

**Bebauungsplan Nr. 1/05 „Das Grasseesee“  
1. Änderung, Stadt Hungen**

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB**

***Entwurf***

**Auftraggeber:  
Magistrat der Stadt Hungen  
Kaiserstraße 7  
35410 Hungen**

**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: Oktober 2023

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)  
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>2</b>
3.1	ABGRENZUNG .....	2
3.2	NUTZUNGSSTRUKTUR .....	3
<b>4</b>	<b>ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>PLANUNGSAalternativen .....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN .....</b>	<b>5</b>
9.1	REGIONALPLAN MITTELHESSEN .....	6
9.2	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN) .....	6
9.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLAN) .....	7
9.4	RECHTLICHE RESTRIKTIONEN .....	8
<b>10</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB) .....</b>	<b>9</b>
10.1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN .....	9
10.2	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN .....	9
10.3	FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES .....	9
10.4	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	10
10.5	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN .....	10
10.6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
<b>11</b>	<b>ALTLASTEN .....</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT .....</b>	<b>11</b>
13.1	GRUNDWASSERSCHUTZ .....	11
13.2	WASSERVERSORGUNG .....	12
13.3	ABWASSERENTSORGUNG .....	12
<b>14</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ .....</b>	<b>13</b>

15	<b>KLIMASCHUTZ UND ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL</b> .....	14
16	<b>VERKEHR</b> .....	14
17	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORD-NENDE MASSNAHMEN</b> .....	15
18	<b>KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGEGEHENEN STÄDTE- BAULICHEN MASS-NAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN (§ 9 (8) BAUGB)</b> .....	15
19	<b>ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	15
20	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	15
21	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE</b> .....	16
21.1	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	16
21.1.1	<i>Naturräumliche Einheiten und Relief</i> .....	16
21.1.2	<i>Bodenhaushalt</i> .....	17
21.1.3	<i>Wasserhaushalt</i> .....	17
21.1.4	<i>Klima / Luft</i> .....	18
21.1.5	<i>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i> .....	19
21.1.6	<i>Landschaftsbild</i> .....	22
21.1.7	<i>Mensch, menschliche Gesundheit und Kultur</i> .....	23
21.1.8	<i>Wechselwirkungen</i> .....	24
21.1.9	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete</i> .....	24
21.1.10	<i>Besonderer Artenschutz</i> .....	24
21.1.11	<i>Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</i> .....	25
21.1.12	<i>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie</i> .....	25
21.1.13	<i>Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffs- regelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB</i> .....	26
21.2	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE MASSNAHMEN</b> .....	26
21.3	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	26

## 1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Förderung der Verständigung zwischen Menschen aus unterschiedlichen Kulturen sowie der Integration von Flüchtlingen, Migranten und Zuwanderern plant die Stadt Hungen die Anlage eines interkulturellen Gartens (Gemeinschaftsgarten). Durch die gemeinsame Bewirtschaftung der Gärten in der Stadtmitte sollen soziale Beziehungen gefördert und das Zugehörigkeitsgefühl zur Gemeinde bzw. zum Sozialraum gestärkt werden. Der geplante Gemeinschaftsgarten kann nachhaltige Begegnungsmöglichkeiten bieten und soziale Beziehungen zwischen einheimischer Bevölkerung und zugewanderten Menschen ermöglichen.

Hierfür stellt die Stadt Hungen einen bisher ungenutzten bzw. als Wiese bewirtschafteten Bereich der Grünflächen nördlich der Stadtmitte zur Verfügung. Für die bauplanungsrechtliche Sicherung und die Regelung baulicher Nutzungen innerhalb der Gartenanlage ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/05 „Das Grassee“ erforderlich. Es ist vorgesehen, im Änderungsbereich des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten festzusetzen.

## 2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Stadt Hungen plant die Entwicklung einer derzeit als Grünland genutzten bzw. gepflegten Fläche mit einer Größe von ca. 2.880 m<sup>2</sup> als Gemeinschaftsgarten zu entwickeln. Die Fläche soll in mehrere Parzellen von mindestens 80 m<sup>2</sup> Größe unterteilt werden, die durch ein internes Wegesystem erschlossen werden. Ein ca. 400 m<sup>2</sup> großer Teilbereich wird für Gemeinschaftsanlagen abgegrenzt. Hier sollen sanitäre Anlagen, Lager- und Aufenthaltsmöglichkeiten für eine gemeinschaftliche Nutzung angeordnet werden. In beschränktem Umfang wird eine bauliche Nutzung zugelassen, um mit befestigten Flächen und einer teilweisen Überdachung auch einen Witterungsschutz zu bieten. Außerdem sind gemeinsam nutzbare Spielflächen für Kinder vorgesehen. In den einzelnen Gartenparzellen wird ein Mindestmaß an baulicher Nutzung (Gartenhütte, Werkzeugschuppen, Freisitz und Gartenweg) zugelassen.

Das Gelände wird über die Straße „Am Grassee“ und die Wegeverbindungen bzw. Zufahrten der Stadthalle und Grundschule erschlossen. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft der Walter-Seibert-Weg als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, der das Sport- und Schulzentrum mit dem nördlichen Wohngebiet und im Süden befindlichen Altstadt von Hungen verbindet.

## 3 GELTUNGSBEREICH

### 3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrum der Kernstadt Hungen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 503/38 in Flur 1 in der Gemarkung Hungen mit einer Fläche von ca. 2.880 m<sup>2</sup>. Der Planbereich besteht aus einem unbebauten innerörtlichen Grundstück, dass im Norden durch den Rotsgraben (auch als Froschgraben bezeichnet) und im Süden durch die Tennisplätze begrenzt wird. Im Osten bildet der Walter-Seibert-Weg die Geltungsbereichsgrenze, an den sich der Sportplatz anschließt. Im Westen setzt sich zwischen dem Grundschul-Gelände und dem Rotsgraben der Grünzug mit einer Wiese und einzelnen Gehölzen fort.

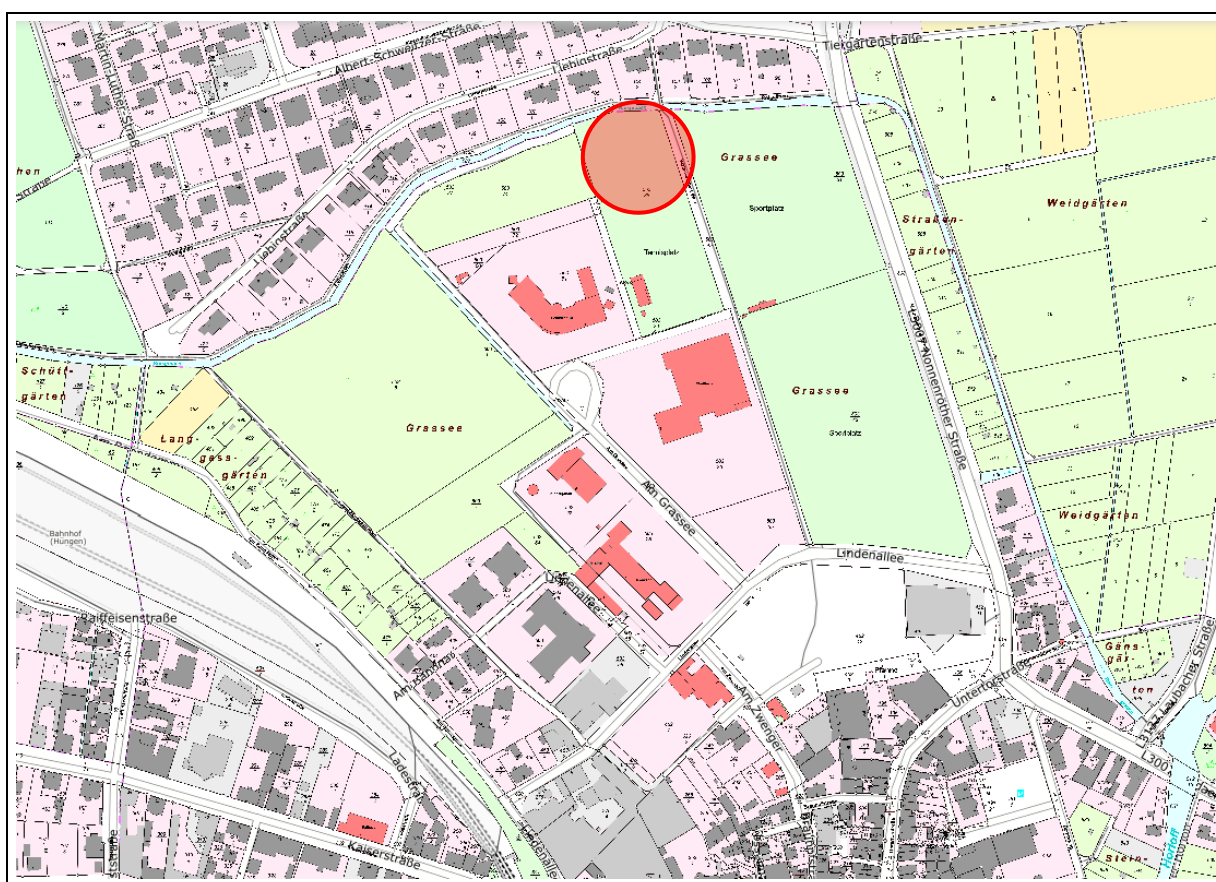


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (rot)

Quelle: Geoportal Hessen

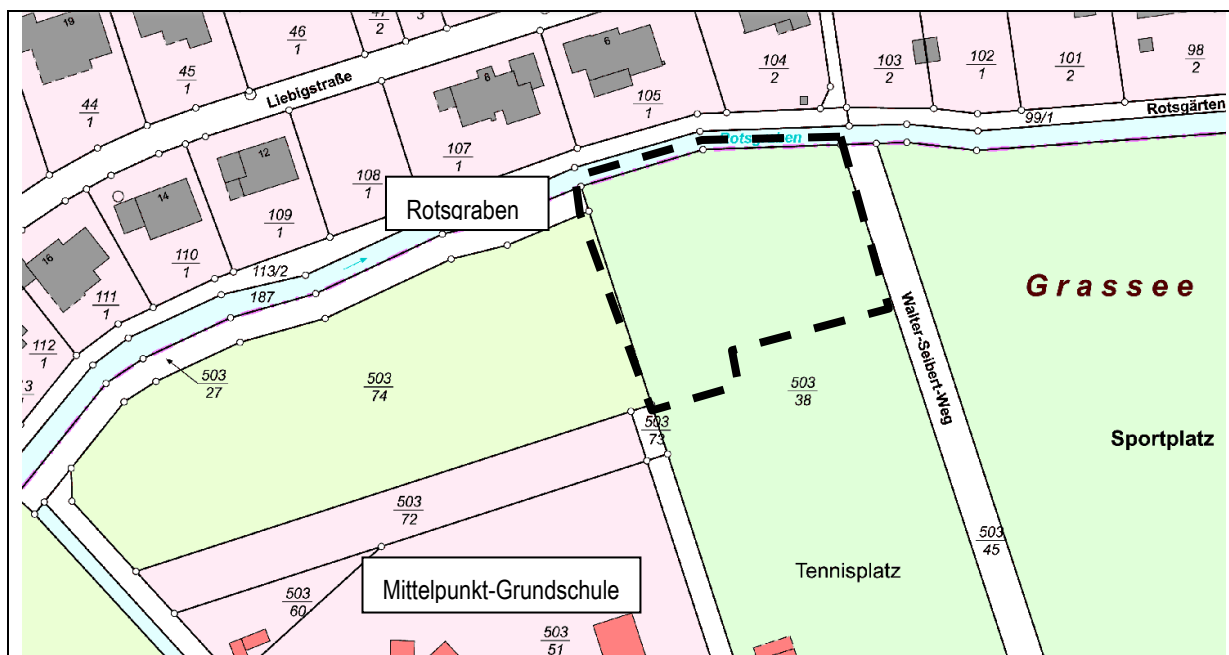


Abbildung 2: Geltungsbereich

Quelle: Geoportal Hessen

### 3.2 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird als Teil einer Wiese genutzt bzw. gepflegt. Im Südwesten befindet sich eine mit Ruderalvegetation bewachsene Aufschüttung auf dem Niveau der höher gelegenen Tennisplätze.

Das Areal wird nach Norden durch den Rotsgraben mit seinen Ufergehölzen gegenüber der anschließenden Wohnbebauung abgegrenzt. Im Süden und Westen grenzen Sportanlagen und das Gelände der Grundschule an. Nach Osten setzt sich die grünlangeprägte Bachau am Rotsgraben fort.

## 4 ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Dementsprechend erfolgt eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Dabei kann auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Die aufgrund des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als zulässig, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet. Das beschleunigte Verfahren ist im vorliegenden Fall möglich, da

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vorliegen (vgl. Kapitel 9.4 bzw. 21.19).
- der Geltungsbereich lediglich etwa 2.880 m<sup>2</sup> umfasst, so dass die Grundfläche der Gebäude deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind daher ohne weitere Vorprüfung gegeben.

## 5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Regelungen nach folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB),  
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO)  
vom 08.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198) in der Fassung vom 22.11.2022 (GVBl. 2022 S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)  
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

sowie weiterer Bundes- und Landesgesetze und -verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung. Hierzu zählen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG)  
vom 23.05.2023 in der Fassung vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)  
vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)



## **6 WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN**

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wird als Zusammenstellung der Umweltbelange in den Bebauungsplan integriert (vgl. Kapitel 21), seine Maßnahmenvorschläge erlangen ggf. als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtskraft.

## **7 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Ziel der Bebauungsplanung ist es, mit der Anlage des Gemeinschaftsgartens soziale Beziehung und das Zugehörigkeitsgefühl zur Gemeinde bzw. zum Sozialraum zu fördern. Hierzu werden bereits formalrechtlich bestehende, aber unternutzte öffentliche Grünflächen herangezogen. Auf diese Weise wird die Innenentwicklung gewährleistet und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen andernorts vermieden. Der Bebauungsplan entspricht daher in vollem Umfang dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Nr. 2 BauGB.

## **8 PLANUNGSAKTERNATIVEN**

Im Vorfeld wurden verschiedene Standorte im Gebiet der Kernstadt von Hungen in Betracht gezogen. Maßgeblich für die Auswahl der hier behandelten Fläche ist die zentrale Lage, die Anbindung an bestehende öffentliche Grünflächen bzw. Sport- und Schulanlagen und nicht zuletzt die Verfügbarkeit des Grundstücks.

Mit Blick auf die spätere Umsetzung werden mehrere Varianten des Gestaltungskonzeptes mit unterschiedlicher innerer Erschließung und Parzellierung entwickelt. Bevorzugt wird ein Konzept mit effektiver Erschließung vom Walter-Seibert-Weg aus und möglichst geringer Flächenbefestigung. Die Anordnung der Gemeinschaftsanlagen bietet sich im Bereich der bereits bestehenden Aufschüttung an, so dass auch Eingriffe durch eine notwendige Geländemodellierung begrenzt werden können.

## **9 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN**

Im Folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen zum Planungsgebiet wiedergegeben:

## 9.1 Regionalplan Mittelhessen

Der Regionalplan Mittelhessen befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Die gültige Fassung von 2010 stellt das Planungsgebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz. Dreiseitig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Vorranggebieten Siedlung – Bestand umgeben. Öffentliche Grünflächen und Gartenanlagen entsprechen innerhalb der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft den regionalplanerischen Zielsetzungen.

Der Entwurf von 23.09.2021 nimmt für das Plangebiet keine veränderte Darstellung vor.

## 9.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hungen von 1991 stellt den Planungsbereich als Grünfläche Bestand - Zweckbestimmung Sportplatz dar. Im Süden grenzen Flächen für Gemeinbedarf und im Norden Wohnbauflächen an das Plangebiet heran.

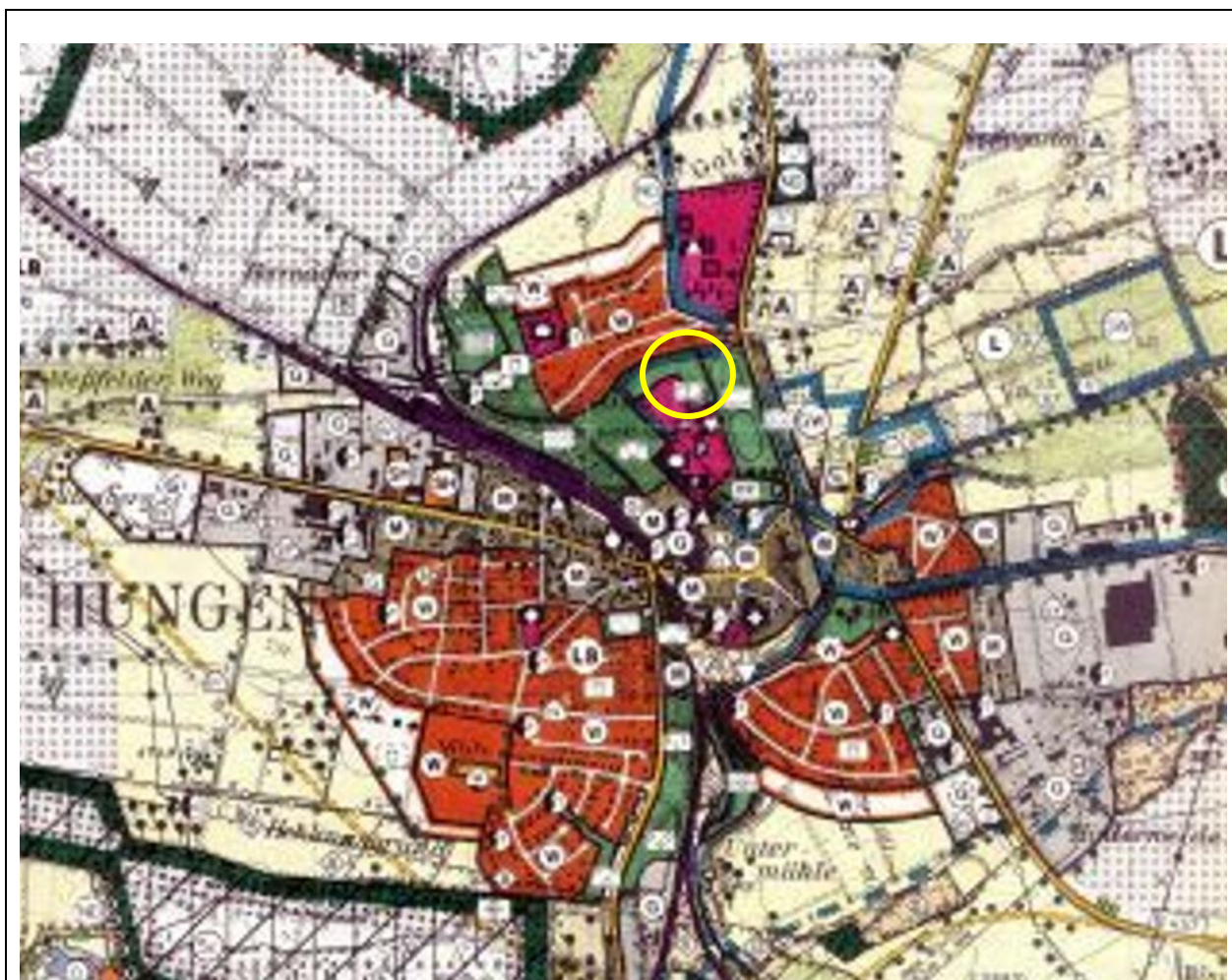


Abbildung 3: Lage des Plangebietes (gelb) innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Hungen, Quelle: Stadt Hungen

Da es sich im vorliegenden Fall ebenfalls um die Festsetzung einer Grünfläche handelt, kann der Bebauungsplan auch als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ (§ 8 Abs. 2 BauGB) beurteilt werden. Demgemäß ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans – auch aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes bezogen auf die Maßstabsebene des FNP - nicht erforderlich.

### 9.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Das Planungsgebiet bildet einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/05 „Das Grassee“ (Rechtskraft 08.10.1974). Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf („Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“) fest. Im Änderungsbereich sind Grünflächen mit Tennisplätze dargestellt. Von Westen ragen Freiflächen der Mittelpunkt-Grundschule in den Änderungsbereich, die in dieser Form nicht realisiert wurden.

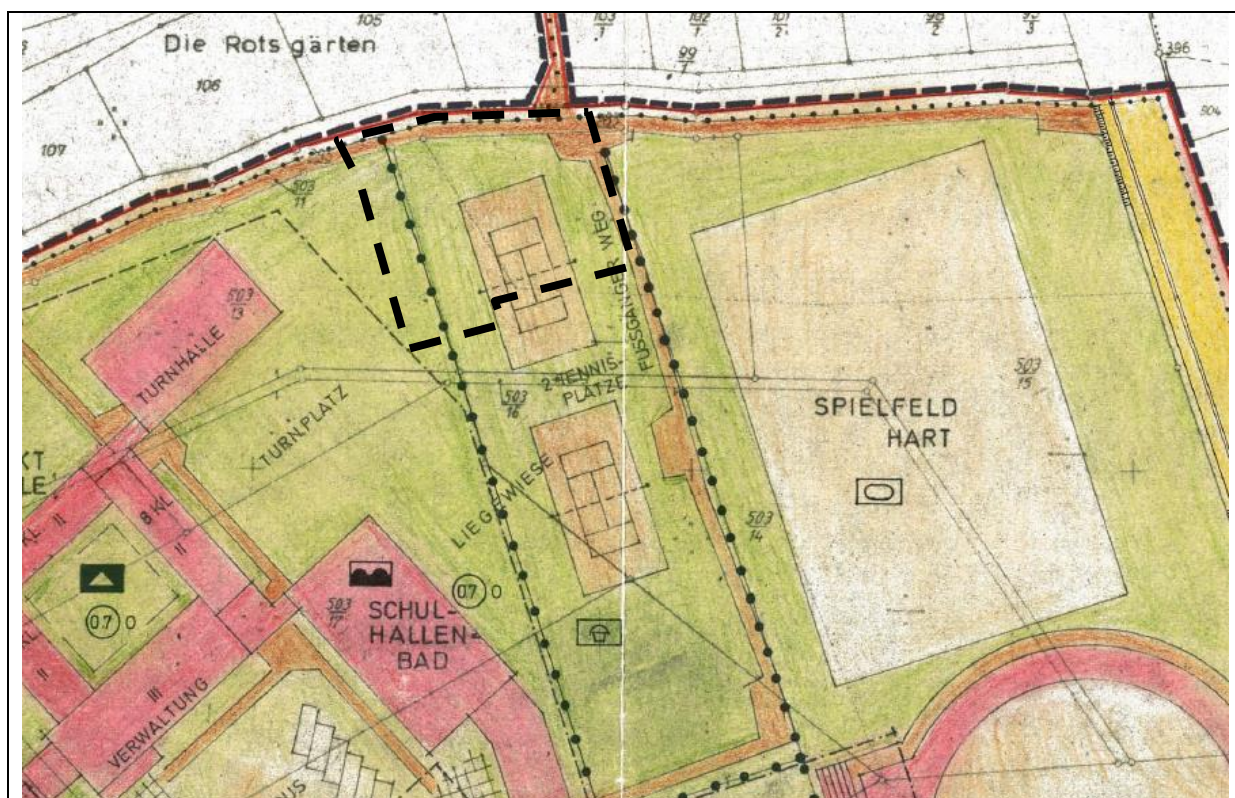


Abbildung 4: Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/05 (schwarz gestrichelt = Änderungsbereich)

Quelle: Stadt Hungen

Da der geplante Gemeinschaftsgarten als öffentliche Grünfläche den Festsetzungen einer Gemeinbedarfsfläche widerspricht, wird die Änderung des Bebauungsplans in diesem Teilbereich erforderlich.

## 9.4 Rechtliche Restriktionen

- **Denkmalrecht**

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt.

- **Naturschutzrecht**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder angrenzend finden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder –objekte.

Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene VSG 5421-401 „Vogelsberg“ liegt nördlich in ca. 750 m Entfernung. Südlich ca. 1,5 km entfernt liegt das FFH-Gebiet 5519-304 „Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung des Vorhabens ausgeschlossen.

- **Wasserrecht**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Das Grassee“ liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WGS-ID: 531-041, Verordnung vom 27.09.1995, veröff. Staatsanzeiger Hessen Nr. 46/1995, S. 3594). Außerdem ist das Planungsgebiet Teil Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. 1, 2, 3 Hungen“ (WGS-ID: 531-038, Verordnung vom 08.07.1987, veröff. Staatsanzeiger Hessen Nr. Nr. 30 1987 Seite 1662).

Das Planungsgebiet liegt weder innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete noch im Hochwasser-Gefahrenbereich (vgl. HLNUG, Hochwasserrisikomanagement 2. Zyklus sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß (<https://hwrm.hessen.de>)).

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Das Grassee“ grenzt im Norden an die Gewässerparzelle des Rotsgraben. Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt hier ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m, der sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante bemisst. Die wasserrechtlichen Verbotssregelungen sind zu beachten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung von Baugebieten unzulässig. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden oder baulichen Anlagen steht unter einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Gehölzpflanzungen sind nur mit heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Da die Bebauungsplan-Änderung kein Baugebiet sondern öffentliche Grünflächen festsetzt, steht die Bauleitplanung nicht im Widerspruch zum Wasserrecht.

## **10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB)**

### **10.1 Öffentliche Grünflächen**

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird eine Bebauung für Gemeinschaftsanlagen in einem Umfang von 120 m<sup>2</sup> zugelassen. Damit soll auch für gemeinschaftliche Nutzungen eine wettergeschützte Möglichkeit geboten werden. Durch Festlegung einer Traufhöhe von 3,00 m wird die Gebäudehöhe begrenzt. Darüber hinaus sind Flächenbefestigungen für gemeinschaftlich genutzte Plätze, Lagerflächen und Wege zulässig.

Innerhalb der einzelnen Gartenparzellen werden bauliche Anlagen wie Lauben, Werkzeugschuppen und Gewächshäuser auf einen umbauten Raum von insgesamt 30 m<sup>3</sup> je Parzelle begrenzt. Für Freisitze, Terrassen und Gartenwege dürfen maximal 20% des Gartens befestigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die jeweiligen Gartengrundstücke vorwiegend unbefestigt und begrünt bleiben. Um eine zu starke Parzellierung des Gemeinschaftsgartens zu verhindern, wird eine Mindestgröße von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf diese Weise können etwa 20 Familien bzw. Nutzer\*innen am Gemeinschaftsgarten teilnehmen, denen jeweils eine gärtnerisch und zu Erholungszwecken nutzbare Fläche zur Verfügung steht.

### **10.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die überbaubare Fläche durch Anordnung von Baugrenzen im Südwesten des Grundstücks definiert. Das Baufenster erlaubt unter Einhaltung der Grenzabstände einen gewissen Spielraum zur Anordnung von Gemeinschaftsgebäuden.

### **10.3 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

Entlang des Rotsgrabens an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes wird der wasserrechtliche Gewässerrandstreifen als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Bauliche Anlagen und Einfriedungen können nur insoweit errichtet werden, dass sie das Abflussgeschehen des Gewässers nicht beeinträchtigen. D. h. es ist im Einzelfall zu prüfen, in welcher Form Gartenhütten, Werkzeugschuppen, Befestigungen oder Einfriedungen zulässig sind. Die Gartennutzung an sich bleibt im Gewässerrandstreifen unbenommen. Die Regelungen des § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) und des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind unabhängig davon zu beachten. Dies betrifft den Erhalt von Ufergehölzen, die ggf. über die Gewässerparzelle hinausgehen. Die Anpflanzung von standortfremden Gehölzen, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Umwandlung des Grünlands in

Gartenbeete stehen im Gewässerrandstreifen somit unter einem wasserrechtlichen Vorbehalt.

#### **10.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 werden neben dem Schutz von Oberboden in erster Linie Artenschutzaspekte berücksichtigt. Hierzu zählt die Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung oder von Kollisionsrisiken durch Glasflächen.

Da ein Vorkommen von Eidechsen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden kann, sollen vorsorglich Habitatstrukturen für Eidechsen an geeigneten (trocken-warmen, besonnten) Standorten hergestellt werden. Die entsprechenden Stein-, Sand- und Holzstrukturen können in Säumen und Randbereichen des Gemeinschaftsgarten vorgesehen werden und bieten Teillebensräume für weitere Kleintiere.

Weitere tierfreundliche Maßnahmen, wie zum Beispiel die Anbringung von künstlichen Niststätten für Vögel oder Quartiere für Fledermäuse und sogenannte „Insektenhotels“ innerhalb der Gartenparzellen oder im Bereich der Gemeinschaftsanlagen werden empfohlen. Auf eine zwingende Festsetzung wird jedoch verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Begründung vorliegt.

#### **10.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Für jede Gartenparzelle wird die Anpflanzung eines Obstbaumes (Halb- oder Hochstamm) vorgegeben. Vorzugsweise sollten regionale Sorten verwendet werden. Damit werden Zusatzstrukturen für Brutvögel geschaffen. Von den alterungsfähigen Obstbäumen profitieren aber auch Kleinsäuger und Insekten. Für die Garten-Nutzer\*innen erweitern die Obstbäume das Nutzpflanzenangebot.

#### **10.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Freiflächengestaltung gewährleisten einen einheitlichen Rahmen für den Gemeinschaftsgarten, ohne die persönlichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zu beschränken. Im wesentlichen werden Regelungen zu folgenden Abfallbehältern, Einfriedungen und zur gärtnerischen Nutzung bzw- Gestaltung der Grundstücksflächen getroffen:

Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzugrünen.

Zum Schutz der Gesamtanlage wird ein bis zu 1,50 m hoher, offener oder hinterpflanzter Holz- oder Metallzaun zugelassen. Für die einzelnen Gartenparzellen wird ebenfalls eine Einfriedung ermöglicht, um ein Mindestmaß an Privatheit zu gewährleisten. Allerdings wird die Dimensionierung sowohl hinsichtlich der Höhe als auch des Materials begrenzt, um den halboffenen Charakter einer Gemeinschaftsanlage zu wahren und einer optischen Abschottung entgegenzuwirken.

Für die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen wird eine vollständige Begrünung vorgegeben. Der Anteil der befestigten Flächen innerhalb der Gartenparzellen und der Gesamtanlage werden bereits durch baurechtliche Festsetzungen begrenzt. Damit werden gestalterische Ansprüche berücksichtigt, aber auch den Anforderungen der Biotop- und Klimafunktionen entsprochen.

## **11 ALTLASTEN**

Altlastlagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Der Bebauungsplan weist auf die notwendigen Schritte und Vorgehensweisen hin, sollten sich bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten ergeben.

## **12 DENKMALSCHUTZ**

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt.

## **13 WASSERWIRTSCHAFT**

Gemäß Erlass vom 23.04.1997/14.05.1997 des hessischen Ministers für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (vgl. STAATSANZEIGER 25/97 S. 1803) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

### **13.1 Grundwasserschutz**

- **Trinkwasserschutz**

Im Bebauungsplan wird auf die Schutzverordnungen des Trinkwasser- und des Heilquellenschutzgebietes hingewiesen. Die Ver- und Gebote innerhalb der Weiteren Schutzzone IIIB und der Qualitativen Schutzzone IV stehen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

## 13.2 Wasserversorgung

- **Deckungsnachweis**

Die Wasserversorgung bezieht sich im Falle des Gemeinschaftsgartens in erster Linie auf die Bewässerung der Gartenkulturen sowie den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen. Der Bedarf ist daher - unter Berücksichtigung von Regenwassersammelanlagen und Brauchwassernutzung sowie ggf. der Anlage von Brunnen – überschaubar und kann durch die Stadtwerke der Stadt Hungen gewährleistet werden. Das Umfeld des Planungsgebietes (Mittelpunkt-Grundschule und Stadthalle) ist bereits erschlossen. Dementsprechend ist sowohl die Trinkwasser- als auch die Löschwasserversorgung gesichert.

- **Wasserqualität**

Das Trinkwasser aus den kommunalen Versorgungsanlagen weist in Hungen den Härtebereich 2 (mittelhart, 13,8° dH) auf.

- **Spar- und Substitutionsnachweis**

Auf Möglichkeiten zur Einsparung von Trinkwasser und zur Brauchwassernutzung wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Umsetzung wird bei der konkreten Ausführungsplanung geprüft.

- **Versickerung und Entsiegelung**

Mit der Anlage des Gemeinschaftsgartens werden nur in geringem Umfang Flächen versiegelt. Der Oberflächenabfluss sämtlicher bebauten bzw. befestigten Flächen kann innerhalb des Gemeinschaftsgartens versickert, zurückgehalten oder dem Vorfluter zugeführt werden. Darüber hinaus gehende Entsiegelungspotenziale bestehen nicht.

Vorbehaltlich einer ausreichenden Durchlässigkeit der Bodenschichten wird eine Versickerung von Oberflächenwasser empfohlen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies in seinen Hinweisen.

## 13.3 Abwasserentsorgung

- **Ableitung der anfallenden Abwässer und Niederschlagswässer**

Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche versickert, zurückgehalten und nach Möglichkeit zur Bewässerung genutzt. Darüber hinaus anfallender Oberflächenabfluss kann in den Rotsgraben abgeleitet werden.

Die umliegende Bebauung ist bereits an das Kanalnetz der Stadt Hungen angeschlossen. Für den Gemeinschaftsgarten ist ein Anschluss zunächst nicht vorgesehen, wäre aber ohne weiteres möglich. Als sanitäre Anlagen sind in der Anfangsphase Miet-Toiletten und im weiteren Komposttoiletten geplant. Der potenzielle Anfall von Schmutzwasser ist dementsprechend gering. Die Kapazitäten der Kläranlage sind in jedem Fall ausreichend, um die Schmutzwässer des Gemeinschaftsgartens aufzunehmen.



- **Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalsystems bis zur Kläranlage einschließlich der Regentlastungen, Regenüberlaufbecken und vorhandener Regenrückhaltungen**

Das vorhandene Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert, um im Bedarfsfall Schmutzwasser aus der Gartennutzung aufzunehmen. Durch Versickerung und Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück sowie die Möglichkeit zur direkten Ableitung in den Vorfluter kann davon ausgegangen werden, dass auch Starkregenereignisse schadlos abgeführt werden können. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen.

Darüber hinaus werden für die Entwässerung von gemeinschaftlich genutzten Gebäuden sogenannte „intelligente“ Zisternen empfohlen, bei denen 50% des Volumens der Oberflächenabfluss zunächst aufgenommen wird. Die Anlage entleert sich dann selbstständig, um für den nächsten Niederschlag wieder ein Retentionsvolumen bereitzuhalten. Das übrige Rückhaltevolumen kann für eine Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitgestellt werden.

- **Sanierungs-/Ausbaumaßnahmen des Kanalsystems**

Eine Sanierung oder ein Ausbau des Kanalsystems ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

- **Vorfluter**

Der nächstgelegene Vorfluter ist der Rotsgraben, der unmittelbar nördlich am Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung entlang führt.

## 14 IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ

- **Immissionen als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan lässt mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen zu. Dies betrifft sowohl Lärm als auch Schadstoffe, Gerüche oder Erschütterungen. Die mit der Grünflächennutzung verbundene Zunahme an Ziel- und Quellverkehr erreicht ebenfalls kein immissionsschutzrechtlich erhebliches Ausmaß.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden an diesem Standort Sportanlagen festgesetzt, die unter die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) fallen würden. Vor diesem Hintergrund birgt die Festsetzung des Gemeinschaftsgartens weniger lärmbedingte Konflikte als der rechtskräftige Planungszustand.

- **Schallimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr**

Der Änderungsbereich befindet sich abseits von Straßenverkehrsflächen, so dass Immissionen aus dem Straßenverkehr nicht zum Tragen kommen.

- **Sonstige Lärmquellen:**

Weitere Lärmemissionen gehen von der Nutzung der Stadthalle und den Sportstätten aus. Bei der Mittelpunkt-Grundschule handelt es nicht um Lärmquellen, die unter das Bundes-Immissionsschutzgesetz fallen. Die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten stellt wiederum hinsichtlich Lärm keine immissionsschutzrechtlich schutzbedürftige Nutzung dar.

- **Sonstige Immissionen:**

Für erhebliche Schadstoff- oder Geruchsemissionen sowie Erschütterungen, die auf den geplanten Gemeinschaftsgarten einwirken können, liegen keine Anhaltspunkte vor.

## 15 KLIMASCHUTZ UND ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Hinsichtlich des Klimaschutzes lässt die Bebauungsplan-Änderung die Nutzung regenerativer Energien (hier Photovoltaik und/oder Solarthermie) zu. Die Möglichkeiten zur Energieerzeugung einerseits und der Strom- und Wärmebedarf andererseits sind im Rahmen der Gartennutzung jedoch begrenzt.

Zur Klimaanpassung werden im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen für eine Begrünung bzw. gärtnerische Nutzung der Parzellen sowie zur Neupflanzung von Bäumen formuliert, die zu einer Beschattung beitragen. Auf weitere Maßnahmen wie z. B. die Wahl heller Oberflächen, die einer Überhitzung entgegenwirken können, wird hingewiesen.

## 16 VERKEHR

- **Straßenverkehr**

Die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten wird für den Kfz-Individualverkehr nicht direkt erreichbar sein. Rettungsdienste, Feuerwehr und Lieferverkehr können über die Straße „Am Grassee“, die Wegeverbindungen bzw. Zufahrten der Stadthalle und Grundschule sowie den Walter-Seibert-Weg anfahren.

PKW-Stellplätze stehen für die Nutzer\*innen an der nahe gelegenen Stadthalle zur Verfügung. Innerhalb der Grünfläche werden allenfalls Parkplätze für Behinderte sowie temporäre Stellplätze für Anlieferung und Rettungsdienste eingerichtet.

- **Fuß- und Radverkehr**

Das Planungsgebiet ist über die Straße „Am Grassee“ und den Walter-Seibert-Weg auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Fahrrad-Stellplätze werden im Bereich der Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten ist durch ihre innerörtliche Lage an den öffentlichen Personennahverkehr von Hungen angebunden.

## **17 EIGENTUMSVERHÄLTNISS E UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Hungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **18 KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGESEHENEN STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN**

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hungen Kosten für die Erschließung und Ausstattung des Gemeinschaftsgartens. Hierfür können Fördermittel beantragt werden.

## **19 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

## **20 FLÄCHENBILANZ**

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Nutzungen mit den jeweiligen Flächenanteilen festgesetzt:

*Tabelle 1: Flächenbilanz*

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten	2.878
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche für Gemeinschaftsanlagen:</i>	<i>120</i>
<i>Gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen (Wege, Plätze etc.):</i>	<i>620</i>
<i>Gartenparzellen, gemeinschaftlich genutzte Grünanlagen:</i>	<i>2.138</i>
<b>Summe</b>	<b>2.878</b>

## 21 LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE

Der folgende, integrierte Landschaftsplanerische Fachbeitrag hat die Funktion einer querschnittsorientierten Fachplanung auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/05 „Das Grassee“ der Stadt Hungen. Der Fachbeitrag zeigt bestehende oder zu erwartende Konflikte gegenüber den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes auf und erstellt Leitlinien und Maßnahmenvorschläge für eine ökologisch verträgliche Flächennutzung zur Integration in den Bebauungsplan.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, kann auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Ungeachtet dessen sind die relevanten Umweltbelange gemäß § 1a BauGB in eine sachgerechte Abwägung einzustellen. Hierfür stellt der Landschaftsplanerische Fachbeitrag die entsprechenden Grundlagen zusammen.

### 21.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 21.1.1 Naturräumliche Einheiten und Relief

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Landkreis Gießen und im Übergang der naturräumlichen Haupteinheitengruppe Wetterau und Unterer Vogelsberg. Das Gelände ist leicht nach Nordwesten geneigt und liegt auf ca. 140 m ü. NN. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wurde das Geländeniveau durch eine Aufschüttung um ca. 1,50 m erhöht.

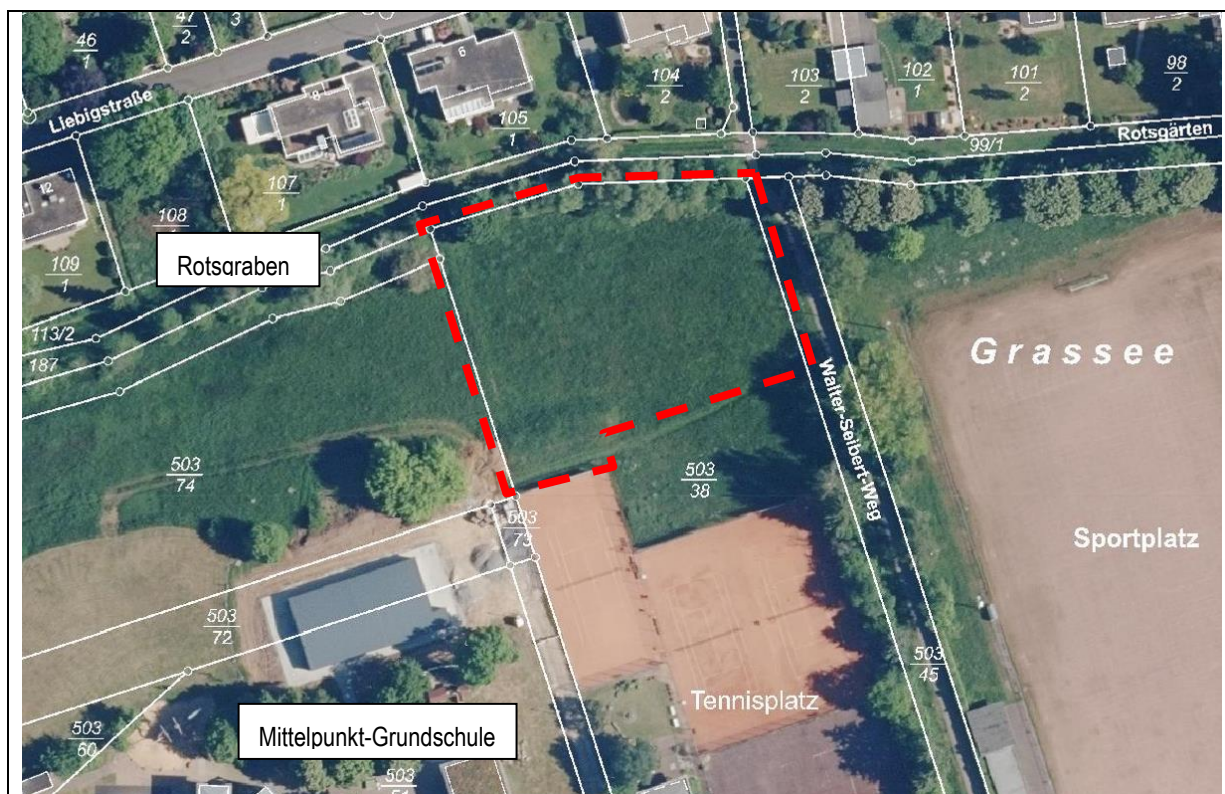


Abbildung 5: Landschaftsstruktur im Geltungsbereich (rot) und seinem Umfeld

Quelle: Geoportall Hessen

### 21.1.2 Bodenhaushalt

#### Bestandsanalyse:

Der Bodenviewer stuft das Gebiet als Auengleye mit Nassgleyen und Pseudogley-Auengleyen aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten ein. Die nutzbare Feldkapazität ist als mittel bewertet (>150 – 200 mm). Die Böden sind stark Grundwasser beeinflusst, der Stauwassereinfluss ist dagegen sehr schwach bis mittel. Das Ertragspotenzial ist als gering bis mittel bewertet und das Nitratrückhaltevermögen ist hoch. Die Standorttypisierung für die Biotopentwicklung stuft das Planungsgebiet als Standort mit potenzieller Auedynamik und oberflächennahem Grundwassereinfluss ein. Die Bodenfunktionsbewertung trifft keine Aussage, aufgrund der oben aufgeführten Eigenschaften ist aber von einer mittleren Wertigkeit auszugehen.

#### Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine geringe Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades verbunden, der überwiegende Teil des Plangebiets unterliegt einer Umformung zu Nutzgartenflächen, wobei im Gewässerrandstreifen am Rotsgraben mit einer geschlossenen Vegetationsdecke eine potenzielle Erosion durch Wasser vermieden wird. Die Auswirkungen auf den Boden sind daher als gering erheblich einzuschätzen.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wären intensiver genutzte Sportstätten mit einem höheren Anteil befestigter Flächen zulässig. Die mit dem geplanten Gemeinschaftsgarten einher gehenden Eingriffe in die Bodenfunktionen fallen demnach geringer aus.

- Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind angesichts der geringen Eingriffintensität nur von geringer Erheblichkeit.

### 21.1.3 Wasserhaushalt

#### Bestandsanalyse:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Vorfluter bzw. Oberflächengewässer (auch nicht temporärer Art) vor. Nördlich verläuft der Rotsgraben, welcher in den Hubbach mündet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt von Hungen. Die umliegenden Baugrundstücke sind an die Kanalisation angeschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Wasserwerk Inheiden“ und der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Br. 1, 2, 3 Hungen“. Die Belange der Schutzgebiete sind zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Laut Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) handelt es sich im Planungsgebiet um Standorte mit mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit. Den Untergrund bildet Festgestein aus silikatischem Sediment, welches als Kluffgrundwasserleiter eingestuft wird.

#### Auswirkungsprognose:

Der Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen erhöht sich gegenüber dem Ist-Zustand nur geringfügig, die Gartenflächen bleiben versickerungsfähig. Zudem werden Festsetzungen zur Versickerung, dem Rückhalt und ggf. der Nutzung von Niederschlagswasser getroffen. Es ist nicht von einer relevanten Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen.

Mit der Gartennutzung in der weiteren Schutzzone sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung verbunden. Beeinträchtigungen des angrenzenden Rotsgrabens werden durch die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen vermieden.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wären intensiver genutzte Sportstätten mit einem höheren Anteil befestigter Flächen zulässig. Die mit dem geplanten Gemeinschaftsgarten einher gehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt fallen demnach nicht höher aus, als im formalrechtlichen Ausgangszustand.

- Unter Beachtung der Anforderungen der Wasserschutzgebiete und des Gewässerrandstreifens sind die Eingriffe in den Wasserhaushalt als unerheblich zu bewerten.

### **21.1.4 Klima / Luft**

#### Bestandsanalyse:

In Hungen (im Durchschnitt 139 m ü. NN) kann das Klima als gemäßigt warm eingestuft werden. Über das Jahr verteilt gibt es häufige Niederschläge, weshalb die durchschnittliche Niederschlagsrate bei 790 mm liegt, mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 9,2 °C.

Die Wiese im Planungsgebiet trägt zur Kaltluftentstehung bei, die dem Talgefälle folgend nach Westen abfließt und zur Belüftung der Siedlungsbereiche beitragen kann. Der Baumbestand am Rotsgraben ist v. a. für eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung von Luftschadstoffen durch die Filterwirkung der Gehölze von Bedeutung. Aufgrund der geringen Größe des Gebiets ist im Vergleich zur östlich gelegenen Offenlandschaft kein nennenswertes Flurwindssystem ausgebildet. Das Planungsgebiet wirkt in geringem Ausmaß dem Überwärmungseffekte der Umgebung entgegen. Hinsichtlich der lokalklimatischen Situation trägt das Planungsgebiet zu den lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen bei, ist allerdings aufgrund der geringen Ausdehnung von nachrangiger Bedeutung.

#### Auswirkungsprognose:

Durch den Bebauungsplan wird eine kleine Wiese geringfügig versiegelt, bzw. befestigt; der Gemeinschaftsgarten wird die lokalklimatische Situation jedoch nicht wesentlich verändern. Die neben den Gartenflächen entstehenden Lagerschuppen oder Gemeinschaftsräume führen zu keiner zusätzlichen Barrierewirkung und tragen somit nicht zu einer relevanten zusätzlichen Beeinträchtigung der Belüftung bei. Durch Baumpflanzungen kann Überwärmungseffekten entgegengewirkt und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wären intensiver genutzte Sportstätten mit einem höheren Anteil befestigter Flächen zulässig. Die mit dem geplanten Gemeinschaftsgarten einher gehenden Eingriffe in die lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen fallen demnach geringer aus, als im formalrechtlichen Ausgangszustand.

- Die Auswirkungen auf die lokalen Klimafunktionen und die Lufthygiene sind somit als unerheblich zu bewerten.

### 21.1.5 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Bestandsanalyse:

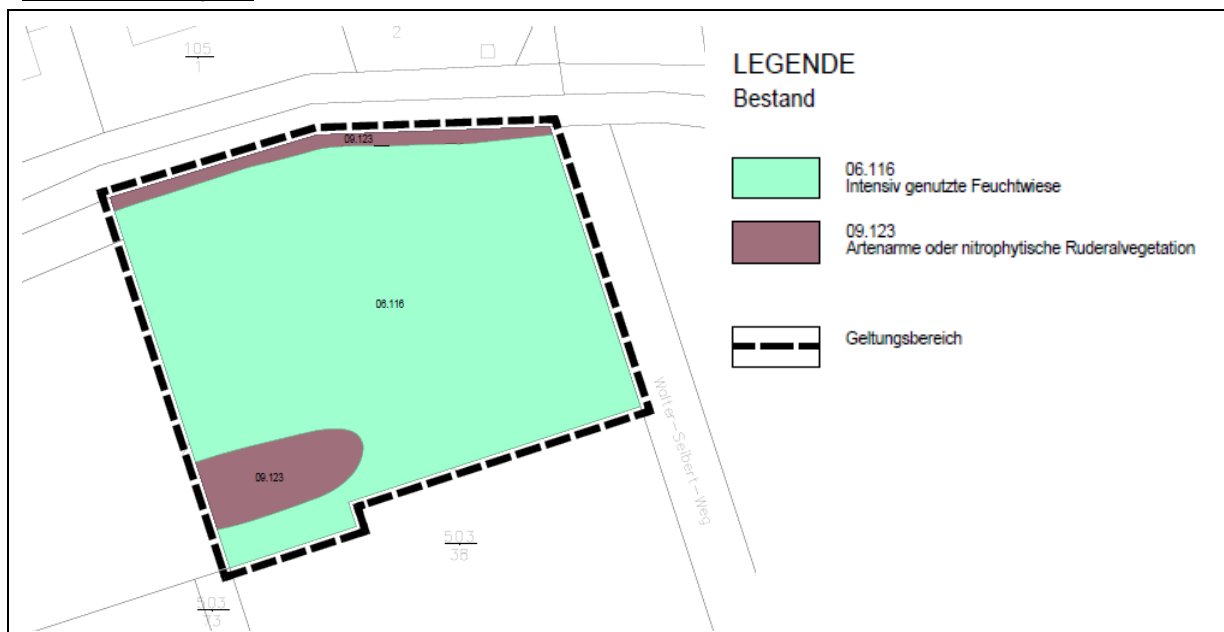


Abbildung 6: Bestandsplan (Stand: 28.09.2023)

#### **Intensiv genutzte Feuchtwiese (06.116)**

Das Planungsgebiet besteht hauptsächlich aus einer an Kennarten verarmten Feuchtwiese. Die Wiese ist durch Gräser dominiert, stellenweise ist die Vegetation lückig. Typische Wiesenarten wie Wiesensilge (*Silvaum silvaum*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Gemeiner Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Pastinake (*Pastinaca sativa*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Echtes Labkraut (*Galium verum*) und Kleine Bibernelle (*Pimpinella saxifraga*) kommen nur vereinzelt vor, wie auch ruderalen Arten, z. B. Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Brennnessel (*Urtica dioica*). Wiesensilge und Wasser-Knötterich (*Persicaria amphibia*) kennzeichnen die wechselfeuchten bis zeitweise nassen Standortverhältnisse und deuten den Feuchtwiesencharakter an.

#### **Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (09.123)**

Im westlichen Bereich des Planungsgebiet wurde vermutlich vor längerer Zeit Erdaushub abgelagert, hierauf hat sich eine ruderalen Vegetation angesiedelt. An den Seiten des Hügels wachsen Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Schmallblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Saat-Mohn (*Papaver dubium*) und Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*). Der Boden ist in diesem Bereich teils unbe-

wachsen und steinig-sandig. Auf der Kuppe des Hügels ist ein kleines Plateau, dass zur Zeit der Vegetationsaufnahme mit jungen Gräsern bewachsen war.

Im Traufbereich der Bäume entlang des Rotsgrabens hat sich ein Saum aus Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*), Brennnessel und Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) entwickelt.

### **Fauna:**

Der ruderale Hügel eignet sich bedingt als Teillebensraum für Reptilien (Eidechsen), während der Begehung im August wurden bei geeigneten Bedingungen aber keine Tiere beobachtet. Der nördliche Saum ist dagegen durch die Bäume zu stark beschattet. Ein Vorkommen von Reptilien ist im Untersuchungsgebiet nicht völlig auszuschließen, daher ist zeitnah zum Baubeginn das Baufeld auf ein Vorkommen von Eidechsen zu prüfen.

Für einzelne Fledermausarten bilden die Gehölze entlang des Rotsgrabens Teil eines ausgedehnten Jagdreviers, wobei in erster Linie siedlungsorientierte Arten zu erwarten sind. Hierzu zählen u. a. die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und Graues Langohr (*Plecotus austriacus*). Für diese Arten können Durchflüge zwischen den Quartieren im Siedlungsbereich und entfernter liegenden Nahrungshabitaten, z. B. entlang des Hubbachs, erwartet werden. Dabei bilden die angrenzenden Gehölzränder und die Feuchtwiese bzw. Ruderalfläche im Planungsgebiet geeignete Zwischenjagdreviere, die aufgrund der geringen Ausdehnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch keine essentielle Funktion erfüllen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans bietet für Vögel keine Brutstandorte. Für Bodenbrüter im Offenland wie z.B. die Bachstelze oder die Wiesenschafstelze sind angesichts der Störungsintensität des Umfelds (Tennisplatz, Weg, Grundschule), der geringen Ausdehnung der Wiese und der umgebenden Gehölz- und Gebäudekulissen liegen keine geeigneten Bedingungen vor. Brutvorkommen sind daher in erster Linie in den Ufergehölzen am Rotsgraben (z. B. Nachtigall, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Ringeltaube, Rabenkrähe, Elster, Amsel u. a. störungstolerante Baum- und Gebüschbrüter) zu erwarten. An den Gebäuden der Schule sowie an der Stadthalle sind Brutvorkommen von Haussperling und Hausrotschwanz möglich. Der Änderungsbereich selbst dient Vögeln im Wesentlichen als Teil ausgedehnter Nahrungshabitate.

### Auswirkungsprognose:

Bei den im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen handelt es sich um Siedlungsbiotope, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und nur für störungstolerante und angepasste Tierarten geeignete Lebensstätten bieten. Mit der Anlage des Gemeinschaftsgartens reduziert sich der Anteil unversiegelter und vegetationsfähiger Flächen nur geringfügig. Die Gehölze entlang des Rotsgrabens sind vom Vorhaben nicht betroffen und bleiben als Zwischenjagdrevier für Fledermäuse und Brutstandorte für Vögel auch nach Anlage des Gemeinschaftsgartens in ihrer Funktion bestehen.

Für potenziell vorkommende Zauneidechsen sind angrenzend des Geltungsbereichs weiterhin geeignete Strukturen vorhanden bzw. werden Habitatstrukturen innerhalb des Gemeinschaftsgarten vorgesehen. Durch eine artenschutzfachliche Baubegleitung können Verletzungen und Tötungen vermieden werden.



Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wären intensiver genutzte Sportstätten mit einem höheren Anteil befestigter Flächen zulässig. Die mit dem geplanten Gemeinschaftsgarten einher gehenden Eingriffe in die Biotopstrukturen fallen demnach geringer aus. Die spätere Gartennutzung bietet im Vergleich zu den formalrechtlich zulässigen Sportanlagen bessere Lebensraumbedingungen für wildlebende Tiere und Pflanzen.

- Die Auswirkungen auf Flora, Fauna und Lebensräume sind angesichts der Vorbelastungen und Störeffekte im Umfeld nur von geringer Erheblichkeit. Mit der Begrünung und gärtnerischen Gestaltung bzw. Nutzung der Flächen können gleichwertige Lebensbedingungen für wildlebende Tiere und Pflanzen hergestellt werden.



*Abbildung 7: Artenarme Feuchtwiese mit Wiesen-Silge*



*Abbildung 8: Ruderalflur im Bereich der Aufschüttung*



Abbildung 9: Plangebiet mit Ufergehölzen am Rotsgraben

### 21.1.6 Landschaftsbild

#### Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet liegt zwischen einem Tennisplatz und dem Rotsgraben an diesen schließt sich ein Wohngebiet an. Im Bestand handelt es sich um eine artenarme Feuchtwiese und einen ruderal bewachsenen Erdhügel. Das Gebiet trägt zur Eingrünung des Innerstädtischen Bereichs bei. Durch Fußgänger und Radfahrer, welche die am Geltungsbereich liegende Wegeparzelle nutzen, ist das Gebiet zeitweise relativ stark frequentiert.



Abbildung 10: Blick auf das Planungsgebiet in Richtung Süd-Westen



Abbildung 11: Plangebiet mit angrenzenden Tennisplätzen und vorgelagerter Aufschüttung

#### Auswirkungsprognose:

Das Gebiet wird sich durch die Anlage des Gemeinschaftsgarten zwar verändern, da ein Großteil der Fläche weiterhin begrünt ist, kann das Gebiet aber weiterhin zur innerstädtischen Eingrünung beitragen. Für die Einbindung des Gemeinschaftsgarten in die Landschaft trifft die Bebauungsplan-Änderung gestalterische Festsetzungen. Zu dem erhöht sich die Erholungsfunktion des Gebiets durch die Gartenflächen deutlich. Das Landschaftsbild wird sich zwar verändern, aber nicht negativ.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wären intensiver genutzte Sportstätten mit einem funktionalen Erscheinungsbild zulässig. Die mit dem geplanten Gemeinschaftsgarten einher gehenden Veränderungen des Erscheinungsbildes fallen demgegenüber weniger gravierend aus. Das Vorhaben dient weiterhin einer Erholungsvorsorge.

- Das Landschaftsbild wird – unter Berücksichtigung der Gestaltungs- und Begrüpfungsfestsetzungen – durch das Vorhaben nicht negativ verändert.

### **21.1.7 Mensch, menschliche Gesundheit und Kultur**

#### Bestandsbewertung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Grünland genutzt bzw. gepflegt. Die Freiflächen sind Teil eines Grünzuges entlang des Rotsgrabens, weisen jedoch keine gesonderte Infrastruktur für die Erholungsfunktion auf. Das Planungsgebiet liegt in einem zentralen, aber vergleichsweise wenig durch Lärm oder anderweitige Emissionen belasteten Bereich der Ortslage von Hungen. Störungen können ggf. von den umgebenden Sportstätten ausgehen. Die bioklimatische Belastung wird als gering eingeschätzt.

Kulturhistorisch oder aus Sicht des Denkmalschutzes relevante Objekte liegen im Geltungsbereich nicht vor.

### Auswirkungsprognose:

Mit der Festsetzung öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Die Freiflächen bleiben überwiegend erhalten und werden als privat bzw. gemeinschaftlich nutzbare Erholungsräume aufgewertet.

- Negative Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht gegeben. Die Erholungsfunktionen werden ausgedehnt.

### **21.1.8 Wechselwirkungen**

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Bodens und der Grundwasserneubildung wieder. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich.

Diese Prozesse sind in die vorstehende Bestandsanalyse und Auswirkungsprognose eingeflossen. Darüber hinaus sind keine projektspezifischen Wechselwirkungen zu erwarten, die eine besondere Erheblichkeit bzw. Umweltrelevanz des Vorhabens zur Folge hätten.

### **21.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz. Von der Bauleitplanung geht keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten aus.

### **21.1.10 Besonderer Artenschutz**

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2023). Die Bebauungsplan-Änderung gibt entsprechende Hinweise und trifft Festsetzungen zum Schutz potenziell vorkommender geschützter Arten bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der Bauausführung vermieden bzw. ausgeschlossen werden können.

Im Planungsgebiet ist von einem Vorkommen von geschützten Vögeln und Fledermäusen auszugehen, die den Änderungsbereich selbst jedoch nur als Nahrungshabitat aufsuchen oder als Durchzügler auftreten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im voraussichtlichen Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Da es sich aufgrund der innerörtlichen Lage um störungstolerante Arten handelt, ist durch das Vorhaben des Gemeinschaftsgartens nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen. Das Planungsgebiet ist mangels Stein-, Sand- und Totholzstrukturen für ein Vorkommen von Zauneidechsen nur suboptimal ausgebildet. Die Art wurde bei der Begehung auch nicht beobachtet, kann aber im Bereich der Auffüllung und Ruderalflur nicht auszuschließen. Für die Art kann der Gemeinschaftsgarten ebenfalls einen Lebensraum bilden. Vorsorglich werden die vorstehend genannten artspezifische Ha-

bitatstrukturen innerhalb der Parzellen oder Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Mit einer Baufeldkontrolle und ggf. Vergrämung können Tötungen von potenziell vorkommenden Individuen vermieden werden.

### **Prüfergebnis:**

Wie vorstehend ausgeführt ergibt sich durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder von geschützten europäischen Vogelarten bzw. können erhebliche Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung werden daher keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

- Eine Verletzung oder Tötung von potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ausgeschlossen bzw. wird durch geeignete Maßnahmen (Baufeldkontrolle) vermieden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist ausgeschlossen bzw. finden die potenziell vorkommenden Arten (hier Zauneidechse) ausreichende Ausweichhabitate.

### **21.1.11 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen vor. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr wird nicht in das Planungsgebiet hinein geführt und führt nicht zu Beeinträchtigungen des nördlich gelegenen Wohngebietes (vgl. auch Kapitel 14).

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtlich zulässige Maß hinaus gehen, sind nicht zu erwarten (vgl. auch Kapitel 13).

### **21.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die baulichen Voraussetzungen und die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgegeben (Solarenergie-Nutzung). Der Gemeinschaftsgarten bietet jedoch nur in geringem Umfang Installations- und Anwendungsmöglichkeiten für Solarenergie. Der Betrieb des Gemeinschaftsgarten hat nur einen geringen Energiebedarf.

### 21.1.13 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

## 21.2 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die folgenden Maßnahmenvorschläge tragen zur Verbesserung des Landschaftshaushaltes und zur Vermeidung und/oder Minimierung von möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei. Sie können als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert oder dem Vorhabenträger zur Umsetzung empfohlen werden:

- **Gärtnerische Gestaltung** der nicht überbauten bzw. befestigten Flächen zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Erhöhung der Erholungsfunktion
- **Erhalt einer geschlossenen Vegetationsdecke im Gewässerrandstreifen** des Rotsgraben zum Schutz vor Erosion durch Hochwasser
- **Anpflanzung von Obstbäumen** zur Schaffung von Zusatzstrukturen für wildlebende Tierarten, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten und zur Produktion von Frisch- und Kaltluft
- **Errichtung von Zisternen** zum Rückhalt von Niederschlagswasser und ggf. zur Reduzierung von Grundwasserentnahmen durch Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung)
- **Wiederverwendung des Oberbodens** zum Schutz wertvoller, humoser Bodenhorizonte
- **Anlage von Habitatstrukturen für Zauneidechsen** (Stein-, Sand- und Totholzhaufen, Trockenmauern, Holzstapel) an geeigneten Stellen als vorsorglicher Ersatz für potenziell verloren gehende Strukturen.
- **Reduzierung von Lichtemissionen** durch Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Ausschluss von Abstrahlung nach oben.
- **Vermeidung von Vogelschlag** durch Verwendung entspiegelter bzw. für Vögel sichtbarer Materialien bei größeren Glasfassaden
- **Tierfreundliche Gestaltung** beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten, Gartenteich zur Förderung wildlebender Tiere
- **Erhalt und Schutz der angrenzenden Ufergehölze** als Lebensraum für Brutvögel

## 21.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Norden der Kernstadt von Hungen innerhalb von Grünflächen, die die Mittelpunkt-Grundschule und die Stadthalle umgeben. Das Planungsgebiet wird überwiegend als Wiese genutzt bzw. gepflegt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/05 „Das Grassee“ setzt hier öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Sportanlagen (Tennisplätze) fest. Von daher sind formalrechtlich bereits bauliche

Anlagen und Flächenbefestigungen im Änderungsbereich zulässig. Wie aus der vorstehenden Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet nutzungsbedingten Vorbelastungen:

- Einschränkung bzw. Überformung von Lebensraumstrukturen für wildlebende Tiere und Pflanzen durch Störeffekte aus der Erholungs- und Freizeitnutzung.
- Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch funktionale Sportstätten im Umfeld

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage von Hungen und den örtlichen Gegebenheiten weist das Planungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Schutzgüter und Funktionen des Landschaftshaushaltes auf. Als Ergebnis der Auswirkungsanalyse lässt sich eine Betroffenheit des Bodenhaushaltes und von Tieren, Pflanzen und Lebensräumen feststellen, die jedoch nur von geringer Erheblichkeit sind. Dies ist auch durch die geringe Plangebietsgröße (ca. 2.880 m<sup>2</sup>) und mäßige Eingriffsintensität der geplanten öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten begründet. Mit der künftigen Gartennutzung werden die Landschaftsfunktionen weitgehend beibehalten und die Eingriffe infolge Bebauung bzw. Befestigung von Flächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert.

Es liegen keine naturschutzrechtlichen Restriktionen vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände kommen nicht zum Tragen oder können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Weiteren Schutzzonen von Trinkwasserschutzgebieten. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnungen sind zu berücksichtigen. Nördlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft der Rotsgraben, dessen wasserrechtlicher Gewässerrandstreifen im Planungsgebiet liegt und im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt wird.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen verbunden. Da das unmittelbare Umfeld des Änderungsbereiches bereits erschlossen ist, sind mit den anfallenden Abfällen und Abwässern keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit als Folge des Bebauungsplans können ausgeschlossen werden. Im Gegenteil: die Entwicklung des Gemeinschaftsgartens wirkt sich durch die integrative Wirkung und Erholungseignung der nachbarschaftlichen Gartennutzung positiv auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit aus.

Die Bebauungsplan-Änderung beansprucht nur geringe Flächen für eine Bebauung oder Befestigung, so dass die Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eingehalten wird. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Ungeachtet dessen setzt der Bebauungsplan Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen fest.



Friedberg, den 04.10.2023