

Kreisstadt Hofheim am Taunus

Bebauungsplan Nr. 133 Teil B „Im Langgewann II - Erweiterung“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB70005-P
Stand: September 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung	2
2 Lage und Geltungsbereich	2
3 Übergeordnete Planung	4
4 Bestehendes Planungsrecht	5
5 Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme	6
6 Planung.....	9
7 Erschließung	11
8 Ver- und Entsorgung	12
9 Artenschutz	13
10 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik	14
11 Umweltprüfung.....	14
12 Städtebaulicher Vertrag.....	15

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer,
Groß-Zimmern, März 2017

- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer,
Groß-Zimmern, September 2018

mit den Anlagen:

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2017
- Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung, Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie, Butzbach, Dezember 2017

Der Geltungsbereich des für die Festlegung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 9) erforderlichen Teilplanes B des Bebauungsplanes liegt nordwestlich der geplanten Baugebietsfläche ca. 550 m vom Geltungsbereich des Teilplanes A entfernt und umfasst in der Gemarkung Hofheim, Flur 29, den südlichen Abschnitt des Flurstücks Nr. 39 am Lieser Weg mit einer Fläche von ca. 260 m² und ist aus dem nachfolgenden Katastrerauszug ersichtlich:

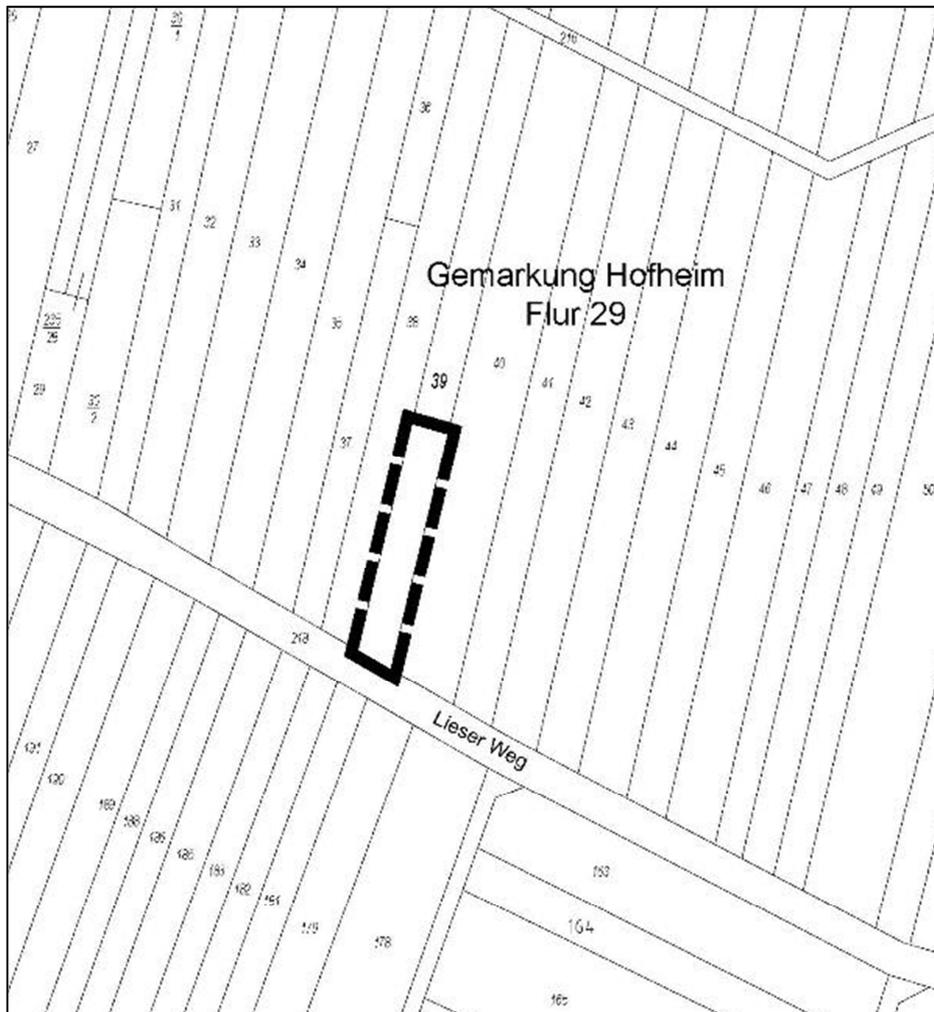


Abb. 2: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Teilplanes B des Bebauungsplanes Nr. 133 Teil B „Im Langgewann II - Erweiterung“ (maßstabslos)

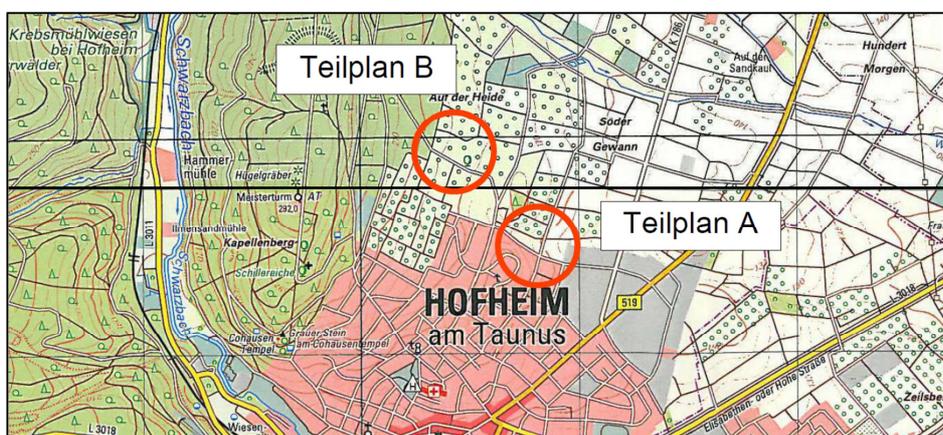


Abb. 3: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25 000 (TK 25) mit Markierung der Lage der Geltungsbereiche der Teilpläne A und B des Bebauungsplanes Nr. 133 (maßstabslos)

3 Übergeordnete Planung

Im **Regionalen Flächennutzungsplan 2010** (RegFNP 2010) ist Hofheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadt ist Kreisstadt und Wohn- und Gewerbestandort mit hohem Dienstleistungsanteil.

Hofheim a. Ts. liegt an der Regionalachse und überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Niedernhausen – Idstein und der S-Bahnlinie (S 2) Dietzenbach – Frankfurt – Niedernhausen. Bei den Wohnbauflächen sollen gemäß RegFNP 2010 Möglichkeiten der Eigenentwicklung sowie auch eines angemessenen Zuwachses gewährleistet sein.

Im RegFNP 2010 ist das Plangebiet als Teil (Randbereich) eines „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ mit „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und als Teil (ebenfalls Randbereich) eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Im Osten grenzt eine „Wohnbaufläche, geplant“ (Baugebiet „Im Langgewann II“) an, im Süden eine „Wohnbaufläche, Bestand“. Im Norden erstreckt sich ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Südöstlich des Plangebietes ist eine weiße, „von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ dargestellt.

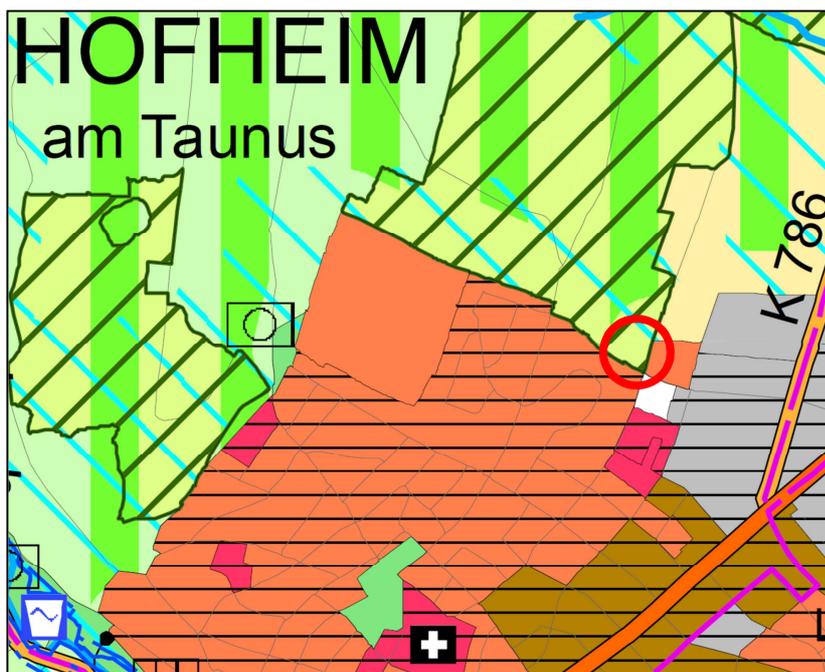


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weicht mit der Festsetzung eines „Allgemeines Wohngebiet“ geringfügig von der Darstellung im RegFNP 2010 ab.

Da der RegFNP 2010 nicht parzellenscharf ist und nur die Grundzüge der Planung darstellt, kann eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung um ca. 0,13 ha im Bereich des dargestellten „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Insofern kann man sagen, dass das Entwicklungsgebot eingehalten wird.

Vor diesem Hintergrund hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain in seiner Stellungnahme vom 17.07.2017 zu der Planung ausdrücklich keine Bedenken geäußert. Eine Anpassung der Darstellung kann ggf. im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RegFNP erfolgen.

4 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des seit dem 30.01.1999 rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes Nr. 62 mit integriertem Landschaftsplan „Bauerlöcher Wiesen“**. Dieser setzt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen „Private Grünfläche – Wohnungsferne Gärten“ fest.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden für diese Flächen folgende Festsetzungen getroffen:

„Es sind ausschließlich Gartenhütten ohne Aufenthaltsräume, ohne Feuerstelle, ohne Abortanlage und ohne Schlafstelle zulässig, deren Grundfläche nicht mehr als 10 qm beträgt. Die Maximalhöhe bis Oberkante First beträgt 2,50 m. Auf jedem Grundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig.“

An Nebenanlagen sind nur Wassersammelbehälter zulässig.“

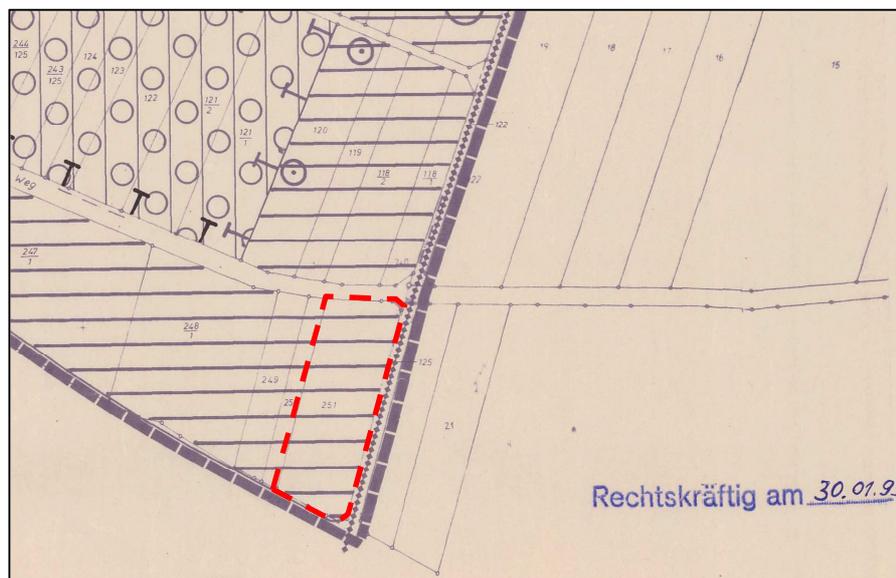


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 „Bauerlöcher Wiesen“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 Teil B (rot gestrichelte Linie)

Damit ist der gesamte Geltungsbereich nach dem derzeit bestehenden Bebauungsplan als wohnungsferner Garten nutzbar. Ein Erhalt von Gehölzen ist nicht festgesetzt.

Am Ostrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 62 ist ein „überörtlicher Radweg“ festgesetzt, nordwestlich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ mit „Streuobst auf Dauergrünland“.

Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des seit dem 09.04.2011 rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 133 „Im Langgewann II“** an. Dieser setzt für die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 Teil B angrenzende Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Es werden dort folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- maximale Gebäudehöhe: 11 m über Fahrbahnoberkante der Straße „Im Langgewann“

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 133 „Im Langgewann II“ wurde vollständig umgesetzt.

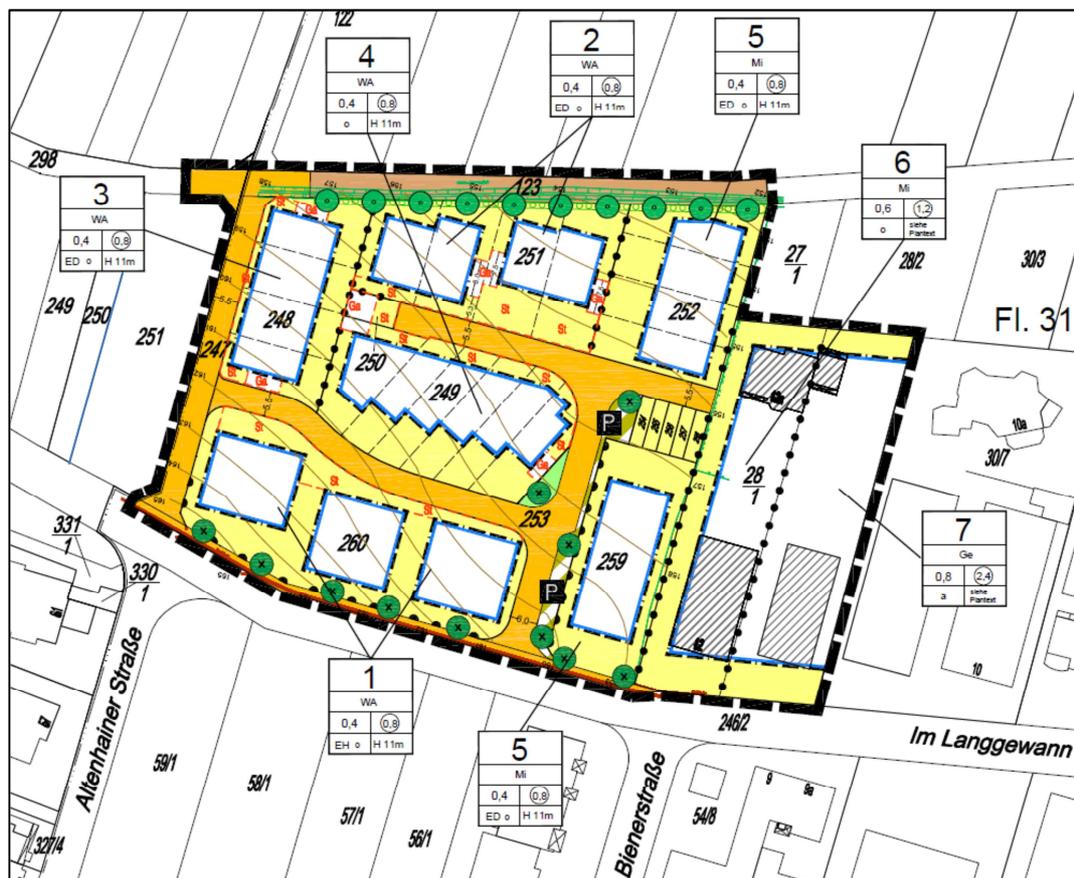


Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 133 „Im Langgewann II“

5 Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit des nord-nordöstlichen Main-Taunus-Vorlandes. Das Main-Taunus-Vorland ist ein Randhügelland, das dem Vordertaunus im Norden und der Untermainebene im Süden zwischengeschaltet ist. Der Untergrund wird von dem Tertiärgestein des Mainzer Beckens aufgebaut, das nur teilweise von pleistozänen Mainterrassen und/oder von unter-

schiedlich mächtigen Lössdecken überlagert wird. Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Rand dieser Einheit im Übergang zum Vortaunus, der in ca. 100 m Entfernung am Fuß des Kapellenberges ansetzt.

Nach den Eintragungen in der geologischen Karte von Hessen wird der oberflächennahe Untergrund aus Löss aufgebaut. Als Bodentyp gibt die Bodenkarte von Hessen eine stark erodierte Parabraunerde aus Löss an. Nach der Standortkarte von Hessen für die ackerbauliche Nutzung weist das Plangebiet eine mittlere Nutzungseignung für ackerbauliche Nutzung auf.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach der Hydrogeologischen Karte Hessen liegt das Gebiet in einem großflächigen Bereich mit großer Grundwasserergiebigkeit. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird mit wechselnd mittel bis gering angegeben.

Die Klimafunktionskarte des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain weist das Gebiet im Hinblick auf die Kaltluftproduktion als Teil eines Ausgleichsraums mit hoher Kaltluftproduktion aus. In Bezug auf diese Funktion sind keine nennenswerten Vorbelastungen gegeben.

Die eigentliche Plangebietsfläche besteht im Wesentlichen aus einer Wiese, die vor allem im nördlichen Bereich auch als Spielwiese genutzt wird (Ausbildung von Trittschäden), sowie einem Brombeergebüsch an deren West- und Südrand mit Verkehrsbegleitgrün entlang der Böschung zur Straße „Im Langgewann“ (s.a. Bestandskarte, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist). Westlich und nördlich des Plangebietes schließen sich gut durchgrünte wohnungsferne Gärten an. Am Nordrand verläuft ein Feldweg, der in eine Erschließungsanlage übergeht und im Kreuzungsbereich mit der Straße „Im Langgewann“ als Wendeanlage asphaltiert ist.



Abb. 7: Luftbild von Plangebiet (rot umrandet) und Umgebung (Quelle: Kreisstadt Hofheim am Taunus)

Das Plangebiet bildet damit die Randzone der offenen Landschaft, die sich nördlich an die bebauten Lagen der Kernstadt anschließt.

In den nordwestlich und westlich angrenzenden, stärker strukturierten Landschaftsteile, die in erster Linie durch Gartennutzung charakterisiert sind, befinden sich auch Streuobstwiesen, Hecken, Feldgehölze und Brachen. Die genannten Flächen sind durch ein Netz von befestigten und unbefestigten Feldwegen erschlossen. Kennzeichnend für die nordöstlich des Plangebietes anschließenden Bereiche sind schwach strukturierte Ackerflächen mit nur wenigen eingelagerten Strukturelementen.

Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 6 m mit Gefälle in nördliche Richtung. Der natürliche Höhenverlauf ist in der Planzeichnung des Bauungsplanes durch vermessungstechnisch aufgenommene Höhenlinien dokumentiert.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Wohnsammelstraße „Im Langgewann“ und südlich davon sowie im Osten an Wohnbebauung, die aufgrund der Topographie des Geländes zwei- bis viergeschossig in Erscheinung tritt (im benachbarten Wohngebiet „Im Langgewann II“ überwiegend mit Staffelgeschossen und begrünten Flachdächern).



Abb. 8: Schrägansicht des bereits fertiggestellten Wohngebietes „Im Langgewann II“ (Teil A) von Osten mit dem Plangebiet (Erweiterungsfläche) im Hintergrund (Quelle: Weiß Bau und Projektentwicklung GmbH, Hofheim a. Ts.)

6 Planung

Im Hinblick auf die aktuell große Nachfrage nach Wohnraum, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche ist es für ein Mittelzentrum im Rhein/Main-Gebiet wie Hofheim a. Ts. geboten, weitere Wohngebiete auszuweisen, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur im Rahmen der demografischen Entwicklung halten zu können und insbesondere eine der demografischen Entwicklung angepasste Wohnbebauung zu ermöglichen.

Grundsätzlich ist die Stadt Hofheim a. Ts. bestrebt, der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen zu geben. Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu werden, ist es aber nicht zu vermeiden, auch Flächen am Ortsrand in Anspruch zu nehmen und der Siedlungsentwicklung dort Vorrang vor anderen Belangen einzuräumen. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene neue Baufläche ist ca. 0,13 ha groß und liegt am Siedlungsrand an einer nur einseitig bebauten Erschließungsstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Wohngebiet „Im Langgewann II“. Vor diesem Hintergrund wird dem Interesse an der Festsetzung einer Wohngebietsergänzung Vorrang eingeräumt vor den hier vorliegenden Belangen von Natur und Landschaft bzw. dem Bedarf an wohnungsfernen Gärten.

Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) ist es eine Zielvorgabe der Raumordnung, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nachzuweisen, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die regionalplanerisch für die verschiedenen Siedlungstypen vorgegebenen Dichtewerte (Wohneinheiten [WE] je Hektar) eingehalten werden können.

Gemäß RegFNP 2010 Ziel Z3.4.1-9 sind für die verschiedenen Siedlungstypen bestimmte Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Da die Kreisstadt Hofheim gemäß den Vorgaben des RegFNP 2010 zum Verdichtungsraum gehört, sind 35 bis 50 WE/ha einzuhalten. Die Lage Hofheims an der Regionalachse Frankfurt – Niedernhausen – Idstein findet für das Plangebiet diesbezüglich keine Berücksichtigung, da es bei einer Entfernung von 1,5 km zum Bahnhof Hofheim nicht mehr zum Einzugsbereich dieses S-Bahn-Haltespunktes zu zählen ist.

Der Planentwurf ermöglicht die Errichtung von ca. 10 Wohnungen auf einer Fläche von ca. 0,13 ha. Die Dichtewerte sind aber nicht grundstücks-, sondern quartierbezogen einzuhalten. Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängend bebauten Wohnquartiers „Steinberg“, in dem die Dichtewerte des RegFNP 2010 von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar eingehalten werden.

In Anpassung an die angrenzend bereits bestehende Wohnbebauung soll im Plangebiet die Möglichkeit zum Bau von Einzel- (auch in Form von Mehrfamilienwohnhäusern), Doppel- oder Hausgruppen geschaffen werden. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 133 „Im Langgewann II“ werden daher weitgehend für den Erweiterungsbebauungsplan übernommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wie für das benachbarte Wohngebiet werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,8 festgesetzt, was grundsätzlich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Ausnahmsweise kann die GFZ auf 1,2 erhöht werden, wenn wegen der Hängigkeit des Baugrundstücks das Kellergeschoss zu einem Vollgeschoss wird. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 12 m stellt sicher, dass keine überhohen Gebäude entstehen werden. Das Maß bezieht sich auf zwei in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkte und orientiert sich an der Höhe der benachbarten Bestandsgebäude (vgl. nachfolgende Abbildung 9). Für das südliche Gebäude erfolgt nach Norden hin eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf 9,5 m, um im Hinblick auf die hangangepasste Gebäudestellung eine entsprechende Höhenstaffelung sicherzustellen.

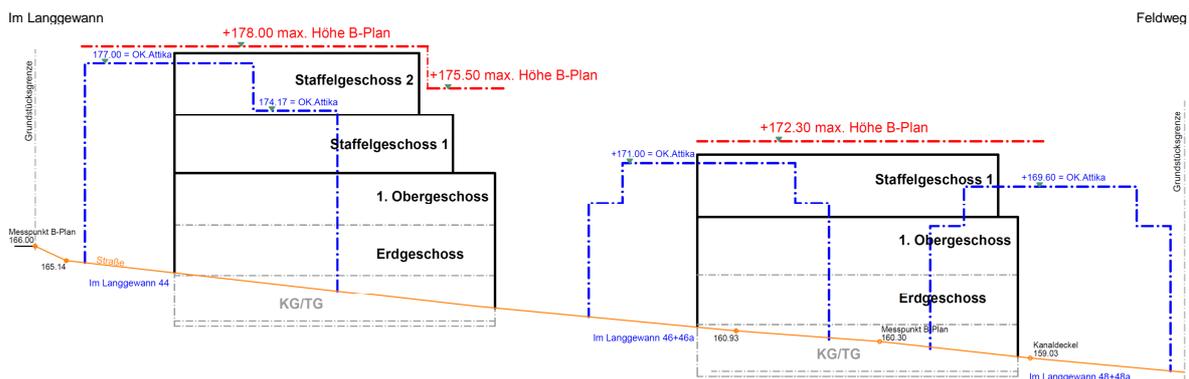


Abb. 9: Darstellung Höhenverhältnisse Bestand (blaue Strichpunktlinie) – geplante Neubauten (schwarze Linie), Ansicht von Osten (Quelle: Weiß Bau und Projektentwicklung GmbH, Hofheim a. Ts., 21.06.2017) mit Markierung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (rote Strichpunktlinie)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese bilden zwei Baufenster, die zur östlich angrenzenden Straßenparzelle einen Abstand von 3,0 m aufweisen. Eine zukünftig städtebaulich beengende Wirkung des Straßenraumes ist angesichts der moderaten Gebäudehöhen trotz der geringfügig zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone etc. zu beiden Seiten der Stichstraße nicht erkennbar.

Da die Erweiterungsbebauung zugleich den Abschluss des Wohngebietes „Im Langgewann II“ an seinem Westrand darstellt, ist es städtebaulich vertretbar, dass im Norden des Plangebietes – wie auch auf anderen Eckgrundstücken des Wohngebietes – ein Einzelhaus als Mehrfamilienhaus entsteht. Dies auch vor dem Hintergrund des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a BauGB und des bestehenden Wohnraumbedarfs. Aufgrund der topographischen Verhältnisse tritt das geplante Einzelhaus hinsichtlich seiner Höhe zudem gegenüber dem südlich davon geplanten Mehrfamilienhaus zurück. Dem geplanten Gebäude stehen zwei Doppelhäuser im bereits fertiggestellten Teil des

Wohngebietes gegenüber, denen sich das in Rede stehende Gebäude außerdem höhenmäßig anpasst.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. Entlang der Straße „Im Langgewann“ ist ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt (vgl. nachfolgendes Kapitel 7 Erschließung).

Zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes sind – neben der Festsetzung zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen – an dessen Nord- und Südrand Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume in einer vorgeschriebenen Pflanzqualität zu verwenden.

Ergänzend wird am Westrand des Plangebietes – im Übergang zur offenen Landschaft – eine durchgehende „Fläche für Anpflanzungen“ festgesetzt. Hier sollen in einer Breite von 2,5 m standortgerechte Sträucher angepflanzt und im Bestand erhalten werden.

Weiterhin ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, und zwar auf 90 % der Dachflächen, was einer nahezu vollständigen Begrünung der entstehenden Dachflächen gleichkommt.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG fest, die im nachfolgenden Kapitel 9 „Artenschutz“ sowie im Umweltbericht ausführlich erläutert werden.

Die Hinweise und Empfehlungen zum Boden-, Leitungs- und Denkmalschutz und zur Solaranlagenutzung sowie die Vorschlagslisten für anzupflanzende Bäume und Sträucher wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 133 übernommen.

7 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die östlich an das Plangebiet angrenzende Stichstraße der Straße „Im Langgewann“ (Verlängerung der Altenhainer Straße, die die Straße „Im Langgewann“ an der südöstlichen Ecke des Plangebietes kreuzt). Dieser Teil der Straße „Im Langgewann“ ist bereits hergestellt (asphaltiert). Ein weiterer Ausbau dieser Verkehrsfläche ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen, da diese eine Ausbaubreite von 5,50 m aufweist, was für eine Stichstraße als Wohnstraße mit geringer Verkehrsstärke gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen völlig ausreicht.

Die in Rede stehende, öffentlich gewidmete Stichstraße (Flurstück Nr. 247) mit den bereits realisierten Anwesen Im Langgewann 40 - 48a ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 133 „Im Langgewann II“ (Teil A) als „öffentliche Verkehrsfläche“ und nicht als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, die grundsätzlich allen Verkehrsarten und damit auch dem landwirtschaftlichen Verkehr dient.

Nach dem abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB besteht keine Rechtsgrundlage, in einem Bebauungsplan in öffentlichen Verkehrsflächen das Parken grundsätzlich auszuschließen. Derzeit sind in dieser Stichstraße auf deren Westseite aber bereits für die gesamte Länge der Straße die Verkehrszeichen „Eingeschränktes Haltverbot“ aufgestellt. Die Überprüfung der Einhaltung der Parkverbote obliegt der Ordnungsbehörde.

Von dem am Südrand des Plangebietes verlaufenden Abschnitts der Straße „Im Langgewann“ ist keine Zufahrt zum neuen Baugebiet vorgesehen. Die Straße „Im Langgewann“ mündet ca. 350 m weiter östlich in die Kreisstraße K 786 bzw. im weiteren Verlauf in die Bundesstraße B 519. In einer Entfernung von ca. 3 km bestehen Anschlüsse an die A 66.

Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich auf den Baugrundstücksflächen unterzubringen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den zukünftigen Baugrundstücken richtet sich nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung.

In der Straße „Im Langgewann“ verkehrt die Linie 401 der HLB Hessenbus Hofheim im 30-Minuten-Takt im innerstädtischen Ringverkehr mit Start/Ziel Bahnhof Hofheim. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m in der Bienerstraße und ca. 300 m entfernt in der Königsteiner Straße (Querstraßen der Straße „Im Langgewann“).

Der nächstgelegene, über einen parallel zur Straße „Im Langgewann“ verlaufenden Fußweg erreichbare öffentliche Kinderspielplatz befindet sich in nur ca. 150 m fußläufiger Entfernung südwestlich des Plangebietes zwischen den Straßen „Im Langgewann“ und „Am Steinberg“ und dort zwischen den Anwesen „Am Steinberg 34“ und „Am Steinberg 38“.

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Hofheim a. Ts.

Für das Erschließungsgebiet wird ein ausreichender Versorgungsdruck sowohl für die Bedarfsmengen der Bebauung als auch zur Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Mischsystem erfolgen. Das Baugebiet „Im Langgewann II“ ist bereits mit einem Mischwasserkanal über ein Schachtbauwerk in der Straße „Im Langgewann“ an den städtischen Hauptsammler angeschlossen. Die Obere Wasserbehörde hatte seinerzeit gegen die Ableitung des Oberflächenwassers in einem Mischwassersystem keine Einwände, da für

die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers kein geeigneter Vorfluter vorhanden ist.

Die Stadtwerke Hofheim a. Ts., Stadtentwässerung, teilten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit, dass die Entwässerung der geplanten Erweiterungsbebauung gesichert ist.

Das anfallende Abwasser könne sowohl über den Mischwasserkanal im Neubaugebiet als auch über den Mischwasserkanal in der Straße „Im Langgewann“ aufgenommen werden.

Die geplanten Häuser müssten gemäß § 5 der Entwässerungssatzung der Kreisstadt Hofheim a. Ts. vom 09.03.2005 getrennt über einen eigenen Revisions-schacht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Die Anschlüsse dürften nur an die Haltungen erfolgen. Ein Anschluss an die Bestandsschächte sei ausgeschlossen.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob das Niederschlagswasser vom Flurstück Nr. 251 über den nördlich verlaufenden Vorflutgraben entsorgt werden könnte. Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter ist aber nicht möglich, da dessen Leistungsfähigkeit stark limitiert ist. Die Entwässerung kann daher nur über die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen.

Bezüglich der Rückhaltung von Niederschlagswasser empfehlen die Stadtwerke – wie auch in der gültigen Entwässerungssatzung aufgeführt – die Mindestgröße für die Ermittlung des Rückhaltevolumens von Zisternen mit mindestens 30 l/m² anzusetzen. Um von verminderten Niederschlagsgebühren profitieren zu können, seien mindestens 3 m³ Rückhaltung vorzusehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird im Bebauungsplan jedoch auf die Mitteilungspflicht beim Fund von schädlichen Bodenveränderungen hingewiesen.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilte mit, dass für das Plangebiet Langgewann II aussagefähige Luftbilder vorliegen.

Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde von dem Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie, Butzbach (Dezember 2017) eine faunistische Untersuchung mit darauf aufbauender Artenschutzprüfung durchgeführt. Die faunistische Untersuchung umfasste die Erfassung der Avifauna, der Reptilien – im Besonderen die Zauneidechse – sowie der Fledermäuse. Zusätzlich erfolgte eine Inspektion der Gehölze.

Im Plangebiet konnten keine Brutvogelarten nachgewiesen werden. Auch Fledermäuse nutzen das Plangebiet lediglich als Jagd- und Transfergebiet. Quartierbäume fehlen gänzlich. Einzig relevante Art innerhalb des Plangebietes ist die Zauneidechse. Im weitergehenden Untersuchungsraum sind darüber hinaus noch Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz als relevante Arten anzutreffen.

Die auf der faunistischen Untersuchung aufbauende Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Zauneidechse Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen sind. Für diese Art ist daher sicherzustellen, dass die Tiere gefangen und umgesiedelt werden, bevor die Baumaßnahmen beginnen.

Für die Umsiedlung der Zauneidechsen ist ein entsprechendes Zauneidechsenhabitat funktionsgerecht anzulegen. Die hierfür erforderlichen Flächen und Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und im Teilplan B festgesetzt. So sind innerhalb der hier vorkommenden Altgrasbestände zwei Ansiedlungsbereiche mit Steinhaufen, Altholz und Sandflächen anzulegen und durch eine entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan darüber hinaus verschiedene Vermeidungsmaßnahmen fest. So ist die Fällung und Rodung von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Des Weiteren ist vor dem Abschieben des Oberbodens im Zuge der Baufeldfreimachung die Fläche nach Zauneidechsenvorkommen zu untersuchen und vorgefundene Tiere in das anzulegende Zauneidechsenhabitat innerhalb des Teilplanes B umzusiedeln.

Eine ausführliche Beschreibung der faunistischen Untersuchung, der Artenschutzprüfung sowie der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist dem Umweltbericht sowie der faunistischen Untersuchung und Artenschutzprüfung (Anlage des Umweltberichtes) zu entnehmen.

10 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in der bauleitplanerischen Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die getroffenen Festsetzungen tragen zwar zur Minimierung und zum teilweisen Ausgleich innerhalb des Teilplanes A bei, jedoch können sie die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensieren. Entsprechend der als Anlage des Umweltberichtes beiliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Biotopwertdefizit von 6.258 Wertpunkten.

Zur vollständigen Kompensation werden von der Ökoagentur der Hessischen Landesgesellschaft (HLG) entsprechende Wertpunkte erworben.

11 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussicht-

lichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017).

Durch die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine Abfrage der Behörden hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts. Nach diesem Beteiligungsverfahren erfolgte eine diesbezügliche Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und es wurde sodann der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes festgelegt.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Neben dem Umweltbericht und dem oben erwähnten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden keine weiteren Untersuchungen und Gutachten durchgeführt.

12 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt ist nicht Kostenträger dieses Planungsvorhabens. Die Durchführung obliegt dem Grundstückseigentümer. Daher wird zur Durchführung des Vorhabens ein Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer abgeschlossen, der die nachfolgenden wesentlichen Inhalte umfasst:

- Ablösung von Erschließungs- und KAG-Beiträgen
- Durchführungsverpflichtung für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Kostentragung der Planung und Baureifmachung
- Regelungen zur Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung

Zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen wurde ein entsprechender Vertrag zwischen der Bauwilligen und der HLG unterzeichnet. Dieser wird wiederum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Grundstückseigentümer und der Kreisstadt. Der Eigentümer muss daher sämtliche baugabensbedingte Kosten aus der Wertsteigerung des Grundstückes refinanzieren.

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, März 2017
- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, September 2018
mit den Anlagen:
 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2017
 - Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung, Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie, Butzbach, Dezember 2017