bäcker-Loch“ als</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft</i> - <i>Ökologisch bedeutsame Flächennutzung</i> <p>ausgewiesen.</p> <p>Bei dem im RegFNP 2011 dargestellten <i>Vorranggebiet für Landwirtschaft</i> handelt es sich um einen Gunststandort für die landbauliche Nutzung. Der Regionale Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan Südhessen enthält hierzu folgende Zielvorgabe:</p> <p><i>Z10.1-10 Im Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Somit im grundsätzlichen auch vor naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Nutzungsansprüchen.</i></p> <p>Dem Teilplan D des Bebauungsplans Nr. 42 b „2. Änderung Leimenkaute“ stehen somit bereits planungsrechtlich öffentliche Belange der Landwirtschaft entgegen!</p> <p>Die Maßnahmenplanung für den Bebauungsplan Nr. 42 b „2. Änderung Leimenkaute“ wurde bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB umgesetzt! Dies ist bauplanungsrechtlich nicht akzeptabel und widerspricht den im BauGB festgesetzten Verfahrensschritten für die verbindliche Bauleitplanung, hier den §§ 1 bis 4 BauGB i. V. m. §§ 8 bis 10 BauGB und führt diese ad absurdum.</p>	<p>Es lag inzwischen eine wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Genehmigung vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>




Nr. 9/3	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> <p>Im übrigen ist auch artenschutzrechtlich nicht ersichtlich und begründbar, warum die Maßnahme sofort umgesetzt wurde, zumal alternative Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Knoblauchkröte von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) vorliegen (vgl. Ziffer 4 der Stellungnahme sowie Anlage 1).</p> <p>Das bauleitplanerische Beteiligungsverfahren und das Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB - als Herzstück der Planung - wird durch die bereits erfolgte Umsetzung der Maßnahmenplanung ignoriert und führt zur rechtlichen Angreifbarkeit der Planung im Rahmen einer möglichen Normenkontrollklage!</p> <p>Dies vor dem Hintergrund, als dass durch die bereits während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte Maßnahmenumsetzung, im Rahmen eines ordnungsgemäßen Planverfahrens die Beteiligungsrechte der Träger öffentlicher Belange beschnitten und das im Planungsverfahren erforderliche (gerechte) rechtsstaatliche Abwägungsgebot der Gemeinde latent geschmälert wurde. Die Rechte der Träger öffentlicher Belange auf die Geltungskraft und Durchsetzbarkeit ihrer Anregungen wird damit massiv eingeengt und trägt nicht zur Sicherstellung einer den Belangen adäquat Rechnung tragenden Abwägung bei. Die Planung verletzt somit Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen. Auf den § 214 BauGB f. wird in dem Zusammenhang hingewiesen.</p> <p>Es wird hierzu bedauert, dass im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB nicht auf diesen eklatanten Rechtsverstoß gegen das Bauplanungsrecht eingegangen wird. Daran ändert auch nichts die in der textlichen Begründung unter Ziffer 1 <i>Allgemeines</i> getroffene Aussage, dass für die Maßnahme zwischenzeitlich eine wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt, da es sich hierbei um verschiedentliche Rechtsbereiche handelt. Die bauplanungsrechtliche Rechtsfehlerhaftigkeit ist im Rahmen des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung und der Abwägungsvorgangs noch verbal-argumentativ aufzuarbeiten.</p> <p>Es stellt sich in dem Zusammenhang die Frage, wer die sofortige Durchführung der Maßnahmenplanung veranlasst hat, wobei die letztendliche Verantwortung für den bauplanungsrechtlichen Rechtsverstoß bei der Gemeinde Egelsbach liegt.</p>	<p>Die UNB des Kreises OF hat gegenüber dem Hochtaunuskreis, FB-ländlicher Raum, diesbezüglich die naturschutzfachlichen Grundlagen dargelegt.</p> <p>Es liegt unabhängig vom B-plan eine wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Genehmigung vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>


Nr. 9/4	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> <p>3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Mit Ausnahme des GLB „Pohle-Bäcker-Loch“ unterlag der überwiegende Teil des Teilplan D bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung. Der größte Teil davon wurde ackerbaulich sowie im nördlichen Geltungsbereich als Dauergrünland genutzt. Nach hiesigem Kenntnisstand sind von der Maßnahmenplanung zwei landwirtschaftliche Betriebe betroffen. Nach Umsetzung der vorgelegten Planung ist davon auszugehen, dass von landwirtschaftlicher Seite kein Nutzungsinteresse mehr zu konstatieren ist. Es handelt sich somit zukünftig um eine reine Pflegefläche.</p> <p>Im übrigen stehen die auf dem bisherigen Ackerschlag gem. Ziffer 1.2 festgesetzten Maßnahmenplanungen mit umfangreichen Bodenmodellierungen (Mulden, Teiche, Wall) den gesetzlichen Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Baugesetzbuches (BauGB) entgegen, da auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich (Siehe hierzu Ziffer 4 meiner Stellungnahme).</p> <p>Konkret widerspricht die Planung folgenden gesetzlichen Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1 BBodSchG: <i>Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.</i> - § 3 (1) HAltBodSchG: <i>Die Behörden des Landes, die Gemeinden, die Landkreise und die sonstigen der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts haben vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes und des § 1 erreicht werden.</i> - § 4 (1) BBodSchG: <i>Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.</i> - § 4 (2) BNatSchG: <i>Zur dauerhaften Sicherung der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere.....3. Böden zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.</i> - § 1 (2) BauGB: <i>Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (Satz 1).</i> 	<p>Naturschutzfachlich wird diese Ansicht nicht geteilt.</p> <p>s.o.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 9/5	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> <p>Unbestreitbar handelt es sich bei der bereits umgesetzten Maßnahmenplanung um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, hier u. a. durch die unnötig hohe Flächeninanspruchnahme, gravierende Eingriffe in den Boden durch Bodenmodellierungen und Bodenverdichtungen, u. a. durch die erfolgte und dokumentierte Befahrung mit schweren Rad- und Kettenfahrzeugen (vgl. Anlage 2).</p> <p>Die Planung sieht auf dem Flurstück 98/2 weiterhin die Entwicklung einer extensiven Wiese vor. Fachbehördlich ist darauf aufmerksam zu machen, dass die Fläche bereits seit ca. 15 Jahren von dem derzeitigen Bewirtschafter extensiv genutzt wird. Die Fläche ist seit diesem Zeitpunkt Teil des Extensivierungsprogramms des Landkreises Offenbach, welches vor ca. 5 Jahren aufgrund fehlender Finanzmittel eingestellt wurde. Nach Mitteilung des betroffenen Landwirtes bewirtschaftet dieser die Wiese dennoch weiterhin extensiv nach den damaligen Vorgaben des kreiseigenen Extensivierungsprogramms!</p> <p>4. Landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Gemäß der vorgelegten Planung sollen auf der bisher landwirtschaftlich-ackerbaulich genutzten Fläche 4 temporär wasserführende Mulden sowie ein Teich mit flachen Uferbereichen angelegt werden. Dies mit dem Ziel, der in dem Bereich vorkommenden Knoblauchkröte ein geeignetes Fortpflanzungsgewässer zu bieten. In dem Zusammenhang soll die vorhandene Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umgewandelt und entlang der Westseite ein Gebüsch angelegt werden. 20 bis 30 % der Fläche soll im jährlichen Wechsel durch Grubbern freigehalten werden, bei einer max. Grubbertiefe von 15 bis 20 cm (Kröte gräbt sich ein).</p>	<p>s.o.</p> <p>Alle Maßnahmen wurde auf Grundlage eines naturschutzfachlichen Gutachtens (Malten) und in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und Wasserbehörde durchgeführt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr. 9/6	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> <p>Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Planung erstaunt insoweit, als dass meiner Behörde ein Schreiben des Regierungspräsidium Darmstadt vom 31.05.2017 vorliegt, wo es im Rahmen von Natura 2000, nach dem Hessischen Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen (HALM), hier Maßnahmenblatt Knoblauchkröte HALM H 2, um die „Extensive Ackerbewirtschaftung zum Erhalt der Knoblauchkröte“ geht. In dem Maßnahmenblatt sind die entsprechenden Habitatansprüche genannt, demnach diese meist landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen, insbesondere ackerbaulich genutzte Schläge im Umfeld geeigneter Laichgewässer besiedelt. Die Landschaftspflegeabteilungen der Agrarverwaltung sind hierzu aufgefordert, entsprechende Verträge mit interessierten Landwirten zum Erhalt der Knoblauchkröte abzuschließen.</p> <p>In dem Schreiben des RP Darmstadt ist die Knoblauchkröte-Kulisse mit betreffenden Flächen und Maßnahmenblättern festgelegt. Die Knoblauchkröte-Kulisse und die hierzu bestehenden einzelnen Maßnahmenblätter sind vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) genehmigt, so auch für den betreffenden Bereich in Egelsbach!</p> <p>In der Übersicht des Landes Hessen ist auch der Bereich des „Pohle-Bäcker-Loch“ aufgeführt, was als „3.3 Egelsbach Seggenried“ benannt ist. Der Bereich ist dort - analog zum Geltungsbereich des Teilplan D – flächendeckend als Knoblauchkrötengebiet dargestellt.</p> <p>Gemäß dem Maßnahmenblatt Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>) (vgl. Anlage 1) ist eine regelmäßige bewirtschaftete Ackerfläche mit lockerem grabfähigen Boden als Lebensraum im Umfeld von Laichgewässern der Knoblauchkröte erforderlich. Da diese nachtaktiv sind, gräbt sich die Knoblauchkröte tagsüber oberflächlich in 10 bis 20 cm Tiefe ein. Knoblauchkröten profitieren von der Ackerbewirtschaftung, da die landwirtschaftliche Ackerbewirtschaftung grabfähige Böden erzeugt. Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist daher für den Bereich des „Pohle-Bäcker-Loch“ eine flächendeckende amphibienfreundliche Ackerbewirtschaftung erforderlich.</p> <p>Die in der Maßnahmenplanung des Bebauungsplans Nr. 42b „Leimenkaute – 2. Änderung“ vorgesehenen Biotopverbesserungen, wie z. B. das Anlegen von extensiven Mähwiesen auf Ackerstandorten, dient aus landespflegerischer Sicht <u>nicht</u> der positiven Entwicklung der hier vorkommenden Knoblauchkröte. Das hierzu vorgesehene Grubbern (lockern) im jährlichen Wechsel der</p>	<p>Alle Maßnahmen wurde auf Grundlage eines naturschutzfachlichen Gutachtens (Malten) und in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und Wasserbehörde durchgeführt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>


Nr. 9/7	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> <p>Mähwiesen mit einer Größe von 20 – 30 % ist ebenso nicht zielführend. Zur nachhaltigen Erhaltung und Sicherung der Knoblauchkrötenpopulation an dem Standort, wird daher weiterhin eine flächendeckende amphibienfreundliche Ackerbewirtschaftung für zweckmäßig erachtet. Dies auch vor dem Hintergrund, als dass an dem Standort bereits das bedeutendste Knoblauchkrötenvorkommen in Hessen vorhanden bzw. sich entwickeln konnte.</p> <p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 b „2. Änderung Bebauungsplan Leimenkaute“ vorgelegte Maßnahmenplanung der Gemeinde Egelsbach, steht den Vorgaben des Landes Hessen zur Erhaltung der Knoblauchkröte (FFH-Anhang IV) entgegen und ist vor Satzungsbeschluss nochmals zu überarbeiten.</p> <p>Gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB bitte ich abschließend um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.</p> <p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Maßnahmenblatt Knoblauchkröte HALM 2 „Extensive Ackerbewirtschaftung zum Erhalt der Knoblauchkröte“2. Bilder von der Maßnahmendurchführung	S.O.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.


<p>Nr. 9/8</p>	<p style="text-align: center;">Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <div style="text-align: center;"> <p>Maßnahmenblatt Knoblauchkröte (Pelobates fuscus)</p> <p>HALM H2 „Extensive Ackerbewirtschaftung zum Erhalt der Knoblauchkröte“</p> <p><small>Versionsdatum: 24.04.2017</small></p> </div>  </div> <div style="display: flex; margin-top: 10px;"> <div style="flex: 1;"> <p>Habitatsprüche und Gefährdung Die Knoblauchkröte (FFH-Anhang IV) besiedelt meist landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen im Umfeld geeigneter Laichgewässer. Sie ist nachtaktiv und verbringt – abgesehen von der Fortpflanzungszeit – den Tag meist eingegraben im Boden. Im Winter gräbt sie sich tiefer ein. Dementsprechend ist die Art auf lockere grabbare Böden angewiesen, die sie insbesondere auf ackerbaulich genutzten Schlägen findet. Der Pflanzenbewuchs bietet ihr Deckung, schlaginterne Nassstellen dienen als Nahrungsquelle und zur Feuchtigkeitsregulierung.</p> <p>Aufgrund ihrer besonderen Lebensweise ist die Knoblauchkröte mehr als andere Amphibien durch intensive Formen der Bodenbewirtschaftung gefährdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die mechanische Bodenbearbeitung kann die eingegrabenen Tiere direkt schädigen oder töten. - Dünger und Pflanzenschutzmittel können direkt amphibientoxisch wirken oder das Nahrungsangebot im Landeisenraum verringern. - Zudem können Spritzmittel, die in Laichgewässer eingetragen werden, Laich und Kaulquappen schädigen. <p>Verbreitungsschwerpunkte in Hessen: Horloff- und Wetterriederung, hessische Oberrheinebene, ehemalige Altneckarschlingen.</p> <p>HALM-Angebot: HALM-Vereinbarung im Rahmen des Moduls H2 „Arten- und Biotopschutz im Offenland“. Verpflichtungszeitraum: fünf Jahre, in bestimmten Ausnahmefällen kürzer.</p> <p>Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung geeigneter Landeisenräume und Wanderkorridore der Knoblauchkröte durch die Verringerung der Gefahren durch Düng- und Pflanzenschutzmittel sowie bestimmte Formen der Bodenbearbeitung. Die Maßnahmen dienen der Umsetzung des hessischen Artenhilfskonzepts für die Knoblauchkröte (MALTEN & STEINER 2007) und des Arten-Bewirtschaftungsplans für die Knoblauchkröte in Südhessen (RPDA 20.11.2012).</p> <p>Grundsätzlich geeignet sind jährlich im Rahmen der Fruchtfolge bearbeitete Ackerflächen (ausgenommen Mais und hochwüchsige Energiepflanzen) im Umfeld bekannter Laichgewässer der Knoblauchkröte. Voraussetzung ist der Nachweis einer lokalen Knoblauchkrötenpopulation in den zurückliegenden drei Jahren. Die maximale Entfernung der Vertragsflächen zum Laichgewässer beträgt 1,5 km. Zwischen Laichgewässer und den HALM-Verpflichtungsflächen dürfen keine stark befahrenen Straßen liegen.</p> </div> <div style="flex: 1; text-align: center;">  <p><small>Foto: Andreas Malten</small></p> </div> <div style="flex: 1;"> <p>es sei denn, dass Amphibienzäune zur Hauptwanderzeit gestellt werden oder Amphibienleiteinrichtungen vorhanden sind.</p> <p>Maßnahmen und HALM-Verpflichtungen: Auf der HALM-Verpflichtungsfläche sind folgende Förderverpflichtungen einzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zwischen dem 15.3. und 15.9. 2. Keine Anwendung von Düngemitteln (außer Festmist) zwischen dem 15.3. und 15.9. 3. Kein Pflügen zwischen dem 15.3. und 15.9. (Bodenbearbeitung/Grubbern bis 10 cm Tiefe erlaubt, keine Verwendung von Scheibeneeggen) 4. Keine maschinelle Bodenbearbeitung zur Hauptwanderzeit (15.3.-15.4.) 5. Kein Tiefpflügen (mehr als 40 cm Pflugtiefe). <p>Gleichzeitig verpflichtet sich der Landwirtschaftsbetrieb zur Duldung vorhandener Nassstellen innerhalb des Ackers (HALM-Verpflichtungsfläche). Auf der Verpflichtungsfläche dürfen auch kleinflächig keine Maßnahmen zur Erhöhung des Bodenniveaus (z.B. Bodenauffüllungen, Bearbeitungstechnik) und keine Entwässerungsmaßnahmen (z.B. durch Neuanlage oder Instandsetzung von Drainagen) durchgeführt werden.</p> <p>Außerhalb der unter die Verpflichtung fallenden Flächen bestehen keine Auflagen.</p> <p>Vergütung Für die unter die Verpflichtung fallenden Flächen wird für die erbrachten Leistungen (Nrn. 1-5) eine jährlich auszuzahlende Grundvergütung vereinbart.</p> <p>Grundvergütung: 360 EUR/ha Verpflichtungsfläche/Jahr. Die maximal anrechenbare Fläche ist die Schlaggröße.</p> </div> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">Maßnahmenblatt Knoblauchkröte, Version 24.4.2017, Bearbeitung: Peter Pohlmann, Jutta Schmitz, Thomas Bobbe</p>	<p style="text-align: center;">Prüfung der Anregungen/Hinweise</p>	<p style="text-align: center;">Beschluss</p> <p style="text-align: center; margin-top: 100px;">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---------------------------	--	---	--

Nr. 9/9	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss				
	<p>Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> <table border="1" data-bbox="322 392 960 619"> <tr> <td data-bbox="322 392 640 507"></td> <td data-bbox="640 392 960 507"> <p>Begründete Abweichungen vom Programm können zugelassen werden, wenn besondere Bedingungen dies erfordern. Anpassungen können zur Minderung der Prämienzahlung führen. Zusätzliche Leistungen können über HALM H2 vor Umsetzungsbeginn beantragt und ggf. gefordert werden.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="322 507 640 619"> <p>Weitere Angebote für HALM-Maßnahmen Zur Förderung der Knoblauchkröte sind weitere HALM-Maßnahmenangebote empfohlen:</p> </td> <td data-bbox="640 507 960 619"> <ul style="list-style-type: none"> • HALM C 3.1. Einjährige Blühstreifen/-flächen • HALM C 3.2. Mehrjährige Blühstreifen/-Flächen • HALM C3.3 Gewässer-/Erosionsschutzstreifen (nur in entsprechenden Kulissen möglich, siehe: www. HALM.Hessen.de). </td> </tr> </table> <p>Anlage 2:</p> 		<p>Begründete Abweichungen vom Programm können zugelassen werden, wenn besondere Bedingungen dies erfordern. Anpassungen können zur Minderung der Prämienzahlung führen. Zusätzliche Leistungen können über HALM H2 vor Umsetzungsbeginn beantragt und ggf. gefordert werden.</p>	<p>Weitere Angebote für HALM-Maßnahmen Zur Förderung der Knoblauchkröte sind weitere HALM-Maßnahmenangebote empfohlen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • HALM C 3.1. Einjährige Blühstreifen/-flächen • HALM C 3.2. Mehrjährige Blühstreifen/-Flächen • HALM C3.3 Gewässer-/Erosionsschutzstreifen (nur in entsprechenden Kulissen möglich, siehe: www. HALM.Hessen.de). 		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Begründete Abweichungen vom Programm können zugelassen werden, wenn besondere Bedingungen dies erfordern. Anpassungen können zur Minderung der Prämienzahlung führen. Zusätzliche Leistungen können über HALM H2 vor Umsetzungsbeginn beantragt und ggf. gefordert werden.</p>						
<p>Weitere Angebote für HALM-Maßnahmen Zur Förderung der Knoblauchkröte sind weitere HALM-Maßnahmenangebote empfohlen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • HALM C 3.1. Einjährige Blühstreifen/-flächen • HALM C 3.2. Mehrjährige Blühstreifen/-Flächen • HALM C3.3 Gewässer-/Erosionsschutzstreifen (nur in entsprechenden Kulissen möglich, siehe: www. HALM.Hessen.de). 						

Nr. 9/10	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p data-bbox="315 316 1120 379">Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p>  		<p data-bbox="1839 443 2011 563">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 9/11	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p data-bbox="315 316 1120 379">Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p>  		<p data-bbox="1839 443 2011 563">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 9/12	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p data-bbox="315 316 1120 347">Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum</p> <p data-bbox="315 347 987 379">Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> 		<p data-bbox="1839 443 2007 564">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 9/13	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p data-bbox="315 316 1120 379">Hochtaunuskreis- Kreisausschuss – FB Ländlicher Raum Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 60.10-ALR/TÖB/re</p> 		<p data-bbox="1839 443 2007 563">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 10/1	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>RP Darmstadt Schreiben vom 30.10.2017, Az: III31.2-61d 02/01-68-</p> <p>der Bebauungsplanentwurf kann gemäß § 1 Absatz 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf die Stellungnahme vom 10.07.2017 verwiesen. Diese lautete:</p> <p>„Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich mit, dass von der Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 b das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ betroffen ist. In dem sich mit dem Schutzgebiet überlagernden „Teilplan D“ sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Ziel ist die Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in landschaftsgerecht gestaltete Wiesen mit jährlich wechselnden Rohbodenflächen und permanent wasserführenden Mulden. Diese Maßnahmen dienen dem Schutzzweck (§ 2) der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000 (StAnz. S. 1123), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. Oktober 2015 (StAnz. S. 1213). Das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ steht insofern der Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 b nicht entgegen.</p> <p>Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet oder ein Naturschutzgebiet werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs nicht berührt. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.</p> <p>Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach.“</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 10/2	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>RP Darmstadt Schreiben vom 30.10.2017, Az: III31.2-61d 02/01-68-</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung: <u>Grundwasser</u> Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/99, S. 1659), zu beachten. Ich bitte dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen und die Angaben in der Begründung (S. 12) zu korrigieren.</p> <p>Von den Dezernaten „<u>Oberflächengewässer</u>“, „<u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u>“, „<u>Bodenschutz</u>“ und „<u>Immissionsschutz</u>“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden - Bergaufsicht - wird auf die Stellungnahme vom 10.07.2017 verwiesen. Diese lautete: „Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ○ Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG • Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: <ul style="list-style-type: none"> ○ Vorliegende und genehmigte Betriebspläne • Hinsichtlich des Altbergbaus: <ul style="list-style-type: none"> ○ bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse ○ in der Datenbank vorliegende Informationen ○ Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau 	<p>Der Hinweis ist in Ziffer 3.7 des B-plan bereits enthalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 10/3	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	Prüfung der Anregungen/Hinweise	Beschluss
	<p>RP Darmstadt Schreiben vom 30.10.2017, Az: III31.2-61d 02/01-68-</p> <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.“</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach wird folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

1. Beschlussfassung zur Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat die im Rahmen zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 42b „Leimenkaute - 2. Änderung“ vorgebrachten Anregungen sowie die hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und sonstigen Stellen geprüft und beschließt darüber gemäß der Abwägung unter I..

2. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 42b

„Leimenkaute“

bestehend aus einer Planzeichnung mit dem Hauptplan im Maßstab 1: 1.000 und dem Text der planungsrechtlichen Festsetzungen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

unter Einarbeitung der in der Abwägung gefassten Beschlüssen als

Satzung

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

3. Bekanntmachung

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 42b „Leimenkaute - 2. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und den Plan dadurch in Kraft zu setzen.

Egelsbach, den2017

(Sieling)
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 42 b
„Leimenkaute, 2. Änderung“
der
Gemeinde Egelsbach

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB



Langenselbold
03.11.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
2. Alternativenprüfung gemäß Bundesbodenschutzgesetz	1
3. Tabellarische Abprüfung der Bearbeitung des Schutzgutes Boden ..	2
4. Klimaschutz	2
5. Vorgaben übergeordneter Planung	4
5.1 Regionaler Flächennutzungsplan (REGFNP 2010)	4
5.2 Schutzgebiete	5
6. Rahmenbedingungen	5
6.1 Lage.....	5
6.2 Naturräumliche Einordnung	6
6.3 Flächennutzungen	6
7. Planung	6
7.1 Planungsvorgaben.....	6
7.2 Landschaftsplanung.....	7
7.3 Altablagerungen.....	7
7.4 Festsetzungen	7
8. Ausgleich	10
9. Planungsdaten	10
10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	11
10.1 Wasserwirtschaftliche Belange	11
10.1.1 Überschwemmungsgebiet	11
10.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz	11
10.1.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	12
10.1.4 Abwasserbeseitigung.....	12
10.2 Stromversorgung	13
10.3 Gasversorgung	13
11. Umweltbericht	13
11.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	13
11.1.1 Ziel des Vorhabens	13
11.1.2 Angaben zum Standort.....	14
11.1.3 Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden	14
11.1.4 Festsetzungen.....	14
11.2 Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung	14
11.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010.....	14
11.2.2 Schutzgebiete	15
11.3 Prüfmethode	15
11.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	15
11.3.2 Untersuchungsunterlagen	15
11.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.	15
11.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	16
11.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren	16
11.4.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren	16
11.4.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren	16
11.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	17

11.5.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion.....	17
11.5.2	Schutzgut Mensch.....	17
11.5.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	17
11.5.4	Schutzgut Boden.....	17
11.5.5	Schutzgut Wasser	17
11.5.6	Schutzgut Luft	17
11.5.7	Schutzgut Klima	18
11.5.8	Schutzgut Landschaft.....	18
11.5.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
11.5.10	Schutzgüter-Wechselwirkungen	18
11.6	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	18
11.6.1	Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen.....	18
11.6.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	19
11.7	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	20
11.7.1	Schutzgut Mensch.....	20
11.7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
11.7.3	Schutzgut Boden.....	20
11.7.4	Schutzgut Wasser	20
11.7.5	Schutzgut Klima / Luft	20
11.7.6	Schutzgut Landschaft.....	20
11.7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
11.8	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	20
11.8.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
11.8.2	Standortalternativen	21
11.8.3	Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl	21
11.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. 21	
11.10	Zusammenfassung des Umweltberichts	21

1. Allgemeines

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Egelsbach hat in ihrer Sitzung am 16.12.2015 den Bebauungsplanes Nr. 42 „Leimenkaute“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 04.03.2016 öffentlich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Es wurde ursprünglich das Ziel verfolgt am Nordwestrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen zu gestalten. Da ein Ankauf der überwiegend in privater Hand liegenden Grundstücke sich als schwierig erwiesen hat, ist eine Umsetzung dieser Maßnahmen in naher Zukunft nicht möglich. Der Bebauungsplan soll diesbezüglich aufgehoben werden.

Dafür ist die Ausweisung von neuen Ausgleichsflächen erforderlich.

Es ist nunmehr Ziel, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach, Biotopgestaltungsmaßnahmen zum Schutz und zur Förderung der Knoblauchkröte im Bereich des Pohle-Bäcker-Lochs am Nordwestrand der Gemarkung Egelsbach vorzunehmen.

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Egelsbach hat daher in ihrer Sitzung am 13.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan erhält die Nummer 42 b und Bezeichnung „Leimenkaute, 2. Änderung“.

Der Planänderungsbereich für die Aufhebungsfläche nimmt eine Fläche von ca. 2,8 ha und für die neue beplante Fläche 4,8 ha (davon 1,0 ha GLB und neu beplante 3,8 ha) ein.

Eine wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Genehmigung liegt inzwischen vor, sodass die Maßnahmen bereits begonnen wurden.

2. Alternativenprüfung gemäß Bundesbodenschutzgesetz

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.

Die Aufhebung von Teilflächen eines Bebauungsplans in diesem besonderen Fall zur Regelung von Ausgleichsflächen wirkt sich nicht auf die Vorgaben des

Bundesbodenschutzgesetzes aus, da nur an anderer Stelle ähnliche Ausgleichsflächenstrukturen beplant werden.

3. Tabellarische Abprüfung der Bearbeitung des Schutzgutes Boden

In diesem besonderen Fall, der lediglich eine Umplanung von Ausgleichsflächen mit ähnlichen Strukturen innerhalb der Gemarkung von Egelsbach vorsieht, wird auf eine tabellarische Abprüfung verzichtet.

4. Klimaschutz

Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 des BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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).

Die geplanten alten und neuen Ausgleichsmaßnahmen dienen der Gestaltung und der Erhaltung von CO₂-aufnahme-reichen natürlichen Biotopen. Eine relevante Änderung ergibt sich nicht.

Anpassung

Durch Anpassungsmaßnahmen sollen mögliche Schädigungen vermieden bzw. verringert, 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. Das Ziel des Bevölkerungsschutzes ist, Vorkehrungen zu treffen, die mit einer zunehmenden Zahl an Extremereignissen wie Hochwasser, Starkniederschlägen oder lang anhaltenden Hitzeperioden umgehen können.

Im neuen Planbereich soll auch der Landschaftsraum so gestaltet werden, dass die geplanten Mulden bei Starkregen eine Pufferfunktion übernehmen können.

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 der von Menschen verursachten Treibhausgasemissionen ist 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 speicherfähigen 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 zu Minimierung des Hochwasserrisikos in Überschwemmungsgebieten.

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

- Flächen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Erhöhung der Bodenfunktionen durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz des Bodens erzielt.

Anpassung an den Klimawandel / Verkehr

Eine Verkehrsplanung erfolgt nicht.

Anpassung an den Klimawandel / Gebäudeplanung

Eine Gebäudeplanung erfolgt nicht.

5. Vorgaben übergeordneter Planung

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan (REGFNP 2010)

Die Gemeinde Egelsbach mit 11.494 Einwohner (31.12.2015), befindet sich im Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Necker. Dieser soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen. Dazu zählt auch ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohnbaugebieten vorrangig in zentralen Lagen.

Egelsbach, als Unterzentrum, liegt auf der Regionalachse Frankfurt am Main – Darmstadt, auf der Hauptachse Frankfurt-Darmstadt-Heppenheim.

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im Öffentlichen Nahverkehr erfüllen können.

Eine wichtige Funktion als Unterzentrum im Verdichtungsraum ist auch der Standort für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

In dem RegFNP ist die alte Ausgleichsfläche/Planfläche als:

- Fläche für die Landbewirtschaftung;
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Zusätzlich ist die im Planbereich befindliche

- Hochspannungsleitung dargestellt.

In dem RegFNP ist die neue Ausgleichsfläche/Planfläche als:

- Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- das Pohl-Bäcker Loch als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft mit Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.2 Schutzgebiete

Westlich der alten Planfläche befindet sich das Naturschutzgebiet „Kammereckswiesen und Herchwiesen von Langen“ (VO vom 18.02.2009; Staatsanzeiger: 12/2009, S. 754).

Im Norden und Nordwesten grenzte die alte Planfläche an das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ (Flächengröße: 16.782 ha, VO vom 13.03.2000, Staatsanzeiger 14/2000, S. 1123). Die neue Ausgleichsfläche liegt komplett in diesem LSG.

Teile der neuen Ausgleichsfläche sind als geschützter Landschaftsbestandteil „Pohle-Bäcker-Loch“ mit Datum vom 10.02.1992 ausgewiesen (vgl. Anhang).

Der alte und neue Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Brunnen I-VII, der Schutzzone IIIB der Stadt Mörfelden-Walldorf (Staatsanzeiger 36/1983, S. 1784; geändert Staatsanzeiger 45/1983, S.2156).

6. Rahmenbedingungen

6.1 Lage

Egelsbach ist eine von 13 Gemeinden im Landkreis Offenbach. Die Gemeinde liegt südlich des Mains zwischen Frankfurt am Main und Darmstadt auf einer Höhe von ca. 117m ü. NN.

Die Gemarkung der Gemeinde Egelsbachs erstreckt sich über 14,82 km², wobei hiervon etwa 10 km² auf Wald- und Grünflächen sowie Ackerland entfallen.

Egelsbach grenzt im Norden und Osten an die Stadt Langen, im Süden an die kreisfreie Stadt Darmstadt und die Gemeinde Erzhausen (Landkreis Darmstadt-Dieburg), sowie im Westen an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau).

Der Autobahnanschluss an die A 661 liegt im östlichen Gemarkungsgebiet und die A 5 ist gut über die Anschlussstelle Langen-Mörfelden erreichbar.

Der Flugplatz Egelsbach ist ein bundesweit bedeutsamer Verkehrslandeplatz für kleinere Maschinen und befindet sich im Südwesten der Gemarkung.

Im Westen und Süden wird das neue Gebiet von der vorhandenen Bebauung Im Kammereck begrenzt. Im Norden und Osten finden sich landwirtschaftliche Flächen. Das ebene Gelände der neuen Planfläche liegt bei 115 m ü. NN. Am Nordostrand wird das Pohle-Bäcker Loch mit einbezogen.

6.2 Naturräumliche Einordnung

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland gehört dieser Bereich zur Untermainebene und der Untereinheit Hegbach-Apfelbach-Grund (232.13).

6.3 Flächennutzungen

Der überwiegende Teil der Änderungsfläche wird gärtnerisch und landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Nur das Pohlebäcker Loch ist eine ehemals gewerblich genutztes Betonbecken mit umliegenden Flächen, die nun alle brachliegen und ein sehr naturnahes Erscheinungsbild einer Weichholzaue aufweisen.

7. Planung

7.1 Planungsvorgaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausweisung von Wohnbauflächen und die dazugehörigen Ausgleichsflächen in Egelsbach geschaffen werden.

Es wurde ursprünglich das Ziel verfolgt am Nordwestrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen zu gestalten. Da ein Ankauf der überwiegend in privater Hand liegenden Grundstücke sich als schwierig erwiesen hat, ist eine Umsetzung dieser Maßnahmen in naher Zukunft nicht möglich. Der Bebauungsplan soll diesbezüglich aufgehoben werden.

Dafür ist die Ausweisung von neuen Ausgleichsflächen erforderlich.

Es ist nunmehr Ziel, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach, Biotopgestaltungsmaßnahmen zum Schutz und zur Förderung der Knoblauchkröte im Bereich des Pohle-Bäcker-Lochs am Nordwestrand der Gemarkung Egelsbach vorzunehmen.

7.2 Landschaftsplanung

Die bauliche Nutzung des Umweltmediums Boden beeinträchtigt bzw. schließt die ökologischen Funktionen (z. B. Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen, Grundwasserneubildung) aus. Sie stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach der Naturschutzgesetzgebung ausgeglichen werden muss. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Um den Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken des Urplans zu begrenzen, wurden Prozentanteile (80 % im WS und WA) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen festgesetzt. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Zur Neuanpflanzung sollen vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden, da sie sich besonders als Nahrungsquelle u.a. für die einheimische Tierwelt eignen und einen standortgerechten Gesamteindruck ermöglichen.

Zur Gewährleistung eines sparsamen Wasserverbrauchs sowie einer rationellen Wassernutzung wird im Urplan die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. für die Toilettenspülung) empfohlen. Durch die Einrichtung von Zisternen zur Regenrückhaltung kann eine deutliche Verringerung der Abflussmengen sowie Trinkwasserverbrauchs erzielt werden.

Ein Teil der ehemals geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Urplan wurde bereits ausgeführt, eine Teil der Fläche soll nicht mehr weiter beplant werden (vgl. Zielsetzung).

7.3 Altablagerungen

Weder im Aufhebungsbereich, noch auf der neuen Ausgleichsfläche D bestehen Hinweise auf Altablagerungen.

7.4 Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Teilplan D - neu

§ 9 (1a) BauGB

Bei den Bepflanzungen auf den Ausgleichsflächen AFD-neu sind die Abstandsflächen/ Freihaltezonen/-Wuchshöhenbegrenzungen zu den Hochspannungsleitungen und den Nachbargrundstücken einzuhalten. Eine ökologische Baubegleitung (gem. LP) ist erforderlich.

AFD-neu Maßnahmen in der Ausgleichsfläche im Teilplan D - neu

1. Entwicklung der Freiflächen zu einer extensiven Wiese, Düngung und Pestizideinsatz unterbleibt.
2. Gestaltung von offenen Bodenbereichen auf ca. 20% der Wiesenfläche durch 1x jährlich Grubbern (max. 15cm tief) im Herbst.
3. Anlage von 4 temporär wasserführenden Mulden und 1 Teich (bei Verlandungsgefahr Entschlammung erforderlich).
4. Wiedereinbau des Bodenaushubs auf der Fläche und als kleinen Wall am Westrand des Gebietes
5. Anlage einer Schutz-/Feldhecke mit einer Größe von ca. 4.000m² am Westrand
6. Gestaltung und Offenhaltung durch jährliche Pflege einer Sandlinse mit einer Größe von ca. 700m²
7. Erhaltung und Entwicklung einer extensiven Wiese (u.a. durch Saatgutverwendung aus Flurstück 98/2. Es erfolgt eine 2malige Mahd/Jahr (ab 1.7.) Das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizideinsatz unterbleibt.
8. Neophyten sind zu entfernen.

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.2 sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z.B.:

Sträucher: H 80/100 cm

Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

-Keine Festsetzungen-

HINWEISE

Böden

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

Denkmalschutz

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

Altablagerungen

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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. Bodenschutz (Obere Bodenschutzbehörde) zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Wasserschutzgebietsverordnung

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen in der Wasserschutzzone III b der Stadt Mörfelden-Walldorf (VO v. 03.08.1983)

Luftfahrzeuge

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe der Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach liegt, welche die Luftfahrzeuge in einer Höhe von ca. 260m über Grund und in einer Entfernung von ca. 500m zuzüglich flugbetrieblicher Toleranzen befliegen. Mit Beeinträchtigungen durch an- und abfliegende Luftfahrzeuge muss gerechnet werden.

Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannleitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Fa. Amprion und der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und anschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Fa. Amprion und der RWE.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hess. Ried

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hess. Ried (St. Anz. 21/99, S. 1659).

Grundwasserstand

Es wird auf die hohen Grundwasserstände hingewiesen.

8. Ausgleich

Die Kompensationsmaßnahmen werden nach der Zielsetzung der Gemeinde nach wie vor komplett im Planbereich, nur teilweise auf einer anderen Fläche, durchzuführen.

Im neuen Planbereich des Teilplans D sollen auf einer ca. 4,8 ha großen Fläche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Hier ist das ca. 1 ha große Biotop „Pohle-Bäcker-Loch“ zu erhalten und auf ca. 3,8 ha ehemaliger Ackerfläche sind landschaftsgerechte Gehölzanzpflanzungen, Wiesen, Rohbodenflächen/Sandflächen und feuchte Mulden vorgesehen (vgl. LP).

Bei den Bepflanzungen sind die Abstandsflächen, Freihaltezonen, Wuchshöhenbegrenzungen zu den Hochspannungsleitungen und den Nachbargrundstücken einzuhalten.

9. Planungsdaten

Gesamtfläche ehemaliger nördlicher Planbereich/Ausgleichsfläche: 60.968 m²

Aufhebungs-/Änderungsbereich im ehemaligen nördl. Planbereich: 28.535 m²

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42b „2. Änderung Leimenkaute“ befinden sich in Teilplan D nachfolgende neue Flurstücke:

Gemarkung Egelsbach

Flur: 13, Flurstück: 98/2, 99/1 (GLB), 99/2, 99/3.

Die Fläche des neuen Plangebietes (AF D) beträgt:	48.390 m ²
davon GLB:	10.474 m ²

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Wasserwirtschaftliche Belange

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

10.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

10.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz Wasserversorgung

Die Gemeinde Egelsbach wird durch die Stadtwerke Langen mit Wasser versorgt. Für die Ausgleichsfläche D wird keine Wasserversorgung benötigt.

Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet

Für die Ausgleichsfläche D wird keine Wasserversorgung benötigt.

Löschwasserbedarf für das Plangebiet

Für die Ausgleichsfläche D wird keine Löschwasserversorgung benötigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Brunnen I-VII, der Schutzzone IIIB der Stadt Mörfelden-Walldorf (Staatsanzeiger 36/1983, S. 1784; geändert Staatsanzeiger 45/1983, S.2156).

Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wirken sich nicht auf die Grundwasserneubildung aus.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf der Ausgleichsfläche D anfallende Niederschlagswasser versickert nach wie vor an Ort und Stelle.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Es sind keine baulichen Anlagen vorgesehenen.

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. Für die Maßnahme wurden bereits Bodengutachten mit der Feststellung des Grundwasserstandes angefertigt.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Es ist nicht mit einer Barrierewirkung von Bauwerken zu rechnen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Es werden keine wassergefährdenden Stoffe eingebracht.

10.1.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Es besteht am Nordostrand ein künstliches Stillgewässer (Pohle-Bäcker Loch).

Hier sind keine Veränderungen vorgesehen.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben.

Darstellung oberirdischer Gewässer u. Entwässerungsgräben

s.o.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

s.o.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Es sind keine Bewirtschaftungsziele für die Oberflächengewässer bekannt.

10.1.4 Abwasserbeseitigung

Eine Abwasserbeseitigung und Erschließungsmaßnahme wird nicht erforderlich.

Abflussregelung

Die Maßnahme hat keine direkte Auswirkung auf benachbarte Fließgewässer.

Vorflutverhältnisse

Die Maßnahmen hat keine direkte Auswirkung auf die Vorflutverhältnisse.

Dezentraler Hochwasserschutz

Es sind keine dezentralen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Es sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Es erfolgt keine Versiegelung.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Keine, es sind Ausgleichsmaßnahmen geplant.

10.2 Stromversorgung

Grundenergieversorger für die Gemeinde Egelsbach sind die Stadtwerke Langen. Die Stromversorgung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

10.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

11. Umweltbericht

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

In Ergänzung zur Planbegründung und zum Fachgutachten Landschaftsplan werden in den nachfolgenden Ausführungen die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben bewertet. Bewertungsgrundlagen sind die bisher im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten und eigene Erhebungen.

11.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

11.1.1 Ziel des Vorhabens

Der nordöstliche Egelsbacher Ortsrandes wird im Urplan mit einem Wohngebiet arrondiert. Weiterhin sollte die gesamte planerisch noch nicht geordnete Fläche des Egelsbacher Nordortsrandes städtebaulich geregelt und gleichzeitig ein größtmöglicher naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden.

Ein Teil der geplanten Ausgleichsmaßnahmen von ca. 2,8 ha Größe kann nicht umgesetzt werden, daher wird eine neue ca. 4,8 ha große Ausgleichsfläche in der Nordwestecke der Gemarkung bereitgestellt.

11.1.2 Angaben zum Standort

Der Planänderungsbereich nimmt für die neue beplante Fläche 4,8 ha (davon 1,0 ha GLB und neu beplante 3,8 ha) ein.

Im Westen und Süden wird das neue Gebiet von der vorhandenen Bebauung Im Kammereck begrenzt. Im Norden und Osten finden sich landwirtschaftliche Flächen. Das ebene Gelände der neuen Planfläche liegt bei 115 m ü. NN. Am Nordostrand wird das Pohle-Bäcker-Loch mit einbezogen.

11.1.3 Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden

Der Planänderungsbereich für die Aufhebungsfläche nimmt eine Fläche von ca. 2,8 ha und für die neue beplante Fläche 4,8 ha (davon 1,0 ha GLB und neu beplante 3,8 ha) ein.

11.1.4 Festsetzungen

Es wird auf die Ziffern 7.4 der Begründung verwiesen.

11.2 Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung

11.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

In dem RegFNP ist die alte Ausgleichsfläche/Planfläche als:

- Fläche für die Landbewirtschaftung;
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Zusätzlich ist die im Planbereich befindliche

- Hochspannungsleitung dargestellt.

In dem RegFNP ist die neue Ausgleichsfläche/Planfläche als:

- Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- das Pohle-Bäcker-Loch als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft mit Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.2.2 Schutzgebiete

Westlich der alten Planfläche befindet sich das Naturschutzgebiet „Kammereckswiesen und Herchwiesen von Langen“ (VO vom 18.02.2009; Staatsanzeiger: 12/2009, S. 754).

Im Norden und Nordwesten grenzte die alte Planfläche an das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ (Flächengröße: 16.782 ha, VO vom 13.03.2000, Staatsanzeiger 14/2000, S. 1123). Die neue Ausgleichsfläche liegt komplett in diesem LSG.

Teile der neuen Ausgleichsfläche sind als geschützter Landschaftsbestandteil „Pohle-Bäcker-Loch“ mit Datum vom 10.02.1992 ausgewiesen (vgl. Anhang).

Der alte und neue Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Brunnen I-VII, der Schutzzone IIIB der Stadt Mörfelden-Walldorf (Staatsanzeiger 36/1983, S. 1784; geändert Staatsanzeiger 45/1983, S.2156).

11.3 Prüfmethode

11.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

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

11.3.2 Untersuchungsunterlagen

Grundlage für die Untersuchung waren die vorliegenden Gutachten:

- Ökologisches Gutachten zur Entwicklungsmöglichkeit für den Arten- und Biotopschutz im Bereich des Pohle-Bäcker-Lochs vom Nov. 2013 (vgl. Anlage zum LP)

11.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

11.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

11.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Baumaßnahme im Plangebiet wird der noch natürlich anstehende Boden ordnungsgemäß nach Richtlinien des Erdbaus bei der teilweisen Bodenmodellierung bearbeitet.

Der Wasserhaushalt wird nicht gestört.

Aus kleinklimatischer Sicht trägt das Plangebiet vor der Maßnahme, je nach landwirtschaftlicher Nutzung, mäßig und nach der Maßnahme gut zur Kaltluftentstehung bei. Das Kleinklima wird sich für die angrenzende Wohnbebauung jedoch nicht merklich ändern.

Die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren wird sich auf der Ackerfläche von einer intensiven Ackerlandnutzung in eine Biotopfläche ohne Nutzungsansprüche ändern und damit zu einer wesentlich erhöhten Artenvielfalt und Stabilisierung des Bestandes, ausgehend vom Pohle-Bäcker-Loch, entwickeln.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Umgestaltung positiv durch eine erhöhte Strukturvielfalt verändern. Für die Tageserholung erfolgt keine Veränderung. Es ist jedoch vorgesehen, dass eine Schutzhecke am westlichen Rand angepflanzt wird um insbesondere freilaufende Hunde aus dem Gebiet herauszuhalten.

Baubedingte Projektwirkungen und daraus resultierende Beeinträchtigungen des örtlichen Artenbestands sind bei folgenden Bautätigkeiten und Arbeitsabläufen nur geringfügig und in kurzen Zeiträumen möglich:

- infolge visueller und akustischer Störungen durch die Bauarbeiten / den Baustellenverkehr.

11.4.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Nutzungsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden nicht erfolgen.

11.4.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Projektwirkungen sind dauerhaft und ergeben sich durch die Maßnahmeveränderungen gegenüber dem Zustand heute. Folgende Störungen und Beeinträchtigungen sind relevant.

Merkliche Wirkfaktoren sind in diesem Zusammenhang:

- die Veränderung des Wasserhaushaltes
- die Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes
- die Förderung der heimischen Vegetation und von einheimischen Tierarten

11.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

11.5.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

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

11.5.2 Schutzgut Mensch

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

Anlagebedingt wird es zu keiner Veränderung kommen.

Die Inanspruchnahme des landschaftlich leicht umgestalteten Freiraumes führt zu einer Veränderung der Wahrnehmung in positiver Hinsicht.

11.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist zurzeit nur im Bereich des Pohl-Bäcker-Lochs vielfältig strukturiert. Ansonsten besteht eine strukturarme Ackerlandschaft.

11.5.4 Schutzgut Boden

Dieser natürlich anstehende Boden im Plangebiet der neuen Ausgleichsfläche wird im Wesentlichen unverändert belassen.

11.5.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone (Zone III B).

Oberflächenwasser

Das künstliche Becken des Pohl-Bäcker-Lochs enthält eine Dauerwasserstau. Am Ostrand verläuft ein Graben.

11.5.6 Schutzgut Luft

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

11.5.7 Schutzgut Klima

Das neue Planungsgebiet trägt im Bereich der Ackervegetation, je nach Vegetationshöhe, gut bis mäßig zur Kaltluftentstehung bei. Im Bereich der Gehölzfläche eignet sich das Gebiet nur mäßig zur Kaltluftentstehung.

Mit Realisierung des Planungsvorhabens wird sich diesbezüglich eine Optimierung ergeben, da die Ackerfläche vorwiegend in eine Wiesenfläche umgewandelt wird.

11.5.8 Schutzgut Landschaft

Der Planungsraum befindet sich in nordwestlichsten Ortsrand von Egelsbach und ist von Osten gut einsehbar.

Landschaftlich ist der Planungsraum nur zum Teil vielfältig strukturiert, aber reliefarm.

Für die öffentliche Tageserholung stehen Wege am Westrand zur Verfügung. Der Planungsraum eignet sich daher nur begrenzt für die Tageserholung.

11.5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

11.5.10 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern kommt es zu Wechselwirkungen durch Veränderungen des vorhandenen Boden-Wasserhaushaltes durch die Herstellung der Mulden und positiv des Klimagefüges durch die Herstellung der Wiesen. Das Landschaftsbild wird vielfältiger gestaltet und die Artenvielfalt wird sich erhöhen.

Die Veränderungen der angesprochenen Schutzgüter sind jedoch nur minimal. Die Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen für die Wechselwirkungen werden als vertretbar eingestuft.

11.6 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

11.6.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Tier und Pflanzen

Zur Optimierung der Maßnahmen und zum Schutz des Biotops des Pohlebäcker-Lochs sind erforderlich:

Für die fachliche Begleitung und Überwachung der Bauarbeiten und der hierbei erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen inklusive deren Vorbereitung und termingerechten Einbindung in den Bauablauf ist eine ökologische Baubegleitung/Bauüberwachung vorzusehen. Sie hat unmittelbar vor Baubeginn eine Kontrolle des aktuellen Flächenzustands und der projektrelevanten Habitatstrukturen im Eingriffsraum durchzuführen. Sofern sich dabei neue Sachverhalte im Hinblick auf mögliche Projektrisiken ergeben, sind diese artenschutzfachlich zu bewerten und adäquate Lösungsvorschläge zur Konfliktminderung zu unterbreiten.

Die Aufgaben der ökologischen Baubegleitung/Bauüberwachung beinhalten übersichtlich folgende Leistungen:

- Sichtung aller relevanten Planungsunterlagen
- Erarbeiten eines Einsatz-/Rahmenplanes zur Kontrolle der konfliktträchtigen Bauarbeiten
- Kontrolle der Einhaltung/Umsetzung artenschutzrelevanter Vermeidungsmaßnahmen/Auflagen
- Fachliche Begleitung der Ausführung der erforderlichen Landschaftsbauarbeiten
- Prüfen der Ausführung auf Übereinstimmung mit den fachlichen Vorgaben

Schutzgut Boden

Keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Wasser

Keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen führt zur Aufwertung und Einfügung des Planbereichs in die umgebende Landschaft.

11.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen werden nach Zielsetzung der Gemeinde Egelsbach ausschließlich im Planbereich durchgeführt.

Im neuen Planbereich D sollen weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Hier sind landschaftsgerechte Gehölzanpflanzungen, Wiesen, Rohboden-/Sandflächen und feuchte Mulden vorgesehen, vgl. Landschaftsplan.

11.7 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

11.7.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Maßnahmen in Teilplan D zu erwarten.

11.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Maßnahmen in Teilplan D zu erwarten.

11.7.3 Schutzgut Boden

Es sind keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Maßnahmen in Teilplan D zu erwarten.

11.7.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Maßnahmen in Teilplan D zu erwarten.

11.7.5 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Maßnahmen in Teilplan D zu erwarten.

11.7.6 Schutzgut Landschaft

Es sind keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Maßnahmen in Teilplan D zu erwarten.

11.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

11.8 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

11.8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme würden die ursprünglich geplanten Maßnahmen auf ca. 2,8 ha am Nordrand des Wohnbaugebietes „Leimenkaute“ durchgeführt werden.

Die neuen ökologisch wesentlich hochwertigeren 3,8 ha großen Maßnahmen am Pohle-Bäcker-Loch würden nicht erfolgen. Das Pohle-Bäcker-Loch ist ein wichtiger Standort und Lebensraum der seltenen Knoblauchköte. Durch die

Planung am vorhandenen Biotop in unmittelbarer Nachbarschaft besteht eine einzigartige Gelegenheit diesen besonderen Standort langfristig zu sichern und zu entwickeln. Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde die Gefahr, dass dieser Lebensraum, durch die angrenzenden teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen nicht ausreicht, um den Bestand der Knoblauchköte zu sichern.

11.8.2 Standortalternativen

In der Gemeinde Egelsbach stehen keine alternativen Flächen für Ausgleichsflächen mit vergleichbarer Größe und Qualität zur Verfügung.

Die Auswahl der Fläche erfolgt in Anregung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach.

11.8.3 Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl

Ziel der Gemeinde ist, unter den gesetzten Rahmenbedingungen eine gesellschaftlich verträgliche und ökologisch optimierte Maßnahme durchzuführen. Die Flächen werden nicht bebaut, daher bestehen keine alternativen Baukonzepte.

11.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Es ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Für die Einhaltung der Festsetzungen ist die Gemeinde Egelsbach im Rahmen der Erschließung, der Bauherr bzw. der planende Architekt und falls ein Bauantrag gestellt wird, die Bauaufsicht des Kreises Offenbach zuständig.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Gemeinde Egelsbach zuständig.

11.10 Zusammenfassung des Umweltberichts

Es wurde ursprünglich das Ziel verfolgt am Nordwestrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen zu gestalten. Da ein Ankauf der überwiegend in privater Hand liegenden Grundstücke sich als schwierig erwiesen hat, ist eine Umsetzung dieser Maßnahmen in naher Zukunft nicht möglich. Der Bebauungsplan soll diesbezüglich aufgehoben werden.

Dafür ist die Ausweisung von neuen Ausgleichsflächen erforderlich.

Es ist nunmehr Ziel, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach, Biotopgestaltungsmaßnahmen zum Schutz und zur Förderung

der Knoblauchkröte im Bereich des Pohle-Bäcker-Lochs am Nordwestrand der Gemarkung Egelsbach vorzunehmen.

Der Planänderungsbereich für die Aufhebungsfläche nimmt eine Fläche von ca. 2,8 ha und für die neue beplante Fläche 4,8 ha (davon 1,0 ha GLB und neu beplante 3,8 ha) ein.

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

Aufgestellt im Auftrag des:

**Gemeindevorstandes der
Gemeinde Egelsbach**

durch



Planungsgruppe Thomas Egel

CARL-FRIEDRICH-BENZ-STR. 10

63505 LANGENSELBOLD

Phone: 0 61 84 / 93 43 77

Fax: 0 61 84 / 93 43 78

Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de

www.Planungsgruppe-EGEL.de

Langenselbold, den 03.11.2017

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

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach

Egelsbach, den2017

Siegel

.....
Bürgermeister



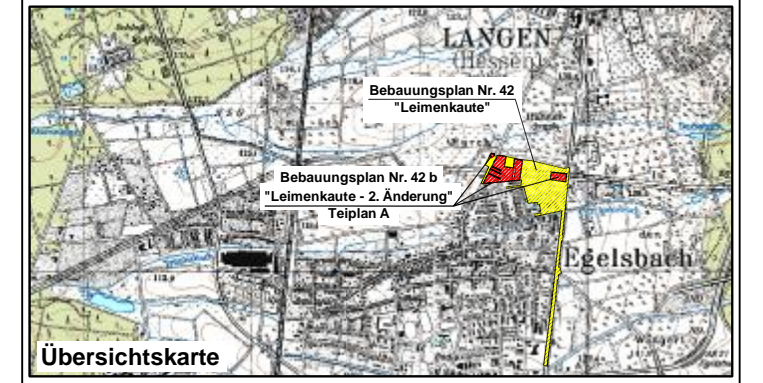
- Legende**
- Abgrenzung des Rechtsplans "Leimenkaute"
 - Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 42 b "Leimenkaute - 2. Änderung" (Änderungsbereiche)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - z.B. Ausgleichsfläche AFB
 - Weg

Bestandsplan nach rechtswirksamen Bebauungsplan "Leimenkaute"

Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 42 b

"Leimenkaute - 2. Änderung"

Gemeinde Egelsbach



Projekt Nr. 16038-00	Maßstab 1 : 2000	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	03.11.2017

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

Tel.: 061 84/93 43 77
Fax: 061 84/93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802

Landschaftsplan
zum
Bebauungsplan
Nr. 42 b
"Leimenkaute, 2. Änderung"
der
Gemeinde Egelsbach

bearbeitet:



Langenselbold
03.11.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums	1
2.1 Lage.....	1
2.2 Naturräumliche Einordnung.....	2
2.3 Flächennutzungen	2
2.4 Boden	2
2.5 Wasser	3
2.6 Klima.....	3
2.7 Vegetation	4
2.8 Fauna	5
2.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung	5
2.10 Schutzgebiete	5
3. Planung	7
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010	7
3.2 Bebauungsplanänderungsbereich	8
4. Eingriff / Ausgleich	8
4.1 Eingriffsbeschreibung	9
4.2 Eingriffskomponenten im Einzelnen.....	9
4.3 Eingriffsminimierung	10
4.4 Ausgleich	10
4.5 Bilanzierung.....	13
4.5.1 Bilanzierung, Teilplan A, Aufhebungs-/Änderungsbereich	13
4.5.2 Bilanzierung, Teilplan D, neue Ausgleichsfläche	14

1. Allgemeines

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Egelsbach hat in ihrer Sitzung am 16.12.2015 den Bebauungsplanes Nr. 42 „Leimenkaute“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 04.03.2016 öffentlich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Es wurde ursprünglich das Ziel verfolgt am Nordwestrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen zu gestalten. Da ein Ankauf der überwiegend in privater Hand liegenden Grundstücke sich als schwierig erwiesen hat, ist eine Umsetzung dieser Maßnahmen in naher Zukunft nicht möglich. Der Bebauungsplan soll diesbezüglich aufgehoben werden.

Dafür ist nunmehr die Ausweisung von neuen Ausgleichsflächen erforderlich.

Es ist nunmehr Ziel, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach, Biotopgestaltungsmaßnahmen zum Schutz und zur Förderung der Knoblauchkröte im Bereich des Pohle-Bäcker-Lochs am Nordwestrand der Gemarkung Egelsbach vorzunehmen.

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Egelsbach hat daher in ihrer Sitzung am 13.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan erhält die Nummer 42 b und Bezeichnung „Leimenkaute, 2. Änderung“.

Der Planänderungsbereich für die Aufhebungsfläche nimmt eine Fläche von ca. 2,8 ha und für die neue beplante Fläche ca. 4,8 ha (davon 1,0 ha GLB und neu beplante 3,8 ha) ein.

Eine wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Genehmigung liegt inzwischen vor, sodass die Maßnahmen bereits begonnen wurden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums

2.1 Lage

Egelsbach ist eine von 13 Gemeinden im Landkreis Offenbach. Die Gemeinde liegt südlich des Mains zwischen Frankfurt am Main und Darmstadt auf einer Höhe von ca. 117m ü. NN.

Die Gemarkung der Gemeinde Egelsbachs erstreckt sich über 14,82 km², wobei hiervon etwa 10 km² auf Wald- und Grünflächen sowie Ackerland entfallen.

Egelsbach grenzt im Norden und Osten an die Stadt Langen, im Süden an die kreisfreie Stadt Darmstadt und die Gemeinde Erzhausen (Landkreis Darmstadt-Dieburg), sowie im Westen an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau).

Der Autobahnanschluss an die A 661 liegt im östlichen Gemarkungsgebiet und die A 5 ist gut über die Anschlussstelle Langen-Mörfelden erreichbar.

Der Flugplatz Egelsbach ist ein bundesweit bedeutsamer Verkehrslandeplatz für kleinere Maschinen und befindet sich im Südwesten der Gemarkung.

Im Westen und Süden wird das neue Gebiet von der vorhandenen Bebauung Im Kammereck begrenzt. Im Norden und Osten finden sich landwirtschaftliche Flächen. Das ebene Gelände der neuen Planfläche liegt bei 115 m ü. NN. Am Nordostrand wird das Pohlebäcker Loch mit einbezogen.

2.2 Naturräumliche Einordnung

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland gehört dieser Bereich zur Untermainebene und der Untereinheit Hegbach-Apfelbach-Grund (232.13).

Diese vorwiegend sandige Ebene bildet den Kern des Rhein-Main-Tieflandes. Neben Niederungen und Terrassenabschnitten, den Gliederungsmerkmalen, die auf den Main bezogen sind, ergibt sich noch eine Hauptgliederung, die Heraushebung des Sprendlinger Horstes.

Auffällig für die Untermainebene ist das weitgehende Fehlen von Löß. Daher sind die überwiegend sandigen Böden relativ nährstoffarm.

Ein verhältnismäßig großer Teil der Untermainebene ist noch mit Wald bedeckt, ohne dass indessen die Waldverteilung einen besonderen ökologischen Zeigewert hätte, vielmehr ist sie historisch bedingt.

2.3 Flächennutzungen

Der überwiegende Teil der Änderungsfläche wird gärtnerisch und landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Nur das Pohle-Bäcker-Loch ist ein ehemals gewerblich genutztes Betonbecken mit umliegenden Flächen, die nun alle brachliegen und ein sehr naturnahes Erscheinungsbild einer Weichholzaue aufweisen.

2.4 Boden

Nach der Bodenkarte gehörte der neue Planbereich zur Bodeneinheiten.

Pseudogley

20-50 cm Sand bis schwach toniger Sand, sehr schwach bis schwach kiesig, und am Südrand:

30-50 cm sandig-toniger Lehm bis Ton, schwach bis stark steinig/grusig

Nach der Karte der potenziellen Erosionsgefährdung (HLUG, Stand 1999) ist die Egelsbacher Gemarkung in die Gefahrenstufe E1 (Geringe Schutzbedürftigkeit des Bodens) eingestuft.

Im Hinblick auf Boden sind den jeweiligen Gefährdungsstufen die entsprechenden Maßnahmen landwirtschaftlicher Nutzungsarten und Nutzungsintensitäten zugeordnet.

Für den alten und neuen Planungsbereich besteht keine potentielle Erosionsgefährdung.

2.5 Wasser

Grundwasser

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit beträgt im Planungsraum 15-50 l/s.

Von seiner Beschaffenheit ist das Grundwasser im Plangebiet mit einer Gesamthärte von 12° bis 18° d. H. als ziemlich hart einzustufen.

Nach Angaben des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung (Übersichtkarte 1991) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit durchlässigem Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit.

Das alte und neue Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone (Zone III B), Brunnen I-IV der Stadt Mörfelden-Walldorf (HLUG-Nr.: 31.004; Datum der Ausweisung: 03.08.1983; Staatsanzeiger 36/1983, S.1784; Geändert: 18.10.1983; Staatsanzeiger 45/1983, S.2156).

Oberflächenwasser

Im Aufhebungsbereich befand sich kein Oberflächengewässer. In der neuen Ausgleichsfläche findet sich ein künstliches Stillgewässer (Pohle-Bäcker-Loch).

2.6 Klima

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

Die Tagesmitteltemperatur (Jahr 1991-2000) beträgt 10,0°C-11,0°C.

In den Sommermonaten liegen die Temperaturen bei 18,1°-19,0°C (Durchschnitt), in den Wintermonaten bei 1,1°-2,0°C. Die Mittlere Sonnenscheindauer wurde mit 1601-1700 Stunden bezeichnet.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit, gemessen in 10 m über Grund, beträgt 2,6-2,8 m/s.

Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 600-650 mm/Jahr. Das Niederschlagsmaximum ist in den Sommermonaten zu verzeichnen.

Kaltluftabfluss

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langweiliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die günstigen Vegetationsformen für die Entstehung der Kaltluft sind Grünland, niedrige Vegetation und Brachen.

Das alte und neue Planungsgebiet trägt im Bereich der Ackervegetation, je nach Vegetationshöhe, gut bis mäßig zur Kaltluftentstehung bei. Im Bereich der Gehölzfläche eignet sich das Gebiet nur mäßig zur Kaltluftentstehung.

2.7 Vegetation

Potenzielle natürliche Vegetation

Als Potentielle natürliche Vegetation wird diejenige Vegetation bezeichnet, die sich unter den heutigen Boden- und Klimabedingungen, ohne menschliche Nutzung entstehen würde.

Durch menschliche Einwirkung bis zum heutigen Tag eingetretene Bodenveränderungen, wie Grundwasserabsenkung oder Bodenabtrag, werden als Teil der Standortbedingungen der Potentiellen natürlichen Vegetation angesehen.

Die Potentielle natürliche Vegetation im Kreis Offenbach wurde im Jahr 1971 von D. Korneck im Maßstab 1:25.000 kartiert. Die Benennung der Vegetationseinheiten wurde von L. Schröder (Bundesamt für Naturschutz) im Jahr 2001 auf den aktuellen Stand gebracht.

Demnach wäre im Planungsraum ein typischer Flattergras-Buchenwald zu erwarten.

Die Bestandsstruktur der natürlichen Waldgesellschaft würde gutwüchsiger Tieflagen-Buchenwald mit beigemischter Traubeneiche bilden.

Bodenständige Gehölze wären von Buche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Salweide, Espe, Sandbirke, Hasel, Weißdorn, Hundsrose geprägt.

Als Ersatzgesellschaften könnten Acker: Aphano-Matricarietum, Teesdalio-Arnoserietum; Brachen: Agrostis tenuis-Magertriften vertreten werden.

Reale Vegetation

Eine Beschreibung der Vegetationsverhältnisse auf der Aufhebungsfläche erübrigt sich nunmehr.

Auf der neuen Ausgleichsfläche fand sich vorwiegend Ackerland. Nur am Nordrand hatte sich eine extensive Glatthaferwiese entwickelt. Auf kleinen, leicht erhöhten Sandlinsen finden sich Magerrasenfläche mit Silbergras etc.. Es wird auf das in der Anlage 2 beigefügte Gutachten verwiesen.

Das Pohle-Bäcker Loch dominiert durch seine Pioniergehölzen aus Erlen und seinen Großseggenflächen um das naturnah begrünte, wassergefüllte künstliche Betonbecken.

2.8 Fauna

Es erfolgte keine gesonderte faunistische Erhebung für die neue Ausgleichsfläche. Hierzu wird auf das in der Anlage 2 beigefügte Gutachten von Prof. Malten (Nov. 2013) hingewiesen. Hier wird die Bedeutung für Amphibien und insbesondere die Knoblauchkröte hervorgehoben.

2.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Der alte Planungsraum befindet sich in nördlichsten Ortsrand und der neu am Nordwestrand von Egelsbach und ist von Osten gut einsehbar.

Landschaftlich ist der Planungsraum zum Teil vielfältig strukturiert, aber reliefarm.

Im Änderungsbereich waren ca. 80% der Fläche landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die restlichen Flächen liegen brach.

Der Planungsraum eignet sich durch den am Westrand verlaufenden Weg gut für die öffentliche Tageserholung. Der Weg wird von Spaziergängern gut genutzt.

2.10 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete

Entsprechend dem BNatSchG (§ 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 1.3.2010) Naturschutzgebiete sind rechtsverbindliche festgesetzte Gebiete, in

denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in einer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist.

Ein NSG wird nicht tangiert.

Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls rechtsverbindliche festgesetzte Gebiete (§§ 26 und 29 BNatSchG), in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft, aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, oder wegen besonderer Bedeutung für die Erholung, erforderlich ist.

Die neue Ausgleichsfläche liegt komplett im Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ (Flächengröße: 16.782 ha, VO vom 13.03.2000, Staatsanzeiger 14/2000, S. 1123).

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Die rechtsverbindlich festgesetzten Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist, sind im Planbereich nicht bekannt.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Teile der Ausgleichsfläche sind als geschützter Landschaftsbestandteil „Pohle-Bäcker-Loch“ mit Datum vom 10.02.1992 ausgewiesen (vgl. Anhang).

Natura 2000 Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Im Planbereich ist keine Fläche bekannt, die nach § 31 BNatSchG zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ dienen.

Die Planfläche befindet sich nicht im Bereich eines Vogelschutzgebietes.

3. Planung

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

Die Gemeinde Egelsbach mit 11.494 Einwohner (31.12.2015), befindet sich im Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Neckar. Dieser soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von europäischer Bedeutung und als Impulsgeber für die Region auch in Zukunft erfüllen. Dazu zählt auch ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohnbaugebieten vorrangig in zentralen Lagen.

Egelsbach, als Unterzentrum, liegt auf der Regionalachse Frankfurt am Main – Darmstadt, auf der Hauptachse Frankfurt-Darmstadt-Heppenheim.

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im Öffentlichen Nahverkehr erfüllen können.

Eine wichtige Funktion als Unterzentrum im Verdichtungsraum ist auch der Standort für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

In dem RegFNP ist die alte Ausgleichsfläche/Planfläche als:

- Fläche für die Landbewirtschaftung;
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Zusätzlich ist die im Planbereich befindliche

- Hochspannungsleitung dargestellt.

In dem RegFNP ist die neue Ausgleichsfläche/Planfläche als:

- Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- das Pohle-Bäcker Loch als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft mit Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.2 Bebauungsplanänderungsbereich

Aufhebungsbereich

Im alten Planteilbereich des Bebauungsplans werden keine planungsrechtlichen Ziele mehr verfolgt. Der Geltungsbereich wird aufgehoben bzw. zurückgenommen. Es herrscht nunmehr wieder der Zustand „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB.

Teilplan D/Ausgleich neu

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich

Die neue Planfläche wird im Sinne des § 9 (1a) BauGB als „Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich“ festgesetzt. Hier sind landschaftsgerechte Mulden mit temporärem und permanentem Wasserstau, Gehölzanpflanzungen und Wiesen vorgesehen.

4. Eingriff / Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des § 14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, vom 29.07.2009) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. (1) BNatSchG). Weiterhin ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Die geplante Bauleitplanung stellt unvermeidlich einen Eingriff in Natur und Landschaft da. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde daher gemäß § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung unter anderem über Vermeidung und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe zu entscheiden.

4.1 Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet des Aufhebungsbereiches hat eine Größe von 28.535 m².

Bestand des Aufhebungsbereiches

Als Bestand bzw. Voreingriffszustand gelten nunmehr die ehemals geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

ehemals AF_B

- naturnahe Grünlandeinsaat 23.040 m²

ehemals AF_C

- Streuobstwiese neu 1.475 m²
- Streuobstwiese alt 693 m²
- Streuobstwiese bereits gefördert 3.327 m²

4.2 Eingriffskomponenten im Einzelnen

Eingriff in den Bodenhaushalt

Bezüglich des Bodenhaushaltes wird sich kein merklicher Eingriff gegenüber dem derzeitigen Zustand und dem ursprünglich geplanten Zustand ergeben.

Eingriff in den Wasserhaushalt

Die geplanten feuchten Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden nicht hergestellt. Die östlich angrenzende Mulde kann jedoch die gesamte geplante Funktion aufnehmen.

Mit der Nicht-Realisierung der bisherigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nur ein geringer theoretischer Eingriff, da die naturnahen Biotopstrukturen nicht entstehen werden. Die gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung wird voraussichtlich bestehen bleiben.

Eingriff in das Lokalklima

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

Das Planungsgebiet trägt im Bereich der Gartenvegetation nur mäßig zur Kaltluftentstehung bei.

Es erfolgt ein sehr geringer theoretischer Eingriff durch Wegfallen der bisherigen Ausgleichsmaßnahmen.

Eingriff in die Biotopstrukturen

Die geplanten feuchten Mulden, extensives Grünland und Gehölzanpflanzungen werden nicht durchgeführt.

Mit der Nicht-Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein erhöhter theoretischer Eingriff, da die naturnahen Biotopstrukturen nicht entstehen werden. Die gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung wird voraussichtlich bestehen bleiben.

Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung

Das stark anthropogen geprägte Erscheinungsbild wäre in ein sehr naturnahes Erscheinungsbild geändert worden, dies entfällt nun.

Es erfolgt ein erhöhter theoretischer Eingriff durch Wegfallen der bisherigen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erholungsnutzung wäre auf den Ausgleichsflächen nur sehr eingeschränkt möglich gewesen.

Es erfolgt kein Eingriff durch Wegfallen der bisherigen Ausgleichsmaßnahmen.

4.3 Eingriffsminimierung

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

Der stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die teilweise Aufhebung von Maßnahmenflächen nicht durch andere Maßnahmen vermindert werden.

4.4 Ausgleich

Es ist Ziel der Kommune für die teilweise Aufhebung von Ausgleichsmaßnahmen auf der den ehemals nördlichen Planflächen nunmehr außerhalb des Plangebietes (Teilplan D) im Bereich des Pohle-Bäcker-Lochs weitere Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Gemarkung Egelsbach

Flur: 13

Flurstück: 98/2, 99/1 (GLB), 99/2, 99/3.



Quelle: Google Earth

Im Planbereich des neuen Teilplans D sollen auf einer ca. 4,8 ha großen Fläche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. In der Fläche befindet sich bereits ein GLB mit einer Größe von ca. 1,0 ha. Diese Fläche wird in der Bilanz-Bewertung nicht betrachtet.

Ziel ist die Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in landschaftsgerecht gestaltete Wiesen mit jährlich wechselnden Rohbodenflächen durch technische Bearbeitung (grubbern) sowie mehrere temporär und permanent wasserführende Mulden u.a. zur Förderung des Lebensraumes der Knoblauchkröte.

Die Wiesenflächen sollen nicht durch Einsaat, sondern durch natürliche Mahdentwicklung entstehen. Die Wiesen werden auf ca. 20% der Fläche jährlich auf wechselnden Flächen grubbert, um durch offenen Boden den

Landlebensraum der Knoblauchkröte zu optimieren. Die Bodenbearbeitung darf jedoch nicht mehr als 15cm tief sein.

Auf der ehemaligen Ackerfläche werden mehrere Mulden mit einer Tiefe von bis zu ca. 1,50 m bzw. 2,50 m modelliert werden. In den bis zu 1,50 m tiefen temporär wasserführenden Mulden und einer Mulde mit einer Tiefe von bis zu 2,50 m für einen kleinen Dauerwasserstau, können sich vielfältige Feuchtbiotope entwickeln. Es können dort Feuchtwiesen und Seggenrieder entstehen. Eine Pflegeplanung wird mit der UNB abgestimmt.

Es wird hierbei gewährleistet, dass das nördlich angrenzende GLB-Gebiet nicht in Bezug seines Wasserhaushaltes verändert wird.

Nach Westen soll zum Schutz des Gebietes (wg. Spaziergänger, Hunde etc.) ein kleiner Wall mit einer Anpflanzung von Gehölzen erfolgen. Bei den Bepflanzungen sind die Abstandsflächen/ Freihaltezonen/ Wuchshöhenbegrenzungen zu der Hochspannungsleitung am Südrand und den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Die geplanten Maßnahmen werden neben dem Arten- und Biotopschutz auch dem Wasserschutz, dem Landschaftsbild und der Erholungsnutzung dienen.

Es werden im Detail folgende Maßnahmen durchgeführt.

1. Die Wiesen werden nicht durch Einsaat, sondern durch eine natürliche Entwicklung aus der Ruderalvegetation und teilweise einer Saatgutübertragung aus Flurstück 98/2, die regelmäßig gemäht wird, entwickelt und extensiv bewirtschaftet, d.h. es erfolgt eine max. 2x Mahd pro Jahr, nicht vor dem 15.6. und 1.9., es darf keine Düngung und kein Pestizideinsatz erfolgen. Die Tümpel sind in den jährlichen Mahnrhythmus zu integrieren.
2. Es werden jährlich ca. 20-30 % der Wiesenfläche im Wechsel mit einem Grubber im Herbst bearbeitet, um offene Bodenflächen für die Knoblauchkröte zu schaffen. Die Bodenbearbeitung darf jedoch nicht mehr als 15cm eingreifen.
3. Es erfolgt die flache Ausmodellierung (mit Böschungen von 1:5) von 4 bis zu 1,50 m tiefen und zwischen 200 m² und 800 m² großen feuchten Mulden. Eine möglicherweise erforderliche Entschlammung wird mit der UNB abgestimmt.
4. Es erfolgt weiterhin die Ausmodellierung von einer bis zu 2,50 m tiefen und bis zu 1.400 m² großen Mulde mit Dauerwasserstau am Grund. Anpflanzungen in den Mulden sind nicht vorgesehen. Es soll eine natürliche Entwicklung ermöglicht werden. Auf diesen Flächen wird sich innerhalb von

- 2 Jahren feuchte Wiesenvegetation und ein Seggenried entwickeln. Bei Gefahr einer Verlandung sind Entschlammungsarbeiten durchzuführen.
5. Die anfallenden Erdmassen werden am Ostrand als kleiner Schutzwall mit max. 1 m Höhe gestaltet.
 6. Am Ostrand wird eine bis zu ca. 10 m breite Schutzhecke (ca. 4.000 m²) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen angepflanzt.
 7. Es wird ein ca. 700 m² große Sandlinse gestaltet und durch jährliche Pflege offen gehalten.
 8. Aufkommende Neophyten sind frühzeitig zu entfernen.

Eine ökologische Umgestaltung ist vereinbar mit dem Schutzzweck des geschützten Landschaftsbestandteils und des Landschaftsschutzgebiets, der nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der naturnahen Gewässer mit den angrenzenden Auenbereichen sowie die nachhaltige Sicherung der verbliebenen Freiflächen für die landschaftsgebundene Erholung.

Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Die geplanten Ausgleichsflächen bieten durch die vorgesehenen Biotopgestaltungsmaßnahmen einen adäquaten Lebensraum für die durch die im geplanten Baugebiet liegenden Biotoptypen (Wiesen, Brachen, Gehölze und Feuchtfelder) und darauf vorkommenden Tierarten.

Neben der vielfältigen Biotopgestaltung, insbesondere für die Knoblauchkröte, dient die Ausgleichsfläche vor allem auch dem Schutz des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas durch die gesamte örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Hiermit wird ein wesentlicher Beitrag zur Gestaltung eines ökologisch orientierten Baugebietes erfolgen.

4.5 Bilanzierung

4.5.1 Bilanzierung, Teilplan A, Aufhebungs-/Änderungsbereich

Gesamtfläche ehemaliger nördlicher Planbereich: 60.968 m² = 100 %

Änderungsbereich im ehemaligen nördlichen Planbereich: 28.535 m² = 47 %

Im Bebauungsplan „Leimenkaute“ wurde davon ausgegangen, dass der komplette noch verbleibende Ausgleich durch ökologisch orientierte technische Bauarbeiten hergestellt werden kann. Nun konnte nur auf ca. 53 % der Fläche die geplante Kompensation erfolgen.

Aus dem ursprünglich verbliebenen gesamten rechnerischen Defizits von 595.244 Biotopwertpunkten, verbleiben nunmehr noch 279.765

Biotopwertpunkten, die an anderer Stelle, in einem neuen Teilplan D, ausgeglichen werden.

Hierdurch erfolgt eine Vollkompensation.

4.5.2 Bilanzierung, Teilplan D, neue Ausgleichsfläche

Zur quantitativen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die "Kompensationsverordnung (KV)" herangezogen.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
		Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand					
GLB	0	10.474		0	
Ackerland	16	37.916		606.656	
Planung					
GLB	0		10.474		0
02.400 Feldgehölz neu	27		4.000		108.000
06.930 Naturn. Grünlandentwickl. (1x/Jahr grubbern auf 20% der Fläche) (700m ² Sandlinse 1x/Jahr pflegen) Zusatzbewertung: 21+2 Pkt. = 23 Pkt.	23		30.716		706.468
05.339 Neuanlage naturnaher Kleingewässer in naturnaher Umgebung	36		3.200		115.200
					0
					0
Summe/Übertrag		48.390	48.390	606.656	929.668
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwert: 323.012	

bearbeitet im Auftrag des

**Gemeindevorstandes der
Gemeinde Egelsbach**

durch



Planungsgruppe Thomas Egel

CARL-FRIEDRICH-BENZ-STR. 10

63505 LANGENSELBOLD

Phone: 0 61 84 / 93 43 77

Fax: 0 61 84 / 93 43 78

Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de

www.Planungsgruppe-EGEL.de

Langenselbold, den 03.11.2017

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

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-1/2018

Dezernat I

Bau- und Umweltamt

Datum: 15.01.2018

1. Bau- und Umweltausschuss	30.01.2018
2. Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2018
3. Gemeindevertretung	15.02.2018

Auftragerteilung an die Fa. shapetastic crew in Darmstadt Bau eines Pumptracks sowie eines Bolzplatzes auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück Nr. 62/10 (Fläche östlich des Bauhofs)

Anlage(n):

(1) Pumptrack

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:
Der Gemeindevorstand möge beschließen, den Auftrag zur Durchführung für den Bau eines Pumptracks und Bolzplatzes im Rahmen eines Jugendprojektes an die shapetastic crew in Darmstadt in Höhe von 13.000,00 € zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt sind auf der Kostenstelle 0606035/ I 0606012 35.000,00 Euro eingeplant.

Erläuterungen:

Nachdem Anfang August 2017 der Gemeindevorstand beschlossen hatte, die Planungen zum Bau eines Pumptracks und Bolzplatzes fortzuführen, wurde mit der shapetastic crew Kontakt aufgenommen, um die Maßnahme fortzuführen.

Im September 2017 wurde die Maßnahme im Sozial- und Kulturausschuss vorgestellt, da der Bau im Rahmen eines Jugendprojektes durchgeführt werden soll.

Die shapetastic crew besteht aus drei fahrradbegeisterten Studenten, die in den letzten Jahren deutschlandweit einige Pumptracks in Eigeninitiative und zusammen mit Jugendlichen gebaut haben (z.B. Darmstadt-Kranichstein, Groß-Umstadt). Daher besitzen sie die nötige Fachkenntnis zur Planung und die ausreichende Kompetenz um diese Maßnahme durchzuführen.

Die Gemeinde stellt hierfür das Grundstück, die Baumaterialien und Geräte zur Verfügung.

Die Anlage bleibt im Eigentum der Gemeinde als Freizeitanlage.

Die Manpower erfolgt über den Auftragnehmer und freiwillige jugendliche Helfer. Hierbei unterstützt der von der Gemeinde beauftragte Verein für Jugendsozialarbeit und Jugendkulturförderung Rhein-Main e.V. sowie die Pumptrack-Initiative Egelsbach-Langen-Dreieich in der Organisation, Öffentlichkeitsarbeit und Sponsoring.

Mit der Vorbereitung des Grundstückes und den Vorplanungen/ Abstimmungsgesprächen für das Projekt wurde bereits 2017 begonnen. Um die Maßnahme (weitere Organisation und Mobilisierung der Jugendlichen) im Rahmen des Jugendprojektes zu Beginn der Sommerferien 2018 umsetzen zu können, ist die Auftragsvergabe erforderlich.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 16.01.2018 zugestimmt.

Baukonzept Pumptrack- Anlage Egelsbach



37,01m

Bolzplatz

Biotop



38,62m

111,32m

Biotop

83,26m

Parkmöglichkeit

54,12m

Legende

Maßstab

	Pumphügel Abstand: 4,0 - 5,5m Höhe: 0,5 - 1,0m Breite: 1,5 - 2,0m		90-Grad-Kurve
	Doppelwelle Abstand: 3,0 - 4,0m Höhe: 0,5 - 1,2m Breite: 1,5 - 2,0m		Sharkfin Maße werden sukzessiv angepasst
	Flowkurven		Wassergrube
	Tabelle		Mini Pumpi
	Pumptrack		Besucherweg respektive Baustraße
	Biotop		Aufenthaltsraum
	Füßgängerpfad		

Alle Maßangaben sind nur Abschätzungen. Die Zeichnungen gelten lediglich als Planungsgrundlage. Objekte und Spurwahl werden im weiteren Verlauf des Bauprozesses angepasst, wenn Testfahrten erforderlich sind. Die Zeichnungen sind durch Testfahrten mit dem Auftraggeber sowie der Initiative gemeinsam entwickelt.

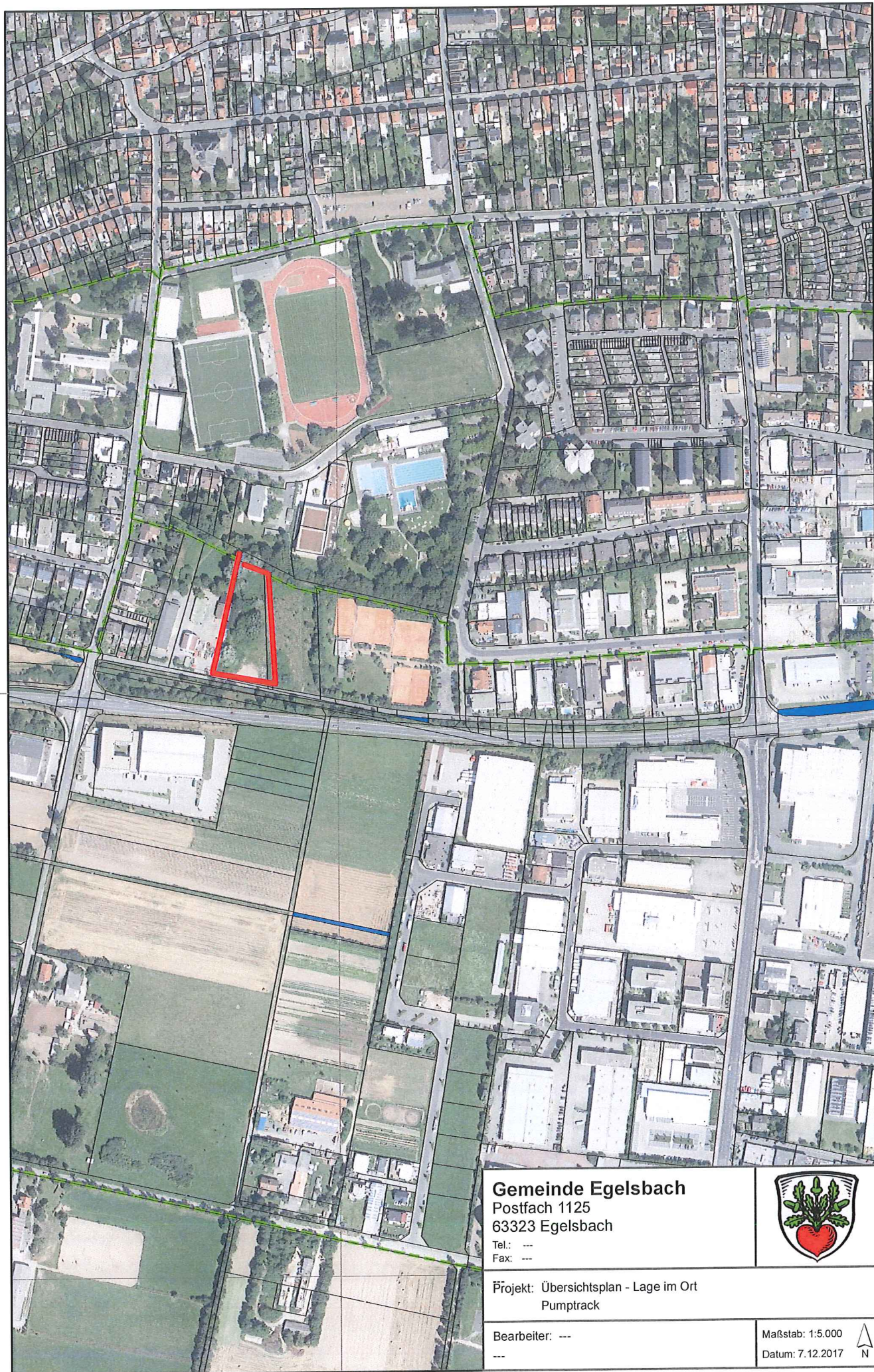
Projekt : Pumptrackanlage Egelsbach

Ort: 63323 Egelsbach
Datum: 22.11.2017
Plannummer: 001

Auftraggeber:

Entwurfsverfasser:
Valentin Adam, Shapetastic Crew

Etwürfe von Shapetastic Crew dürfen ohne schriftliche Genehmigung weder vervielfältigt, übertragen noch an Dritte weitergegeben werden.



Gemeinde Egelsbach

Postfach 1125
63323 Egelsbach

Tel: ---
Fax: ---



Projekt: Übersichtsplan - Lage im Ort
Pumptrack

Bearbeiter: ---

Maßstab: 1:5.000
Datum: 7.12.2017



GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-2/2018

Dezernat I

Stabsstelle Interkommunale Zusammenarbeit

Datum: 15.01.2018

1. Bau- und Umweltausschuss	30.01.2018
2. Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2018
3. Gemeindevertretung	15.02.2018
4. Bau- und Umweltausschuss	06.03.2018
5. Haupt- und Finanzausschuss	15.03.2018
6. Gemeindevertretung	22.03.2018

Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung

Anlage(n): liegen bereits vor, bitte zur Sitzung mitbringen!

- (1) Synopse Stellplatzsatzung Egelsbach
- (2) Rund um-S-Bahn-Station 500m+1000m
- (3) Rund um-S-Bahn-Station 500m + Ortsmitte

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die weitere Erstellung einer neuen Stellplatzsatzung auf der Basis der Ziele gemäß Ziffer 5. Der Erläuterungen und der vorgeschlagenen Parameter gemäß Ziffer 6. Der Erläuterungen erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Erläuterungen:

1. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Egelsbach stammt aus 1995. Sie ist nicht mehr zeitgemäß, da die Hessische Bauordnung in den letzten 20 Jahren mehrmals überarbeitet worden ist. Die Stellplatzsatzung ist allein deswegen schon zu modernisieren. Die Gemeindevertretung hat daher am 14.12.2017 beschlossen, dass eine neue Stellplatzsatzung erarbeitet wird.
2. Bevor eine Satzung überarbeitet wird, hat man sich die Frage zu stellen, ob die Satzung noch gebraucht wird bzw. welchen Zweck die Satzung zu erfüllen hat. Bei der Prüfung ist man schnell zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Stallplatzsatzung gebraucht wird, und zwar aus folgenden Gründen:
 - Die Satzung bietet eine sinnvolle Lenkungsfunktion für den ruhenden Verkehr.
 - Die Bedingungen eines Unterzentrums wie Egelsbach sind nicht vergleichbar mit denen von Großstädten, die ihre Stellplatzsatzung abgeschafft haben.

- Der öffentliche Personennahverkehr hat in den Großstädten beispielsweise eine ganz andere Bedeutung.
- Bei Wegfall der Stellplatzsatzung kann die Bauaufsichtsbehörde des Kreises selbstständig Entscheidungen über die erforderliche Anzahl der Stellplätze treffen. Die Gemeinde Egelsbach gibt damit Kompetenz ab und damit auch eine entsprechende Lenkungsfunktion für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken. In Großstädten ohne Stellplatzsatzung ist die Bauaufsicht direkt angesiedelt.

2. Aus welchen anderen Gründen soll eine Veränderung der Satzung vorgenommen werden?

In der dicht bebauten Ortsmitte hat sich gezeigt, dass die geltende Stellplatzsatzung bei Nutzungsänderungen bestehender Gebäude aufgrund der dort festgelegten Regelungen und Stellplatzschlüssel solche Änderungen teilweise nur unter Ablösung von fehlenden Stellplätzen möglich macht oder Eigentümer für einen Ausbau abschreckt. Dies ist ein Nutzungshindernis, das zum Leerstand führen kann, der für die Gemeinde und Bürger problematisch und für eine lebendige, funktionierende Gemeinde nachteilig ist. Die geltenden Stellplatzanforderungen mit ihren recht starren Regelungen weisen Diskrepanzen zum tatsächlichen Bedarf auf. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung wirken teilweise als Kostentreiber bei der Immobilienentwicklung und als Investitionshemmnis.

Die Stellplatzsatzung soll sichern, dass ein für den durch die jeweiligen Nutzungen hervorgerufenen Bedarf ausreichendes Angebot an Stellplätzen und Abstellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken hergestellt wird. Es sollen besonders Nutzungsänderungen im Bestand so erleichtert werden, dass die bestehenden Stellplätze möglichst ausreichen und zugleich Entwicklungen gefördert werden. In der Regel können in den dicht bebauten Gebieten keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden. Beispielhaft wird der Ausbau von Dach- und Kellergeschossen zu Wohnungen genannt.

Die Stellplatzsatzung ist das Instrument für die Steuerung des ruhenden Verkehrs auf Privatgrundstücken. Für den öffentlichen Raum ist ein Parkraumbewirtschaftungskonzept eine sinnvolle Ergänzung, damit die Steuerung des ruhenden Verkehrs insgesamt gewährleistet werden kann.

Es gibt noch weitere Gründe für eine Modernisierung der Stellplatzsatzung. Das Mobilitätsverhalten befindet sich in einem Wandlungsprozess, der eine Verschiebung von der Nutzung des eigenen Pkw's zu Gunsten anderer Verkehrsmittel beobachten lässt. Gefördert wird dieser Trend durch Internetangebote im Bereich der Mobilität (wie z. B. Car- oder Bike-Sharing, ÖPNV, Mitfahrgelegenheiten). Dies führt dazu, dass beispielweise weniger Berufspendler mit dem eigenen Auto zum Arbeitsplatz fahren. Die Bevölkerung bewegt sich immer mit dem Fahrrad oder nutzt den ÖPNV. Diesen positiven Trend zu einer nachhaltigen Mobilität gilt es nun, durch entsprechende Regelungen in dieser Stellplatzsatzung zu unterstützen und auszubauen. Dabei soll auch ein Blick auf die Gewerbebetriebe geworfen werden, die einen hohen Flächenbedarf für Stellplätze haben.

Es passt dazu auch der von der Gemeindevertretung am 04.10.2017 getroffene Beschluss zum Beitritt „Hessen aktiv: Die Klimakommunen“. Eine entsprechend angepasste Stellplatzsatzung kann einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Außerdem ist es erklärtes Ziel, die Elektromobilität in Deutschland zu fördern. Hierzu hat die Bundesregierung Gesetze und Förderprogramme verabschiedet. Weitere Projekte sollen durch die Beschlüsse der „Diesel-Gipfel“ noch folgen. Die Gemeinde Egelsbach soll sich im Rahmen eines zu erstellenden Klimaschutzkonzepts zur Förderung der Elektromobilität aussprechen. Die Stellplatzsatzung soll hierzu ein Baustein sein.

3. Daher empfiehlt es sich, die Stellplatzsatzung zu modernisieren. Die Stellplatzsatzung ist zu modernisieren und an zeitgemäßen Zielen der Stadt- und Verkehrsentwicklung auszurichten.
4. Da es sehr vielfältige Möglichkeiten für Veränderungen gibt, wurde mit dieser Vorlage kein Entwurf geliefert. Denn welche der vielen Wege will die Gemeinde Egelsbach gehen? Vielmehr sind neben der aktuellen Stellplatzsatzung die Mustersatzung des HSGB, der aktuelle Entwurf der Stadt Langen, der derzeit in den städtischen Gremien beraten wird, sowie einer

anderen Nachbarkommune (da dieser Entwurf noch nicht in öffentlichen städtischen Gremien erörtert wird, ist er anonymisiert) zur Information die Varianten beigefügt.

5. Daher werden für die neue Stellplatzsatzung folgende Ziele gesehen:

- Öffentliche Straßenräume sollen vom ruhenden Verkehr entlastet werden.
- Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Parkraumnachfrage bei verschiedenen Bauvorhaben sollen differenzierter und sachgerechter Berücksichtigung finden.
- Der Umweltverbund und alternative Mobilitätskonzepte einschließlich Elektromobilität sollen gefördert werden – zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Gewährleistung des Verkehrsflusses.
- Die Kosten von Immobilien sollen stabilisiert bzw. gesenkt und die Eigenverantwortung der Bauherren für den von einem Bauvorhaben ausgelösten Verkehr soll gestärkt werden.
- Die Voraussetzungen für Nachverdichtung im Gemeindegebiet sollen verbessert bzw. geschaffen werden.

Wichtige Randbedingung ist ferner, den Gleichbehandlungsgrundsatz zu wahren und das Bauantrags- und –genehmigungsverfahren für Bauherren und Bauaufsicht transparent und handhabbar zu halten.

6. Daher wird vorgeschlagen, dass zunächst kein fertiger Entwurf für eine neue Stellplatzsatzung erstellt wird, sondern vielmehr erst die Parameter auf der Basis der Ziele festgelegt werden, die dann auf den Entwurf der Stellplatzsatzung Auswirkungen haben:

6.1 **Verzicht bei Ausbau Dach- und Kellergeschosse zu Wohnungen auf Stellplätze**

§ 44 der Hessischen Bauordnung (HBO) lässt den Verzicht auf Stellplätzen bei Ausbau Dach- und Kellergeschossen zu Wohnungen zu, Dies kann in der Stellplatzsatzung geregelt werden.

Dies wird als sinnvolle Ergänzung gesehen, damit eine Nachverdichtung in der vorhandenen Bebauung erzielt werden kann.

6.2 **Verzicht bei Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Aufstockung**

Diese Möglichkeit soll durch die Novellierung der HBO eingeführt werden. Dies ist ähnlich positiv wie Ziff. 6.1 zu sehen.

6.3 **Stärkere Abstellplatzpflicht für Fahrräder**

Die Novellierung der HBO sieht vor, dass auch an Nicht-Wohngebäuden künftig Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen sind, sofern dies eine Kommune in ihrer lokalen Satzung nicht anders regelt.

Bei Neubauten jeglicher Art können bis zu ein Viertel der vorgeschriebenen Autostellplätze durch Fahrrad-Abstellplätze ersetzt werden.

Gleichzeitig sollten die Anforderungen an Fahrradabstellplätzen zur Erhöhung der Qualität mit dem Ziel der Förderung der Fahrradnutzung angepasst werden.

Diese Möglichkeiten sollten aufgenommen werden.

6.4 **Mobilitätskonzepte**

Ein Mobilitätskonzept soll z. B. Unternehmen oder Mehrfamilienhäusern (noch zu definieren) die Möglichkeit geben, weniger Einstellplätze herstellen zu können, wenn sie einen geringeren Bedarf nachweisen. Dies soll auch für benachbarte Grundstücke eines Eigentümers beansprucht werden können, damit z. B. benachbarte Wohnungsbauten einer Wohnungsbau-gesellschaft insgesamt ein gemeinsames Mobilitätskonzept nutzen können. Ein Mobilitätskonzept kann z. B. die Ausgabe von Mieter-/Job-Tickets, ein Car-Sharing- und/oder Bike-Sharing-Angebot, Elektromobilität, zusätzliche Fahrradabstellplätze oder andere Maßnahmen enthalten, die einen Einfluss auf den Individualverkehr haben.

Die Möglichkeiten sind bewusst offen zu halten, da dazu bisher noch keine praktischen Erfahrungen aus der Region vorliegen, die Einschränkung ein nahelegen und jedes Mobilitätskonzept kreative, neue Lösungen enthalten können soll. Die Prüfung erfolgt dann im Einzelfall.

Damit sollen Gestaltungsanreize gegeben und Möglichkeiten geschaffen werden, auf eine städtebaulich und ökologisch sinnvolle Veränderung des Verkehrsverhaltens hinzuwirken.

Die Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach wird die Unternehmen bei betrieblichen Mobilitätskonzepten unterstützen.

Die Einführung von Mobilitätskonzepten wird als wichtiger Baustein für eine flexiblere Stellplatzpflicht gesehen.

6.5 Förderung von Elektromobilität

Durch die Forderung einer Quote von Stellplätzen mit Stromanschluss bei größeren Stellplatzanlagen soll die Attraktivität der Elektromobilität erhöht werden.

Dies wird im Rahmen des Klimaschutzes positiv gesehen.

6.6 Verringerte Stellplatzbaupflichten bei guter ÖPNV-Anbindung

Gebiete, in denen eine gute ÖPNV-Anbindung besteht, sollen verringerte Stellplatzbaupflichten gelten.

Dabei ist noch zu entscheiden, ob die von Bussen erschlossenen Bereiche in die Gebiete mit guter ÖPNV-Anbindung einbezogen werden sollen oder ob es nur für die Schiene (S-Bahn) gilt.

Aus der Anlage 2 kann entnommen werden, welche Bereiche bei einem Radius 500m oder 1.000m erfasst werden. Der 1.000m-Radius entspricht dem Einzugsbereich des Nahverkehrsplanes des Kreises Offenbach.

Diese Möglichkeit sollte weiterverfolgt werden, wobei dies auf die Schiene begrenzt wird. Mit dieser Variante kann man die weitere städtebauliche Entwicklung schwerpunktmäßig steuern (Bauen westlich der Bahn, Nachverdichtung östlich der Bahn).

6.7 Sondergebiete (z. B. Ortsmitte) mit Abweichungen von den Anforderungen

Damit kann man der besonderen Bedeutung der Ortsmitte und seiner Struktur der Bebauung Rechnung tragen.

In der Anlage 3 ist ein mögliches aber nicht abschließendes Beispiel aufgezeigt.

Dies sollte bei der weiteren Überarbeitung weiter verfolgt werden.

6.8 Zulassung von Regelungen in Bebauungsplänen

Es werden in den einzelnen Bebauungsplänen individuelle Regelungen zu der Stellplatzpflicht getroffen. Dies wird bei der Stadt Langen praktiziert.

Diese Möglichkeit wird als nicht zielführend gesehen und soll nicht weiterverfolgt werden, weil dadurch eine Intransparenz und schwere Handhabbarkeit für alle Beteiligte geschaffen wird. Außerdem sind Bebauungspläne schwieriger an neue Situationen anzupassen.

7. Wenn die Ziele und Parameter gemäß Ziffer 5. und 6. festgelegt sind, wird dann ein Entwurf einer neuen Satzung erstellt.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 16.01.2018 zugestimmt.

Gemeinde Egelsbach Aktuell	Gemeinde Egelsbach Entwurf	HSGB Muster	Stadt Langen Entwurf Stand 14.07.2017	Entwurf Nachbarkommune intern Stand 2017
Satzung der Gemeinde Egelsbach über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Stellplatz- und Ablösesatzung -		Stellplatzsatzung der Stadt / Gemeinde (Stand 2002)	Satzung der Stadt Langen (Hessen) über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder – Stellplatzsatzung –	Satzung über die Schaffung von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen im Gebiet - Einstellplatzsatzung
Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, 1992, S. 533) und der §§ 50, 87 Abs. I S. 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach am 11. Mai 1995 folgende Satzung beschlossen:		Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) ¹ sowie der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) ² hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / Gemeindevertretung der Gemeinde in ihrer Sitzung am die folgende Satzung beschlossen:	Aufgrund der §§ 44 Abs. 1 S. 2 und 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, ber. S. 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294), in Verbindung mit §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. September 2016 (GVBl. S. 167), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen (Hessen) in ihrer Sitzung am ... die folgende Satzung beschlossen:	Aufgrund der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457) sowie der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. I, S. 618), wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.2017 folgende Satzung erlassen:
		§ 1 Geltungsbereich		
		Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt / Gemeinde.		
§ 1 Stellplatz- und Abstellplatzpflicht			§ 1 Begriffsbestimmungen	
(1) Begriffe: - Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Flächen, die dem Abstellen von KFZ außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen. - Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von KFZ. - Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerflächen oder -räume für KFZ gelten nicht als Stellplätze und Garagen im Sinne dieser Satzung. - Abstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dienen.			Im Sinne dieser Satzung bezeichnet der Ausdruck „Anlagen“ bauliche Anlagen, Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 1 und 2 der Hessischen Bauordnung (HBO); „Einstellplätze“ Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge; „Abstellplätze“ Abstellplätze für Fahrräder; „Notwendige Stellplätze“ Einstellplätze sowie Abstellplätze in geeigneter Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit; „Stellplatzbedarf“ die Zahl der notwendigen Stellplätze; „Ablösung“ das Erlassen der Herstellung von Einstellplätzen ganz oder teilweise gegen Zahlung eines Geldbetrags; „Stapelparkeranlagen“ kraftbetriebene Hebebühnen, mit deren Hilfe mehrere Fahrzeuge übereinander abgestellt werden können.	
		§ 2 Herstellungspflicht	§ 2 Herstellung und Nutzbarkeit	§ 1 Herstellungspflicht
(2) Für das Gebiet der Gemeinde Egelsbach wird bestimmt, daß bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn		(1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in	(1) Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO), bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn	(1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Einstellplätze (Stellplätze oder Garagen für

Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze).		ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.	Einstellplätze sowie Abstellplätze in geeigneter Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden. Satz 1 gilt auch für die Nutzung von Grundstücken und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 2 HBO.	Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit nachgewiesen und hergestellt werden (notwendige Einstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. der Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlage fertig gestellt sein.
			2) Die notwendigen Stellplätze müssen spätestens ab dem Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme fertiggestellt und gemäß ihrer Zweckbestimmung nutzbar sei.	
(3) Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Abs. 2 oder wesentliche Änderungen in ihrer Benutzung stehen der Errichtung i.S. des Abs. 2 gleich. In diesen Fällen ist bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze von dem geänderten Gesamtzustand der Anlage auszugehen.		(2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).	<i>Siehe § 12</i>	(2) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen ist der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an notwendigen Einstellplätzen durch die Herstellung dieser in ausreichende Zahl und Größe sowie Beschaffenheit zu erfüllen.
		(3) Bei bestehenden Anlagen wird die Herstellung notwendiger Garagen, Stellplätze und Abstellplätze nachträglich verlangt werden, weil Gründe des Verkehrs und / oder städtebauliche Gründe dies erfordern. (5) Auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen wird verzichtet, soweit der Stellplatzbedarf a) durch besondere Maßnahmen (z.B. Schaffung öffentlicher Parkflächen, städtebaulicher Vertrag etc.) verringert wird. b) durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen entsteht.		(3) Auf die Herstellung von notwendigen Einstellplätzen wird verzichtet, soweit der Stellplatzbedarf durch den nachträglichen Ausbau einschließlich der Änderung von zum Zeitpunkt des in Krafttretens dieser Satzung bestehenden Dach- und Kellergeschossen zu Wohnzwecken entsteht.
				(4) Absatz 1 gilt nicht in Fällen, in denen Stellplatzeinschränkungssatzungen anderslautende Regelungen treffen.
(4) Sonstige Änderungen von Anlagen nach Abs. 2 sind nur zulässig, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden, daß sie infolge der Änderung die zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge aufnehmen können.				
§ 2 Größe der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze		§ 3 Größe		§ 2 Größe
(1) Stellplätze sind nach folgenden Mindestmaßen zu errichten: 1 Stellplatz für PKW 2,3 m x 5,0 m = 11,5 qm behindertengerechter PKW-Stellplatz 3,5 m x 5,0 m = 17,5 qm		(1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO).	<i>Siehe § 7 Abs. 1 – 4</i>	(1) Einstellplätze und ihre Zufahrten müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Die Summe der Breite aller Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen von öffentlichen Verkehrswegen aus darf bei nicht-

2 Stellplatz für LKW und Omnibusse 3,5 m x 12,0 m = 42,0 qm 3 Stellplatz für Lastzüge u. Gelenkbusse 3,5 m x 18,0 m = 63,0 qm				gewerblich genutzten Baugrundstücken je Baugrundstück 6 m und bei gewerblich genutzten Baugrundstücken 9 m nicht übersteigen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVO).
(2) Notwendige Fahrgassen sind mit ausreichender Mindestbreite in Anlehnung an die "Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91) anzulegen".			Siehe § 7 Abs. 9	
(3) Garagen müssen in ihrem Innenmaß die Mindestmaße des Absatz 1 einhalten.				
(4) Abstellplätze für Fahrräder müssen so bemessen sein, daß sie ein bequemes und sicheres Abstellen der Fahrräder ermöglichen. Die Abmessungen sollen sich an den Empfehlungen des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club's (ADFC) orientieren.		(2) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 m ² je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.	Siehe § 7 Abs. 5 - 7	(2) Der Flächenbedarf für einen Abstellplatz beträgt 1,5 m ² (2,00 m x 0,65 m Abstellfläche zuzüglich Bewegungsfläche). Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Im Übrigen sind die anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. In Abstellanlagen mit mehr als 20 Abstellplätzen ist außerhalb der Bewegungsfläche zusätzlich eine Fläche von 3 m ² pro 20 Abstellplätze für Kinder- oder Lastenanhänger, Lastenfahrräder und ähnliches vorzusehen.
§ 3 Zahl der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder		§ 4 Zahl	§ 3 Zahl der notwendigen Stellplätze im Allgemeinen	§ 3 Anzahl
(1) Die Zahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder bemißt sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage I, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Abweichungen von diesen Richtwerten können im Einzelfall nur mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen oder gefordert werden. Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für den jeweiligen Nutzungsabschnitt gesondert zu ermitteln. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze bemißt sich nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.		(1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.	(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1, in Bezug auf die Einstellplätze jeweils kaufmännisch gerundet auf einen vollen Stellplatz. Der Anteil für die Nutzung durch Besucher ist in dieser Bemessung enthalten und in Anlage 1 ausgewiesen. Bei der Zahl der notwendigen Stellplätze handelt es sich um ein Mindestmaß.	(1) Die Anzahl der nach § 1 nachzuweisenden und herzustellenden notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1 unter Berücksichtigung der Gebiete mit hoher Erschließungsqualität durch den Öffentlichen Personennahverkehr (Anlage 2). Anteile von Stellplätzen sind ab 0,5 als ganze Einheiten zu rechnen.
				(2) Die Anzahl der nach § 1 nachzuweisenden und herzustellenden notwendigen Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1. Anteile von Abstellplätzen sind ab 0,5 als ganze Einheiten zu rechnen. (Fahrrad-) Abstellplätze werden bei hoher Erschließungsqualität durch den Öffentlichen Personennahverkehr nicht abgemindert (Anlage 2).
(2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage zu dieser Ortsatzung		(2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist,	(2) Für Nutzungsarten, die nicht in Anlage 1 aufgeführt sind, gelten die dort aufgezählten	(4) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist,

nicht erfaßt ist, richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach dem Stellplatzbedarf. Die Richtwerte der Anlage zu dieser Ortssatzung für vergleichbare Nutzungen sind dabei heranzuziehen.		richtet sich die Zahl der Garagen, Stellplätze und Abstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.	Tatbestände entsprechend, soweit hinsichtlich der Nutzungsart und des zu erwartenden Zu- oder Abgangsverkehrs Vergleichbarkeit besteht. Im Übrigen richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinn-gemäßer Berücksichtigung der in Anlage 1 aufgeführten Tatbestände.	richtet sich die Anzahl der Einstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage zu Abs. 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heran-zuziehen.
			(3) Neben den Einstellplätzen für Personenkraftwagen und den Abstellplätzen sind, soweit dies für die jeweilige Anlage und ihre bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist, Einstellplätze für Lastkraftwagen und/oder Busse herzustellen.	
(3) Wenn für mehrere Betriebe, Verwaltungen, Versammlungsstätten, Schulen usw., deren Geschäfts-, Betriebs-, Dienst- und Schulzeiten sich zeitlich ablösen, gemeinsame Stellplätze geschaffen werden, dann bemißt sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Mißverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend vermindert werden, sofern eine wechselseitige Benutzung sichergestellt ist.		(3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.	(4) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen innerhalb einer Nutzungseinheit ist der Stellplatzbedarf für jeden Nutzungsbereich anhand der Tatbestände in Anlage 1 gesondert zu ermitteln. Tritt eine Nutzung gegenüber der übrigen Nutzung einer Nutzungs-einheit deutlich in den Hintergrund und ergänzt diese in nicht nennenswertem Umfang, so ist für die Bemessung des Stellplatzbedarfs einzig die Hauptnutzung maßgeblich.	(3) Bei unterschiedlich genutzten Anlagen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Einstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.
		(4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.		(5) Steht die nach Abs. 1 ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze in offensichtlichem Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze an Hand einer Einzelermittlung der Stellplatznachfrage erhöht oder ermäßigt werden.
			(5) Im Einzelfall kann durch den Magistrat der Stadt Langen im pflichtgemäßen Ermessen aufgrund besonderer Umstände – jeweils ganz oder teilweise – der Ein- und Abstellplatzbedarf als in anderer Weise gedeckt betrachtet werden, der Stellplatzbedarf geringer festgelegt werden oder die Herstellungspflicht entfallen. Als Umstände im vorgenannten Sinne gelten insbesondere: (a) Verschiedene Nutzungen von Anlagen erfolgen zu unterschiedlichen Nutzungszeiten und außerhalb der Nutzungszeiten haben die Nutzungen (jeweils oder teilweise) einen geringeren Stellplatzbedarf; die Zahl der notwendigen Stellplätze kann sich hier abweichend von Absatz 1 nach dem größten, zeitgleich gegebenen Stellplatzbedarf	(6) Bei baulichen und sonstigen Anlagen mit mehr als zehn notwendigen Stellplätzen kann die Herstellungspflicht für bis zu maximal 50% der notwendigen Stellplätze entfallen, wenn dauerhaft Maßnahmen ergriffen werden, die den Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen verringern. Die Anzahl herzustellender Stellplätze richtet sich nach Anlage 3 dieser Satzung oder nach einer Einzelermittlung, in der die Maßnahmen, ihre verkehrlichen Wirkungen und die daraus resultierende verringerte Anzahl herzustellender Stellplätze nachgewiesen sind.

			<p>bemessen. Voraussetzung ist, dass die Nutzungszeiten der betreffenden Anlagen durch eine Baugenehmigung, einen Abweichungsbescheid, eine Baulast nach HBO, durch eine Ausnahme oder Befreiung nach Baugesetzbuch (BauGB) oder anderweitig öffentlich-rechtlich gesichert sind.</p> <p>(b) Für Vorhaben auf einem oder mehreren benachbarten Grundstücken eines Eigentümers bis zu einer fußläufigen Entfernung von 300 m mit einem regulären Ein-stellplatzbedarf von mindestens 15 Einstellplätzen: Ein Mobilitätskonzept belegt den geringeren Einstellplatzbedarf bzw. die anderweitige Deckung desselben. Bestandteile eines solchen Konzepts können etwa ein Car-Sharing-Angebot oder die Ausgabe von Job-Tickets sein. Die Verpflichtung zur Herstellung des regulären Einstellplatzbedarfs tritt wieder in Kraft, soweit und sobald die Voraussetzungen für den geringeren Einstellplatzbedarf bzw. die anderweitige Deckung desselben entfallen sind. Bei Vorhaben auf mehreren Grundstücken im Sinne von Satz 1 findet § 6 Abs. 2 Anwendung.</p> <p>(c) Bis zu einem Viertel der regulär notwendigen Einstellplätze können durch ebenerdige, schwellenlos erreichbare Abstellplätze für Fahrräder in Gebäuden oder abschließbaren Fahrradboxen oder -garagen ersetzt werden. Dabei sind für einen Einstellplatz vier Abstellplätze herzustellen; diese werde zur Hälfte auf die Verpflichtung Abstellplätze zu errichten angerechnet.</p> <p>(d) Bei temporärer Errichtung, Aufstellung oder Nutzung von Anlagen kann auf die Herstellung von Ein- und/oder Abstellplätzen ganz oder teilweise verzichtet werden.</p> <p>(e) Es besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen tatsächlichem und nach Absatz 1 ermitteltem Stellplatzbedarf oder Abstellplatzbedarf. Ein solches Missverhältnis kann auch dergestalt sein, dass der tatsächliche Bedarf über dem nach Absatz 1 ermittelten liegt.</p>	
(4) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.		(6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.		
(5) Sofern Garagen errichtet werden, gelten die				

gleichen Zahlen wie im Falle der Errichtung von Stellplätzen.				
				(7) Bei Anlagen nach § 46 Abs. 1 HBO sowie bei baulichen Anlagen ab 10 notwendigen Stellplätzen und Garagen müssen mindestens 3 % der notwendigen Stellplätze und Garagen, jedoch mindestens ein Stellplatz als Stellplätze im Sinne des § 2 (2) Garagenverordnung ausgebildet sein (Behindertenstellplätze). Behindertenstellplätze werden bei hoher Erschließungsqualität durch den Öffentlichen Personennahverkehr nicht abgemindert (Anlage 2).
		(5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Gemeinde / Stadt erforderlich.		(8) Die zulässige Anzahl nicht notwendiger Garagen oder Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzeinschränkungssatzung
			§ 4 Zahl der notwendigen Stellplätze in der Sonderzone „Kernstadt“	
		<i>In der Mustersatzung des HSGB wird die Einschränkung für bestimmte Gebietsbereiche in unterschiedlichen Möglichkeiten angeboten, die dann individuell angepasst werden müssen.</i>	(1) Für die verkehrlich hoch belasteten und städtebaulich bedeutsamen Gebiete ist gemäß Anlage 2 zu dieser Stellplatzsatzung eine Sonderzone „Kernstadt“ festgelegt. Erfasst sind alle Flächen, die innerhalb der in Anlage 2 festgelegten Grenzen liegen. Grundstücke, die nach Grundstücksveränderungen mindestens zu dreiviertel ihrer Fläche in der Sonderzone „Kernstadt“ liegen, werden ganz zu dieser Sonderzone gerechnet.	
			(2) In der Sonderzone „Kernstadt“ gilt der in Anlage 1 aufgeführte gesonderte Stellplatzschlüssel, in Bezug auf die Einstellplätze jeweils kaufmännisch gerundet auf einen vollen Stellplatz. Im Übrigen bleibt § 3 unberührt.	
			§ 5 Änderungen, Nutzungsänderungen und Stellplatzguthaben	
			(1) Bei Änderungen und Nutzungsänderungen rechtmäßig bestehender Anlagen erfolgt ein rechnerischer Vergleich nach den Zahlen dieser Satzung zwischen dem Bedarf der bestehenden Anlage und dem Bedarf der geänderten Anlage. Errechnet sich ein Mehrbedarf, sind diese Einstellplätze und Abstellplätze gemäß dieser Satzung herzustellen. Errechnet sich ein Minderbedarf, bleibt die Differenz als Guthaben für zukünftige Änderungen und Nutzungsänderungen auf dem Grundstück erhalten. Dieses Guthaben verfällt, wenn die Zahl der jeweils tatsächlich vorhandenen notwendigen Einstellplätze oder Abstellplätze reduziert wird.	
			(2) Bei Abriss und Neubau auf dem gleichen	

			Grundstück gilt der vorstehende Absatz 1 entsprechend, wenn der Neubau innerhalb von zwei Jahren nach Abrissbeginn fertiggestellt wird. Die Frist kann um bis zu zwei Jahren verlängert werden, wenn mit dem Neubau begonnen wurde. Dies gilt unabhängig von der Art der baulichen Nutzung der bestehenden Anlage und des Neubaus.	
			(3) Soweit durch Änderungen, Nutzungsänderungen oder Abriss und Neubau zusätzliche Flächen in Aufenthaltsräumen entstehen, sind für diese Flächen Einstellplätze und Abstellplätze wie bei einem Neubau herzustellen.	
§ 4 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder		§ 6 Standort	§ 6 Lage der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze	§ 4 Lage, Ausstattung, Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen
(1) Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und zu unterhalten. Stellplätze oder Garagen dürfen auch in zumutbarer Entfernung (höchstens 100 m Fußweg) auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, hergestellt werden.		Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist	(1) Die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen, auf dem die Anlage liegt. (2) Einstellplätze und Abstellplätze können auch auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden Grundstück hergestellt werden, wenn ihre Zuordnung zu dem Vorhaben öffentlich-rechtlich gesichert ist. Zumutbar im Sinne des Satzes 1 ist für Einstellplätze im Falle von Wohnnutzungen regelmäßig eine fußläufige Entfernung von bis zu 300 m, im Übrigen von bis zu 450 m; für Abstellplätze bis zu 60 m.	(1) Stellplätze oder Garagen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen auch in zumutbarer Entfernung (höchstens 300 m Fußweg) vom Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, nachgewiesen oder hergestellt werden.
			(3) Die notwendigen Stellplätze und Garagen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein. Nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern kann davon abgewichen werden, sofern je Wohnung größer als 45 qm zwei Stellplätze zugeordnet werden.	
			§ 7 Größe und sonstige Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze; Elektromobilität	
<i>Siehe § 2 Abs. 1</i>			(1) Einstellplätze für Personenkraftwagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bzw. Rampen sind nach den Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaV) in ihrer jeweils geltenden Fassung herzustellen.	
			(2) Einstellplätze für Kraftfahrzeuge von Behinderten sind in den Abmessungen gemäß GaV herzustellen. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge von Behinderten sind als solche leicht erkennbar durch Beschilderung und/oder Bodenmarkierung zu kennzeichnen und für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen.	

			(3) Stapelparkeranlagen sind nur in mindestens dreiseitig geschlossenen Garagen zulässig.	
			(4) Einstellplätze für Lastkraftwagen und Busse sind ihrem jeweiligen Zweck entsprechend herzustellen.	
<i>Siehe § 2 Abs. 4</i>		<i>Siehe § 3 Abs. 2</i>	(5) Abstellplätze sind in den Abmessungen von mindestens 0,8 m x 2,0 m herzustellen. Vor Abstellplätzen muss eine ausreichende Bewegungsfläche von 1,8 m vorhanden sein. Sie sollen ebenerdig liegen. Werden sie auf anderen Ebenen hergestellt, muss die Zuwegung mittels geeigneter befahrbarer Rampen, Schieberampen mit max. 20° Neigung oder Aufzüge erfolgen. Bei Anlagen mit weniger als 10 Abstellplätzen genügen Treppen mit seitlichen Rampen, eine Zuwegung nur über Treppen ist unzulässig. Abstellplätze öffentlich zugänglicher Anlagen sollen mit geeigneten Vorrichtungen zum Anschließen des Rahmens und mindestens eines Laufrads versehen werden. Es sind nur solche Ständer zugelassen, die keine Beschädigungen an den Laufrädern zulassen. Alternativ sind abschließbare Fahrradboxen zulässig. Abstellplätze im Freien sollen möglichst überdacht werden; bei Wohngebäuden gemäß Anlage 1 Nr.1 müssen sie überdacht werden, ausgenommen davon sind die Besucherabstellplätze. Für Wohngebäude müssen 50 % der Abstellplätze in Gebäuden nachgewiesen werden. Abstellplätze für Besucher sollen vom öffentlichen Raum aus erkennbar und zugänglich sein.	<i>Siehe § 5 Abs. 2, 4-5</i>
			(6) Bei Vorhaben ab einem regulären Stellplatzbedarf von 20 Einstellplätzen sollen mindestens 10 % der Einstellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen versehen werden. Bei der Berechnung ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden, wobei die Zahl mindestens „1“ beträgt.	§ 4 Lage, Ausstattung, Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen (7) Bei baulichen Anlagen mit mehr als 20 notwendigen Stellplätzen sind 10 % der Stellplätze mit einer Stromzuführung für die Ladung von Elektrofahrzeugen zu versehen.
		§ 5 Beschaffenheit (1) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Einfamilienhäusern kann mit Zustimmung der Gemeinde / Stadt hiervon abgewichen werden.		(6) Stellplätze und Garagen müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern kann hiervon abgewichen werden.
			(7) Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten müssen Abstellräume für Fahrräder mit Stromanschluss zur Ladung von Elektrofahrrädern versehen werden. Je angefangene zehn Abstellplätze ist eine	<i>Siehe § 5 Abs. 9</i>

			Anschlussmöglichkeit vorzusehen.	
§ 4 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (2) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar oder gegebenenfalls durch ein Hinweisschild gekennzeichnet und stets ohne technische Hilfsmittel zugänglich sein und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.		(4) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.	(8) Einstellplätze für Kraftfahrzeuge von Besucherinnen und Besuchern müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert sowie zu Besucherzeiten jederzeit zugänglich sein. Einstellplätze für Besucherinnen und Besucher dürfen nicht in selbst zu bedienenden mechanischen Parksystemen (z. B. Stapelparkeranlagen) angelegt werden.	
<i>Siehe § 2 Abs. 2</i>			(9) Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen und Garagen dürfen insgesamt nicht breiter als 6,0 m sein.	
			§ 8 Gestaltung der notwendigen Stellplätze	
§ 4 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (3) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind, auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.		§ 5 Beschaffenheit (2) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. (3) Garagen, Stellplätze und Abstellplätze müssen wie folgt beschaffen sein:	(1) Notwendige Stellplätze im Freien sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder in ähnlicher luft- und wasserdurchlässiger Ausbauphase (Schotterrasen, Rasenkammersteine, breittüftiges Pflaster o. ä.) und mit klimaschutzgerechten Materialien auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Ein anderer Belag kann ausnahmsweise zugelassen werden. Garagenhöfe müssen befestigt werden (Pflaster, Asphalt o. ä.). Bei Abstellplätzen muss die Fläche zum standsicheren Abstellen von Fahrrädern geeignet sein.	§ 4 Lage, Ausstattung, Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen (3) Stellplätze sind mit geeignetem, luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht andere Ausführungsarten zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind. Sie dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
			(2) Einstellplätze sind durch geeignete Bepflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) abzuschirmen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.	
(4) Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.			(3) Ab sechs Einstellplätze ist auf eigener Fläche entlang der Längs- oder Schmalseite ein standortgerechter Laubbaum gemäß Anlage 3 mit einem Mindestumfang von 16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 10 qm zu pflanzen, gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu erhalten. °Ab dem siebenten Einstellplatz ist für je weitere angefangene sechs Einstellplätze ein weiterer Baum zu pflanzen. °Die Mindestbreite des Pflanzbeets beträgt 2,0 m und darf durch Überhangstreifen nicht reduziert werden. °Die Längsseiten von Einstellplätzen sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit Grünstreifen von mindestens 0,5 m Breite abzuschirmen und dauerhaft zu erhalten oder einzufrieden.	(4) Stellplätze sowie die zugehörigen Verkehrsflächen sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen und durch Grünstreifen von anderen Flächen zu trennen. Für je 4 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen oder in begründeten Ausnahmefällen in unmittelbarer Nähe ein standortgerechter hochstämmiger Baum mit mindestens 18-20 cm Baumumfang in einer unbefestigten Pflanzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese offene Pflanzfläche ist in einer Größe von mindestens 6 m ² (2,5 m x 2,5 m) auszuführen. Das mit geeignetem Baumpflanzsubstrat zu verfüllende Baumgrubenvolumen soll 6 m ³ (2,0 m x 2,0 m x 1,5 m Tiefe) betragen. Bei der Baumauswahl sind die Empfehlungen der jeweils aktuellen „Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz“ zu berücksichtigen. Die Pflanzfläche ist durch Rand- oder

				Kantensteine oder in vergleichbarer Weise zu sichern und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen sollen durch geeignete Schutzvorkehrungen wie Abdeckgitter gesichert werden. Stellplätze mit mehr als 1000 m ² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
			(4) Einstellplätze mit zusammenhängend mehr als 1.000 qm sind zusätzlich durch eine raumgliedernde, die Übersichtlichkeit wahrende Bepflanzung (Sträucher, Büsche o. ä.) zu unterteilen, diese ist dauerhaft zu erhalten. Böschungen zwischen einzelnen Einstellplatzgruppen sind zu begrünen.	
			(5) Soweit bei zeitlich begrenzter Errichtung, Aufstellung oder Nutzung von Anlagen nicht auf die Herstellung von Ein- oder Abstellplätzen verzichtet wird, entfällt bei einem Verbleib der Anlage für einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren jegliche Begrünungspflicht.	
			(6) Bei Umgestaltung bestehender Stellplatzanlagen im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen gemäß besonderem Städtebaurecht nach BauGB kann mit Zustimmung der Stadt von § 8 Abs. 2 und 3 abgewichen werden.	
(5) Die Oberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht selbst als Einstellplatzfläche genehmigt ist, als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flachdächer ebenerdiger Garagenanlagen über 100 qm Nutzfläche sollen, soweit von der Konstruktion her möglich, begrünt werden			(7) Die Oberfläche von Tiefgaragendächern ist, sofern sie nicht selbst als Stellplatzfläche genehmigt ist, als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Grünfläche ist soweit wie möglich naturnah zu gestalten. Flachdächer von Garagenanlagen über 100 qm Nutzungsfläche sind zu begrünen.	(5) Die Oberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht selbst als Einstellplatzfläche genehmigt ist, als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flachdächer ebenerdiger Garagenanlagen mit über 100 m ² Nutzfläche sollen begrünt werden. Die Erdüberdeckung ist in einer Höhe von 0,8 m auszuführen. An den Baumstandorten beträgt die Erdüberdeckung 1,0 m. Festsetzungen zu Erdüberdeckung bei Tiefgaragen in Bebauungsplänen haben dabei Vorrang.
			(8) Stellplätze bei Tankstellen und Kfz-Werkstätten sind abweichend von Abs. 1 mit einem wasserableitenden, kraftstoff- und ölresistenten Belag (z. B. Asphalt, bituminöse Decken, Beton mit kraftstoff- und ölresistenter Fugenausbildung) zu befestigen. Sie sind außerdem mit Schlammfängern und Abscheidern für Leichtflüssigkeiten zu versehen. Die entsprechenden Bestimmungen der DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ (Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) und der Entwässerungssatzung der Stadt Langen in der jeweils geltenden Fassung sind zu	

			beachten.	
				§ 5 Lage, Ausstattung, Gestaltung und Beschaffenheit von Abstellplätzen
				(1) Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen (höchstens 30 m Fußweg), herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen auch in unmittelbarer Nähe (höchstens 30 m Fußweg) vom Bau-grundstück auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, nachgewiesen oder hergestellt werden.
				(2) Bei Wohngebäuden nach Anlage 1, Nr. 1.2 bis 1.6, sollen mindestens 50 % der notwendigen Abstellplätze in einem abschließbaren Raum – in Gebäuden oder im Außenbereich - nachgewiesen werden.
				(3) Bei baulichen und sonstigen Anlagen mit Kunden- und Besucherverkehr sind Abstellplätze in unmittelbarer Nähe des Gebäudeeingangs zu errichten.
Siehe § 2 Abs. 4			Siehe § 5 Abs. 5	(4) Abstellplätze in Gebäuden müssen gut zugänglich, auf möglichst kurzem, beleuchtetem Weg und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig erreichbar sein. Soweit Abstellplätze nicht ebenerdig hergestellt werden können, müssen sie über befahrbare Rampen mit maximal 6% Neigung oder über Treppenrampen mit mindestens 1,50 m Treppenbreite und maximal 18% Neigung erreichbar sein. In Wohngebäuden ist ein Aufzug in ausreichender Größe (Mindestabmessung 1,10 m x 2,10 m) zulässig. Abstellplätze in Gebäuden sollen erreichbar sein, ohne dass selbsttätig schließende Türen passiert werden müssen.
				(5) Die Zu- und Ausfahrt ist niveaugleich, mit Fahrradrampe (max. 6 % Steigung) oder Fahrradaufzug (Mindestabmessung 1,10 m x 2,10 m) zu gestalten. Eine abknickende Wegführung ist zu vermeiden. Einer ebenerdigen, niveaugleichen Zu- und Ausfahrt zu den Fahrradabstellanlagen ist im Hinblick auf die Nutzung mit Kindern sowie mit Lasten- und anderen Sonderfahrrädern der Vorzug zu geben.
				(6) Eine verkehrssichere und reibungslose Nutzung der Zu- und Ausfahrt, auch zu Stoßzeiten, ist sicherzustellen. Bei Unterbringung im Zusammenhang mit Sammelgaragen ist auf getrennte Zu- und Ausfahrten für Fahrräder und Kfz zu achten. Die

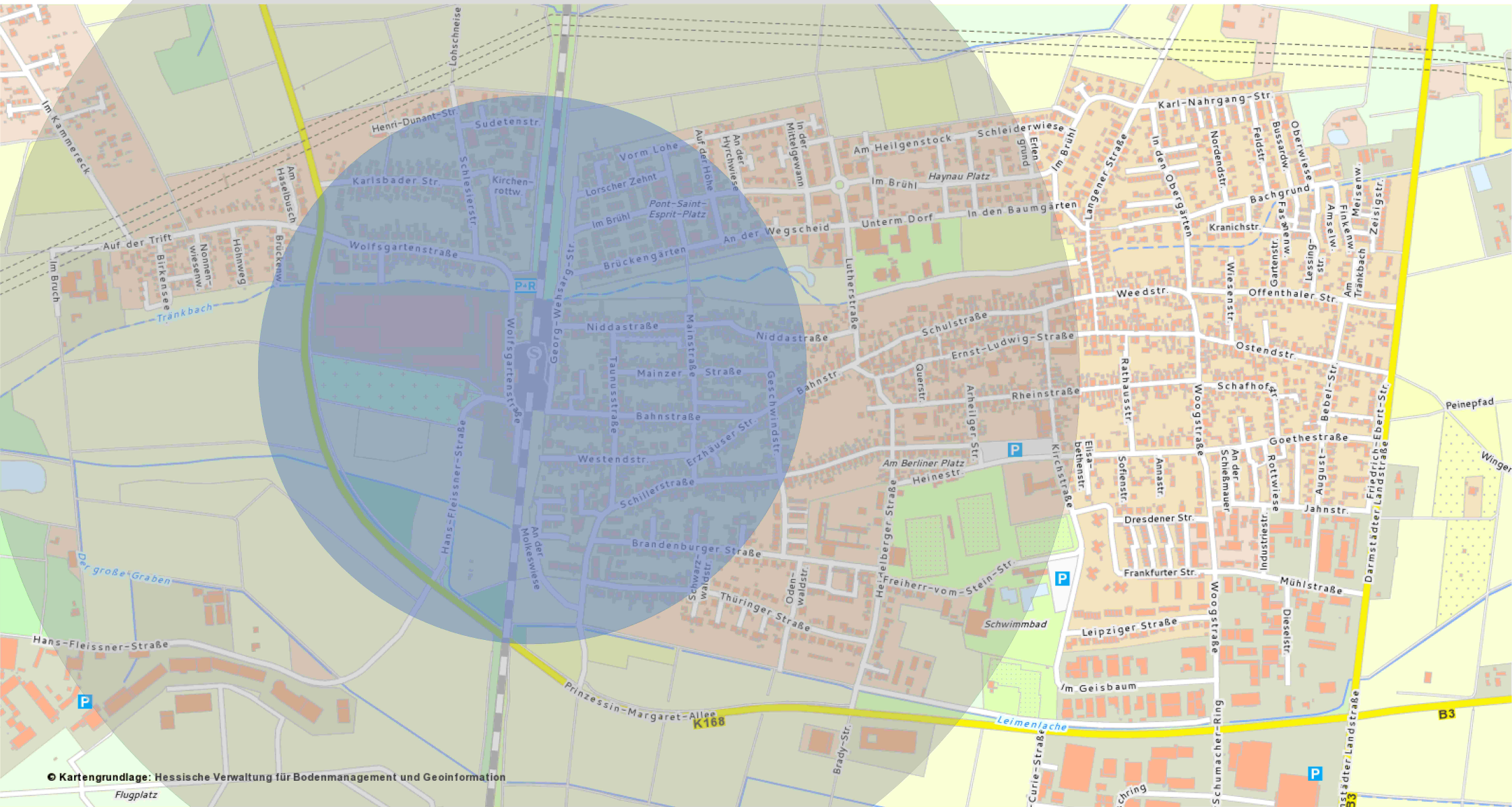
				gemeinsame Benutzung einer Garagenrampe ist verkehrssicher nur möglich, wenn - die Rampe auf voller Länge einsehbar ist oder - seitlich der Rampe verkehrssicher abgegrenzte Wege (z.B. Hochbord) von mind. 0,8 m Breite vorhanden sind oder - eine Lichtsignalanlage das ungefährdete Befahren sicherstellt.
				(7) Abstellplätze außerhalb von Gebäuden müssen gut zugänglich, einsehbar, beleuchtet, auf möglichst kurzem Weg und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig erreichbar sein. Sie sind mit geeignetem, luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht andere Ausführungsarten zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind. Sie dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder als Rettungswege noch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich sind.
				(8) Abstellplätze außerhalb abschließbarer Räume müssen, Abstellplätze in abschließbaren Räumen sollen mit Fahrradbügel versehen sein, an denen Fahrräder aller Laufradgrößen und Reifenbreiten nach dem Anlehnprinzip abgestellt werden können. Die Anschließbarkeit des Rahmens und mindestens eines Laufrades muss gewährleistet sein.
			<i>Siehe § 7 Abs. 7</i>	(9) Bei baulichen und sonstigen Anlagen nach Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 9 der Anlage 1 mit mehr als zehn notwendigen Abstellplätzen sind mindestens 20 % der Abstellplätze mit einer Stromzuführung für die Ladung von Elektrofahrrädern versehen.
				§ 6 Untersagung, Einschränkung
				Die Untersagung oder Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen oder Garagen aus verkehrlichen oder städtebaulichen Gründen bleibt einer gesonderten Satzung vorbehalten.
§ 5 Ablösebetrag		§ 7 Ablösung	§ 9 Ablösung der Herstellungspflicht für Einstellplätze	§ 7 Ablösung
(1) Ist die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, kann der Gemeindevorstand im besonders begründeten Einzelfall der Ablösung der Herstellungspflicht durch Zahlung eines Geldbetrages zustimmen (Stellplatzablösung). Werden mehr als 3 Stellplätze abgelöst, werden die Fraktionen darüber kurzfristig mit		(1) Die Herstellungspflicht für PKW kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garage oder des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.	(1) Den zur Herstellung von notwendigen Einstellplätzen Verpflichteten kann auf Antrag und gegen Zahlung eines Geldbetrags die Herstellung von Einstellplätzen ganz oder teilweise erlassen werden, wenn und soweit die Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Ein Ablöseanspruch besteht nicht.	(1) Die Herstellungspflicht für Einstellplätze kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Einstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. (5) Ein Ablöseanspruch besteht nicht.

ausführlicher Begründung informiert.				
				(2) Die Herstellungspflicht notwendiger Garagen und Stellplätze kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages teilweise abgelöst werden, wenn mindestens 50 % der nach § 2 ermittelten notwendigen Stellplätze hergestellt werden.
			(2) Durch die Zahlung des Ablösungsbetrags entfällt insoweit die Herstellungspflicht. Abgelöste Einstellplätze gelten als im Sinne des § 1 Absatz 1 hergestellt.	
(2) Für die in der Anlage II zu dieser Satzung dargestellten Gebiete der Gemeinde Egelsbach werden folgende Ablösungsbeträge festgesetzt: ZONE 1 - Wohn- und Mischgebiete - PKW - Stellplatz 5.625,-- € Stellplatz für LKW und Omnibusse 22.500,-- € Stellplatz für Lastzüge und Gelenkbusse 33.750,- € ZONE 2 - Gewerbe- u. Industriegebiete - PKW - Stellplatz 4.125,-- € Stellplatz für LKW und Omnibusse 16.500,-- € Stellplatz für Lastzüge und Gelenkbusse 24.750,- €		(3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt Zone 1 <i>Gebietsbeschreibung</i> je Stellplatz _____EUR Zone 2 <i>Gebietsbeschreibung</i> je Stellplatz _____EUR	(4) Der Geldbetrag nach Absatz 1 beträgt 10.000 EUR je abgelöstem Einstellplatz.	(3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages je Garage oder Stellplatz beläuft sich auf: - in Zone 1 = 12.000 €, - in Zone 2 = 9.000 €, - in Zone 3 = 6.500 €, in allen nicht von den Zonen 1 bis 3 erfassten Gebieten 4.000 €. Die Zonen sind in Anlage 4 dargestellt. (4) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages je Abstellplatz beläuft sich auf jeweils ein Sechstel des Betrages aus § 7 Abs. 3 der in Anlage 4 dargestellten Zonen.
		(2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt / Gemeindevorstand der Gemeinde.	(3) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Langen.	
				§ 8 Entsprechende Anwendung
				Die Vorschriften dieser Satzung über Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl gelten entsprechend für nicht notwendige Stellplätze und Abstellplätze
			§ 10 Bauvorlagen	
			Notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten sind im Freiflächenplan darzustellen. Die Stellplätze für Besucher sind besonders zu kennzeichnen. Der Stellplatznachweis ist rechnerisch und zeichnerisch zu führen.	
			§ 11 Anlagen zur Stellplatzsatzung	
			Die Anlagen 1, 2 und 3 sind Bestandteil der Stellplatzsatzung	
			§ 12 Sonstige Anforderungen an Anlagen und Stellplätze	§ 10 Regelungen in Bebauungsplänen
<i>Siehe § 1 Abs. 3-4</i>		Siehe § 9 Abs. 2	1) Soweit sich aus anderen auf Anlagen und/oder Ein- bzw. Abstellplätze anwendbaren Vorschriften Anforderungen an Ein- bzw. Abstellplätze ergeben, bleiben diese von den Regelungen dieser Stellplatzsatzung unberührt. Soweit bestehende oder zukünftige Bebauungspläne der Stadt Langen Abweichungen von dieser Stellplatzsatzung	Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Anzahl, Lage, Ausstattung, Gestaltung oder Beschaffenheit von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

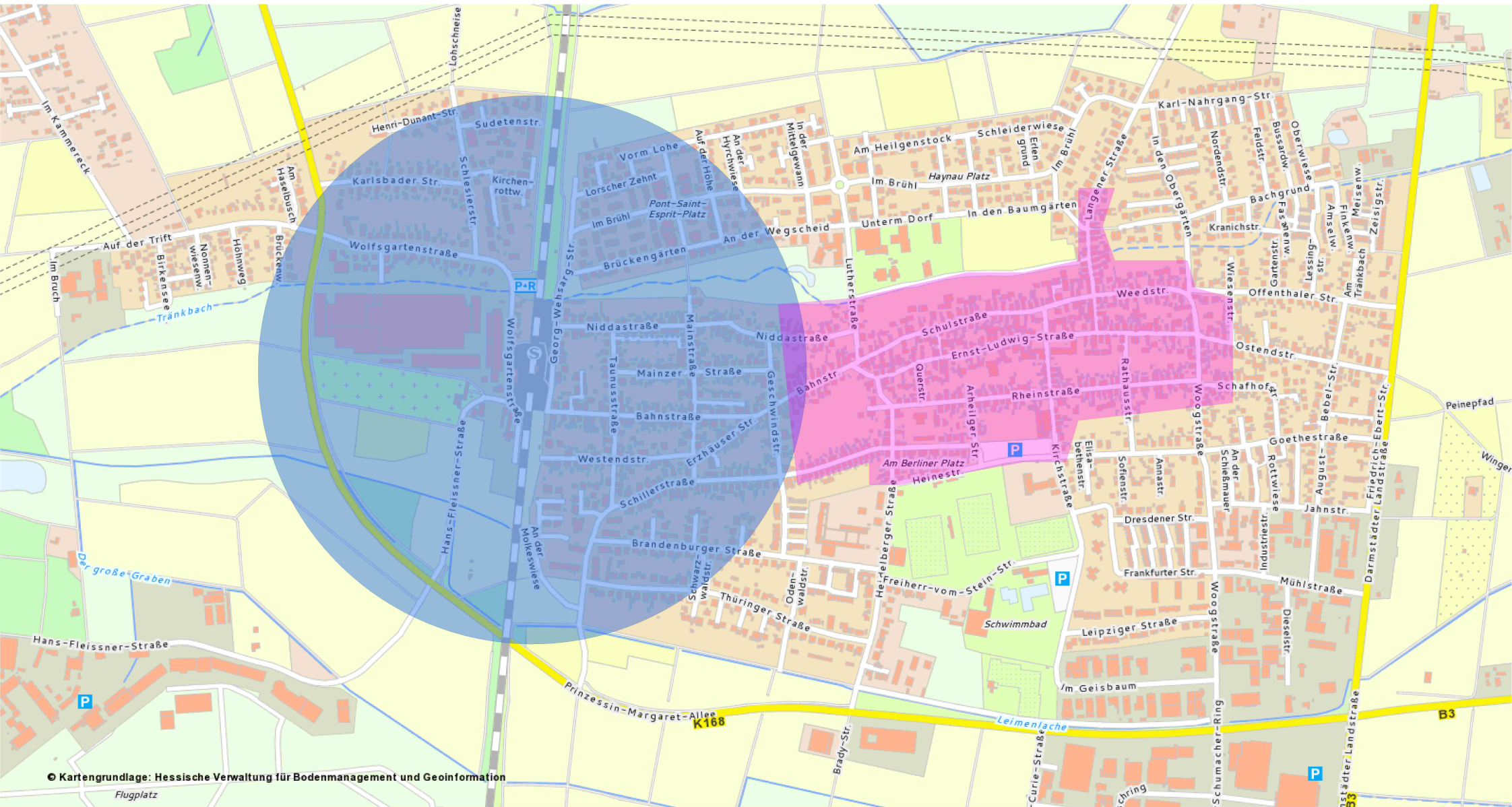
			vorsehen, haben diese Vorrang gegenüber den Regelungen der Satzung.	
§ 6 Ordnungswidrigkeiten		§ 8 Ordnungswidrigkeiten	§ 13 Ordnungswidrigkeiten	§ 9 Ordnungswidrigkeiten
<p>(1) Für Ordnungswidrigkeiten gelten die Bußgeldvorschriften des § 82 HBO.</p> <p>(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 50 Abs. 9 HBO notwendige Stellplätze, Garagen oder Abstellplätze für Fahrräder zweckentfremdet nutzt oder zur zweckentfremden Nutzung überläßt.</p> <p>Nach § 82 (3) HBO kann diese Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend EURO geahndet werden.</p> <p>(3) Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 Ziffer 19 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen, wesentlichen Änderungen von Anlagen oder wesentlichen Änderungen in ihrer Benutzung (§ 1 Abs. 3) oder sonstigen Änderungen von Anlagen (§ 1 Abs. 4) entgegen:</p> <p>01. § 2 Abs. 1, die Mindestmaße der Stellplätze nicht einhält;</p> <p>02. § 2 Abs. 2, die ausreichende Mindestbreite der notwendigen Fahrgassen nicht einhält;</p> <p>03. § 2 Abs. 4, die Abmessungen für Fahrräder zu eng bemißt;</p> <p>04. § 4 Abs. 2, Stellplätze für Besucher vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht erkennbar hält oder nicht durch ein Hinweisschild kennzeichnet;</p> <p>05. § 4 Abs. 3, Stellplätze nicht mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag herstellt;</p> <p>06. § 4 Abs. 4, Satz 1, keine mittelkronigen, standortgerechten Laubbäume mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm pflanzt und dauernd unterhält;</p> <p>07. § 4 Abs. 4, Satz 3, Stellplätze mit mehr als 1000 qm befestigter Fläche nicht zusätzlich durch raumgliedernde Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen unterteilt;</p> <p>08. § 4 Abs. 4, Satz 4, Böschungen zwischen</p>		<p>1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen</p> <p>☒ § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.</p> <p>☒ § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.</p> <p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.</p>	<p>(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Absatz 1 Nr. 20 HBO handelt, wer</p> <p>(a) entgegen § 1 Absatz 1 dieser Stellplatzsatzung Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, aufstellt oder nutzt, ohne die notwendigen Ein- bzw. Abstellplätze entsprechend den Vorgaben dieser Stellplatzsatzung hergestellt zu haben;</p> <p>(b) entgegen § 1 Absatz 2 dieser Stellplatzsatzung Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an notwendigen Ein- bzw. Abstellplätzen entsprechend den Vorgaben dieser Stellplatzsatzung hergestellt zu haben.</p> <p>(2) Die jeweilige Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 15.000,00 EUR geahndet werden.</p>	<p>(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen</p> <p>1. § 1 Abs.1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.</p> <p>2. § 1 Abs. 2 bei der Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an notwendigen Einstellplätzen durch Herstellung dieser in ausreichender Zahl und Größe sowie Beschaffenheit nicht erfüllt.</p> <p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 € geahndet werden.</p>

<p>einzelnen Stellplatzflächen nicht bepflanzt; 09. § 4 Abs. 5, Oberflächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht selbst als Einstellfläche genehmigt sind, nicht als Grünfläche gestaltet, gärtnerisch anlegt und unterhält. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zehntausend EURO geahndet werden.</p>				
		(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.	(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.	(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
(4) Verwaltungsbehörde im Sinne § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist im Falle des § 82 Abs. 1 Satz 5 HBO die untere Bauaufsichtsbehörde, im Falle des § 82 Abs. 1 Satz 19 HBO der Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach.		(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat / Gemeindevorstand.	(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Langen.	
§7 Inkrafttreten		§ 9 Inkrafttreten	§ 14 Schluss- und Übergangsbestimmungen	§ 11 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am 01. Juni 1995 in Kraft.		(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.	(1) Diese Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die „Satzung der Stadt Langen (Hessen) über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder – Stellplatzsatzung –“ vom 24.02.2010 in ihrer zuletzt geltenden Fassung außer Kraft.	(1) Diese Satzung tritt am xx.xx.2017 in Kraft.
			(2) Für Genehmigungs- und sonstige Antragsverfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits anhängig und noch nicht entschieden waren, kann die Bauherrschaft die Anwendung der materiellen Bestimmungen derjenigen Fassung der Stellplatz-satzung verlangen, welche im Zeitpunkt der Antragstellung galt.	(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Schaffung von Stellplätzen und Garagen außer Kraft. Ihre Vorschriften sind jedoch bis zum 31.12.2016 auf bis zum 31.05.2009 beantragte, aber noch nicht entschiedene Fälle weiter anzu-wenden. Die Satzung über die Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen oder Garagen für das Bau-gebiet sowie die Satzung über die Einschränkung der und den Verzicht auf die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen bleiben davon unberührt.
			(3) Für genehmigungsfreie Vorhaben, deren Ausführung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits begonnen worden und noch nicht beendet war, kann die Bauherrschaft die Anwendung der materiellen Bestimmungen derjenigen Fassung der Stellplatzsatzung verlangen, welche im Zeitpunkt des Baubeginns galt.	
			(4) Diese Satzung gilt nicht für bereits genehmigte und/oder ausgeführte Vorhaben.	
		(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.	<i>Siehe § 12</i>	<i>Siehe § 10</i>

Radius um S-Bahn-Station 500 und 1.000 m



Radius um S-Bahn-Station 500 m und Sondergebiet Ortsmitte



An den
Vorsitzenden der Gemeindevertretung
Hans-Joachim Jaxt
Freiherr-vom-Stein-Straße 13
63329 Egelsbach

FDP-Fraktion Egelsbach

Axel Vogt
Fraktionsvorsitzender

Mail: Axel.Vogt@fdp-egelsbach.de

Egelsbach, 17.01.2018

Antrag 2018-01: Prüfung Filter für Notbrunnen

Ausschuss: BUA und HFA

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

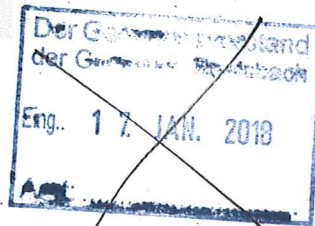
Der Gemeindevorstand wird beauftragt zu prüfen, ob der notwendigen Filter für die Nutzung des Notbrunnens zum Schwimmbadbetrieb förderfähig sind. Hierfür könnten u.U. Fördermittel über den Katastrophenschutz beantragt werden.

Begründung

Erfolgt mündlich

FDP-Fraktion

Axel Vogt
(Fraktionsvorsitzender)



Herr
Vorsitzender der Gemeindevertretung

63329 Egelsbach

16.01.2018



Interfraktioneller Antrag Nr. 1/2018 der CDU-Fraktion und DIE LINKE
Konzept nachhaltige „Stadtentwicklung“ Egelsbach

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, bis zur ersten Sitzungsrunde nach den Sommerferien 2018 Vorschläge für ein Konzept in Bezug auf Diskussion und Entwicklung einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit langfristiger und zukunftsfähiger Planung vorzulegen.

Darin soll eine umfassende Strategie enthalten sein, wie insbesondere die folgenden Themen

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- eine dem demografischen Wandel angepasste Wohnraumplanung für Senioren und Pflegebedürftige,
- Erhalt oder Schaffung von Sport- und Freizeiteinrichtungen,
- Nachhaltiges modernes Verkehrskonzept,
- Gewerbeansiedlung,
- Klimaschutzziele,
- Flächenbedarf und Flächenanschaffung sowie
- Finanzierbarkeit

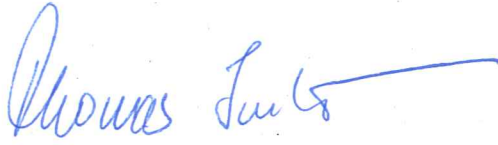
unter großer Beteiligung der Bevölkerung, der Verwaltung, externer Beratungsfirmen und der Gemeindevertretung diskutiert und zu einer Beschlussfassung entwickelt werden können.

Dem Konzept ist eine Kostenkalkulation für die Durchführung dieses Prozesses beizulegen, um entsprechende Mittel im Haushalt 2019 bereitstellen zu können.

Begründung:

Sinnvolle und zielführende Entscheidungen innerhalb der politischen Gremien können nur dann getroffen werden, wenn die grundsätzliche Richtung klar ist bzw. in den einzelnen Bereichen konkrete Ziele vorliegen. An einer solchen langfristigen und auf breiter Basis getragenen Zielsetzung fehlt es in Egelsbach. Wir sind der Ansicht, dass man das Thema "Stadtentwicklung" in einem allgemeinen und umfassenden Sinn jetzt endlich gemeinschaftlich angehen muss. Aus diesem Grund soll der Gemeindevorstand tätig werden und in oben beschriebener Weise die Konzeption eines geeigneten Entwicklungsprozesses unter Einbeziehung der beteiligten Gruppen und Gremien erarbeiten.

Ausschüsse:
BUA, HFA



(Thomas Irmeler)
Fraktionsvorsitzender CDU



(Wolfgang Klein)
DIE LINKE