

Gemeinde Mainhausen
Ortsteil Zellhausen

Bebauungsplan „Westliche Bahnhofstraße“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

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.: PB70090-P
Bearbeitet: April 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB	3
3.	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010.....	3
3.1.1	Planungsvorgaben.....	3
3.1.2	Dichtewerte.....	4
3.2	Schutzausweisungen	5
3.3	Bodendenkmäler	5
3.4	Kampfmittel.....	6
4.	Beschreibung des Plangebietes	7
4.1	Lage	7
4.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	7
5.	Planung.....	7
5.1	Art und Umfang der baulichen Nutzung	7
5.2	Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	9
5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
5.4	Verkehrerschließung	10
5.5	Öffentlicher Personennahverkehr	10
6.	Umweltbericht	10
7.	Eingriff / Ausgleich	10
8.	Ver- und Entsorgung	11
8.1	Elektrizität.....	11
8.2	Wasserversorgung.....	11
8.3	Abwasserbeseitigung.....	11
9.	Altflächen	12

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, der am westlichen Ortsrand von Zellhausen liegt, umfasst die Grundstücke Flur 4 Nr. 74 bis 76 sowie die an diese angrenzenden Teilabschnitte der Bahnhofstraße. So sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um in diesem Bereich – zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – zwei Wohngebäude errichten zu können.

Zudem soll, um künftig auch im westlichen Bereich der Ortslage von Zellhausen eine Fläche für die Errichtung eines Kinderspielfeldes vorhalten zu können, innerhalb der östlichen Teilbereiche des Plangebietes (Grundstück Flur 4 Nr. 76) eine entsprechende Nutzung zugelassen werden.

2. Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB

Seit dem 04.05.2017 ist das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² aufweisen, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, um auf Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, eine Wohnnutzung zuzulassen.

Da die vorgenannten Bedingungen für den vorliegenden Bebauungsplan zutreffen, werden die entsprechenden Regelungen des § 13b BauGB für dieses Bauleitplanverfahren angewendet.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

3.1.1 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) fasst die Inhalte des bisherigen Regionalplanes Südhessen 2000 (RPS) sowie des Flächennutzungsplanes des ehemaligen Umweltverbandes Frankfurt zusammen. Er stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet – Regionaler Grünzug“, als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.

Die Beanspruchung dieser ca. 3.000 m² großen Teilfläche eines als „Vorranggebiet – Regionaler Grünzug“ ausgewiesenen Bereichs ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht durchaus sinnvoll, da durch diesen Bebauungsplan zeitnah Flächen für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum erschlossen werden können. So stehen entsprechend dimensionierte Alternativflächen in sonstigen Bereichen des Gemeindegebietes nicht zur Verfügung, da sie entweder aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts nicht für die geplante Nutzung geeignet oder aber wegen der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar sind. Auch die Wohnbauentwicklungsflächen, die sich am Südrand der bebauten

Ortslage von Zellhausen befinden, sind für die geplante kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauland nicht geeignet. So müsste, da diese Bereiche durch zumeist kleinteilige Grundstückszuschnitte charakterisiert sind, entweder mit einer Vielzahl von Grundstückseigentümern zeitaufwendig über einen Grunderwerb durch die Gemeinde verhandelt werden oder aber es müsste eine ebenfalls langwierige Grundstücksneuordnung (Umlegungsverfahren) erfolgen.

Im Hinblick darauf, dass aufgrund dieser Planung Teile einer als „Vorranggebiet - Regionaler Grünzug“ ausgewiesenen Fläche beansprucht werden, ist grundsätzlich ein entsprechender „Ausgleich“ an anderer Stelle im gleichen Naturraum notwendig. Da die benötigte Fläche aber aufgrund ihrer Größe (> 1 ha) unterhalb der sogenannten „Darstellungsgrenze“ des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (Maßstab 1 : 50.000) liegt, ist die Ausweisung einer „Ausgleichsfläche“ nur in der Summe mit anderen Ausgleichsflächen für beanspruchte „Vorranggebiete - Regionaler Grünzug“ sinnvoll.

Im Gemeindegebiet von Mainhausen stehen hierfür allerdings entsprechende Kompensationsflächen in dem erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung. So reichen die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiete - Regionaler Grünzug“ weitgehend bis unmittelbar an die bebauten Ortslagen von Mainflingen und Zellhausen heran. Somit muss ggf. der „Ausgleich“ für den Wegfall von Teilflächen eines „Vorranggebietes - Regionaler Grünzug“ in Nachbarkommunen und damit auf im gleichen Naturraum gelegenen Flächen erfolgen.

3.1.2 Dichtewerte

Gemäß dem Textteil zum Regionalplan Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gehört die Gemeinde Mainhausen zum Verdichtungsraum Rhein-Main / Rhein-Neckar, dessen Stärken, wie eine hohe Wirtschaftskraft, ein vielfältiger Arbeitsmarkt oder auch ein breites Infrastruktur- und Freizeitangebot erhalten bleiben sollen. Dazu ist u.a. ein ausreichendes Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Wohngebieten vorzusehen.

Gemäß Kap. Z 3.4.1-9 des Textteils des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttobauland, einzuhalten. Aufgrund der vorgenannten Aspekte, aber auch im Hinblick auf die in Zellhausen anzutreffende Siedlungsstruktur sind somit für die Gemeinde Mainhausen 25 - 40 Wohneinheiten je Hektar vorgeschrieben (ländlicher Siedlungstyp). Innerhalb des Plangebietes sollen gemäß der bereits vorliegenden Planung zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, wobei insgesamt 24 Wohnungen errichtet werden sollen. Da allerdings nicht nur das Plangebiet selbst für die Ermittlung der o. g. Dichtewerte maßgebend sein kann, sondern vielmehr auch das benachbarte Quartier beiderseits der Bahnhofstraße bis auf Höhe der Einmündung in die Chemnitzer Straße einzubeziehen ist, ergibt sich eine Bemessungsfläche von ca. 2,7 ha. So ist neben den o. g. 24 Wohneinheiten aufgrund der vorhandenen Baustruktur in den maßgebenden Teilabschnitten beiderseits der Bahnhofstraße von zwei Wohneinheiten je Gebäude auszugehen. Daraus resultieren gesamtheitlich ca. 34 Wohneinheiten je Hektar, sodass die vorgenannten regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte in diesem Bereich von Zellhausen eingehalten werden können.

3.2 Schutzausweisungen

Ca. 160 m nördlich des Plangebietes befinden sich die südöstlichen Teilflächen des Naturschutzgebietes „Zellerbruch von Seligenstadt und Zellhausen“. Mit einer Fläche von ca. 58 ha erstreckt es sich zwischen Seligenstadt und Zellhausen. Grund der Unterschutzstellung ist es, ökologisch wertvolle Landschaftselemente der holozänen Mainaue mit ihren naturnahen Erlenbruch- und Erlen-Eschen-Auwäldern sowie mit ihren wertvollen Restflächen des ehemals größten zusammenhängenden Feuchtwiesenbereichs zu sichern und zu erhalten.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“, das sich mit einer Größe von ca. 17.000 ha über weite Teile des Kreises Offenbach erstreckt. Zweck der Unterschutzstellung ist die nachhaltige Sicherung der verbliebenen Freiflächen und Wälder, insbesondere der großen Laubmischwaldbestände, die eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung besitzen, aber auch aufgrund der Eigenart des Landschaftsbildes und des Ressourcenschutzes im Rhein-Main-Gebiet. Zudem sollen im Naturraum „Untere Mainebene“ die zahlreichen kleinflächigen, besonders geschützten Lebensräume nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden.

Schutzausweisungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz oder dem Forstrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Auch Natura 2000-Gebiete (FFH-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

3.3 Bodendenkmäler

Ca. 120 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal, die sogenannte Zellkirche. So wird aufgrund von Grabungsberichten vermutet, dass sich die ehemals untergegangene Siedlung Zellhausen, zur Zellkirche gehörig, unmittelbar östlich an den halbinselähnlichen Zellgarten angeschlossen und bis an das Plangebiet gereicht haben könnte. Vor diesem Hintergrund wurden deshalb in diesem Bereich und damit auch innerhalb des Plangebietes archäologische Untersuchungen in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Geschichtsverein durchgeführt. Insbesondere die Flächen, die für die geplante Wohnbebauung vorgesehen sind, wurden dabei genauer untersucht. In einem 1. Schritt wurde mit einer Metallsonde das als Wiese genutzte Gelände abgesehen, zugleich wurden durch die Untere Denkmalschutzbehörde die Maulwurfshügel durchsucht, beides mit eher mäßigem Erfolg.

Da das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet liegt, wurden durch das Büro Geophysik Consultancy, Schwarzach am Main zudem geomagnetische Untersuchungen durchgeführt. Aus verschiedenen Baggerschnitten im Bereich der Kampfmittelverdachtsflächen konnten mittelalterliche Funde geborgen und von den Grabungen bekannte Befunde festgestellt werden. Die untersuchende Firma dehnte in der Folge die geomagnetischen Untersuchungen, ergänzt durch Geolektik und weitere Methoden, auch auf das eigentliche Zellhügelareal aus.

In der Geomagnetik zeichnete sich im Bereich des Plangebietes eine lineare Struktur ab, die parallel zur Bahnhofstraße verläuft und sich nicht mit der vorhandenen Geländekante gleicher Ausrichtung deckt. Dahinter wurde eine ehemalige Römerstraße vermutet, allerdings in etwa 1,20 m Tiefe. Um diesen Befund zu untersuchen, wurde am 26.07.2018 ein etwa 10 m langer Baggerschnitt angelegt. Aufgrund des Bodenaufbaus zeigten sich aber insbesondere in den Profilen keine Hinweise auf eine Straßentrasse, auf Begleitgräben oder andere Befunde. Aller-

dings wurden einzelne vorgeschichtliche Scherben sowie neuzeitliche Scherben und Eisenteile in den obersten Schichten gefunden. Unter den Lesefunden aus den Maulwurfshügeln wurden neben mittelalterlich-neuzeitlichen Scherben auch vorgeschichtliche Stücke entdeckt. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Funde auf den oberen Bereich des Grundstücks bis zur Geländekante beschränken; danach beginnt der torfige und feuchtere Bereich des Zeller Bruchs.

Im gesamten Untersuchungsraum war archäologisch nur die Beobachtung von Mauerschutt (Steine und Mörtel) relevant. Dieser belegt eindeutig, dass die ehemalige Siedlungsfläche über das beackerte Gelände hinausgeht. Bei Grabungen wurden dabei nur einzelne Fundstücke entdeckt. Aufgrund eines deutlichen Signals, das auf einen größeren Eisengegenstand im Boden hinwies, wurde ein eiserner Kanister der US-Armee entdeckt.

Die wenigen Fundstücke aus den Suchschnitten entsprechen dem üblichen Spektrum: vorgeschichtliche, mittelalterliche bis neuzeitliche Keramik, Tierknochen sowie Eisenreste.

Außerhalb des Plangebietes, insbesondere auf den Grundstücken Flur 4 Nr. 63 bis 68 wurden aufgrund geomagnetischer Untersuchungen zahlreiche Scherben gesammelt. Auch diese Funde bargen keine Überraschungen, es handelte sich um die übliche auf dem Zellhügel vorkommende Ware von der Vorgeschichte bis in die Neuzeit. Die vorgeschichtlichen Scherben gehören zu dem auf dem Zellhügel nachgewiesenen urnenfelderzeitlichen Siedlungshorizont. Eine rotonige Wandscherbe kann in die römische Zeit datiert werden. Ansonsten fanden sich u. a. graue Glimmerware und rot bemalte Keramik Pingsdorfer Art des 9. bis 13. Jahrhunderts und das Bruchstück einer Pilgerflasche. Unter den Metallfunden befanden sich neuzeitliche Münzen des 19./20. Jahrhunderts, ein eisernes Kreuz, Heiligenanhänger etc. Hinzu kamen noch eine Schnalle, ein verzierter Bronzebeschlag, verschiedene Beschläge sowie ein Doppelknopf.

3.4 Kampfmittel

Aufgrund der Auswertung von Krieglufbildern wurden im Bereich von Danziger Straße und Bahnhofstraße Sprengbombentreffer ermittelt. Allerdings haben keine Bodenkämpfe stattgefunden, auch Stellungen waren nicht im direkten Nahbereich vorhanden. Da das Plangebiet vom Kampfmittelräumdienst als „KMFV-Bodentreffereareal“ eingestuft wird, wurden im Rahmen der o. g. archäologischen Untersuchung im Juni 2018 mittels Oberflächenmagnetometersondierungen die Bereiche der Grundstücke Flur 5 Nr. 73 - 76 sowie der nördlich davon gelegenen Grundstücke Flur 5 Nr. 25 - 28 auf eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln untersucht.

Im Ergebnis wurde eine eingeschränkte kampfmitteltechnische Unbedenklichkeit für diese Bereiche erteilt. In dieser Bescheinigung wird allerdings darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem aktuellen Stand der Technik und der gesetzlichen Vorgaben nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auf den untersuchten Grundstücken weiterhin Kampfmittel befinden. Daher kann grundsätzlich keine Gewähr für eine absolute Kampfmittelfreiheit übernommen werden. Dies gilt insbesondere in Bezug auf kleinkalibrige oder nicht eisenhaltige Munition, deren Auftreten rein messtechnisch nicht ausgeschlossen werden kann. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen, zudem sind die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Zellhausen unmittelbar an der verlängerten Bahnhofstraße.

4.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet wird, wie auch die nördlich angrenzenden bzw. südlich der Bahnhofstraße gelegenen Flächen landwirtschaftlich genutzt. Dabei sind die drei Grundstücke Flur 4 Nr. 74 - 76 völlig gehölzfrei.

Auch das unmittelbar westlich gelegene Grundstück Nr. 73 unterliegt weitgehend einer landwirtschaftlichen Nutzung. Lediglich die südlichen Teilbereiche sind mit Gehölzen bestanden.

Auch innerhalb der südlichen Teilflächen der beiden Grundstücke Flur 4 Nr. 71 und 72 befindet sich ein flächig ausgedehntes Gehölz. Die nördlichen Teilflächen dieses Grundstücks werden dagegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Wegeparzelle Flur 4 Nr. 77 getrennt, schließt unmittelbar östlich des Plangebietes die bebaute Ortslage von Zellhausen an. Dabei sind auf den Grundstücken beiderseits der Bahnhofstraße die jeweils straßennahen Teilbereiche mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut, wobei zum Teil auch die Dachgeschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Die rückwertigen Grundstücksbereiche stellen sich dagegen als klassische Hausgärten dar (Rasenflächen, Gehölzpflanzungen, Beete). Die straßennahen Grundstücksfreiflächen werden dagegen als Stellplätze, als Zufahrten zu den jeweiligen Garagen oder aber als Vorgärten genutzt, wobei innerhalb dieser zumeist verschiedene Ziergehölze stehen.

5. Planung

5.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Wie bereits erwähnt, soll durch diesen Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen werden, zeitnah auf unmittelbar an die bebaute Ortslage von Zellhausen angrenzenden Grundstücken in zwei mehrgeschossigen Gebäuden bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. So stehen, wie bereits erwähnt, innerhalb der bebauten Ortslage von Zellhausen entsprechend große zusammenhängende Flächen nicht zur Verfügung, da die dort vorhandenen Baugrundstücke entweder bereits wohnbaulich genutzt werden oder aber die noch vorhandenen Baulücken zumeist aufgrund ihres Grundstückszuschnitts und ihrer -größe, aber auch im Hinblick auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse, zumindest kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Als Alternative wären somit lediglich die im RegFNP ausgewiesenen geplanten Wohnbauerweiterungsflächen im Süden von Zellhausen zu nennen. Da diese Bereiche allerdings durch eine zumeist kleinteilige Grundstücksstruktur charakterisiert ist, wäre somit - wie bereits erwähnt - der Ankauf von Flächen in dem notwendigen Umfang mit einem hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden.

Im Hinblick auf das vorgenannte Planungsziel wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Um dabei eine hohe Planungsflexibilität zu erreichen, sollen aber nicht nur Wohngebäude, sondern auch sonstige, für diesen Standort geeignete Nutzungen ermöglicht werden. So sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Um gleichzeitig aber auch zukünftig ein störungsfreies Wohnen gewährleisten zu können, werden nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. So würden sich nämlich insbesondere die letztgenannten Einrichtungen aufgrund ihrer oftmals betriebsbedingten Ausgestaltung negativ auf das Ortsbild auswirken, weshalb sie aus städtebaulicher Sicht, insbesondere am Ende einer Wohnstraße und damit innerhalb eines durch Wohngebäude geprägten Bereichs, nicht für sinnvoll erachtet werden. Andererseits wären derartige Nutzungen aber allein schon wegen ihres betriebsbedingten Verkehrsaufkommens weder mit der bestehenden Wohnbebauung in diesem Quartier vereinbar, noch ist die Bahnhofstraße ausreichend dimensioniert, um den aus solchen Nutzungen resultierenden Verkehr problemlos aufnehmen zu können. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aber auch dadurch begründet, dass derartige Unternehmen auf einen hohen Flächenbedarf angewiesen sind, welcher im Bereich des Plangebietes aber nicht zur Verfügung steht. Diese Nutzungseinschränkungen ergeben sich aber auch im Hinblick darauf, dass Bebauungspläne, die nach den Regelungen des § 13b BauGB aufgestellt werden, Wohnnutzungen zulassen.

Die Bebauung ist vom städtebaulichen Entwurf her in der klassischen offenen Bauweise konzipiert. Somit kann gewährleistet werden, dass die geplanten zwei eigenständigen Mehrfamilienhäuser innerhalb des Plangebietes errichtet werden können. Insbesondere im Hinblick auf den Grundgedanken des § 1 Abs. 6 BauGB, wonach mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen ist, können, unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 freistehende Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden.

Im Hinblick auf eine möglichst hohe Planungsflexibilität bzgl. der Anordnung und Stellung der Gebäude innerhalb des Plangebietes wird eine flächig ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine vollständige Überbauung dieser Bereiche wird aber aufgrund der o.g. Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4) unterbunden. Somit dürfen maximal 40 % der Baugrundstücksflächen mit den zulässigen Gebäuden bebaut werden. Um zudem die erforderlichen Stellplätze mit den notwendigen Zufahrten und Zuwegungen auf dem Grundstück errichten zu können, enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden darf. Dabei sind Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Damit die Gebäude nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sondern – wie auch auf den östlich gelegenen Nachbargrundstücken – unbebaute Vorzonen entstehen, müssen die zukünftigen Gebäude einen Abstand von mindestens 5 m zum Straßenraum hin einhalten.

5.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Am Ostrand des Plangebietes ist eine „Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz“ festgesetzt. Diese ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um in diesem Bereich von Zellhausen langfristig ein ausreichend dimensioniertes Grundstück für die Einrichtung einer solchen Spielfläche vorhalten zu können. Dies erscheint insbesondere deshalb sinnvoll, da der bestehende Spielplatz / Bolzplatz an der Waldstraße langfristig entfallen soll, da er in einer im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauerweiterungsfläche liegt. Auch bestehen ansonsten in der Gemarkung von Zellhausen, mit Ausnahme der o.g. Einrichtung, keine entsprechenden Spielmöglichkeiten für Kinder (das Neubaugebiet „Mainring / Wiesenstraße“ weist keinen Spielplatz auf). Auch in der sonstigen Ortslage von Zellhausen ist keine derartige Einrichtung vorhanden. Lediglich auf den Freiflächen der örtlichen Kindergärten/Kinderbetreuungseinrichtungen in Zellhausen befinden sich verschiedene Spielgeräte, wobei diese Einrichtungen aber lediglich den in den jeweiligen Kindergärten angemeldeten Kindern zur Verfügung stehen.

Somit kann der zukünftige Kinderspielplatz an der Bahnhofstraße langfristig dazu beitragen, auch im westlichen Teil der Ortslage von Zellhausen eine solche Spielstätte einrichten zu können, die dann langfristig auch den Bewohnern der geplanten Neubaugebiete am südlichen Ortsrand von Zellhausen als Spielplatz zur Verfügung steht.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Um im Bereich des Plangebietes - in Anpassung an die Umgebungsbebauung - einen gewissen Grünflächenanteil gewährleisten zu können, enthält der Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Festsetzungen. So sind die nicht baulich nutzbaren Teile der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen. Zudem ist ein Mindestprozentsatz mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei eine Vorschlagsliste entsprechend geeignete Arten enthält. Dadurch wird, wie bei den östlich gelegenen Nachbargrundstücken, eine wirksame und ökologisch orientierte Begrünung der Bauflächen erzielt, welches durch eine ausschließliche Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen nicht erreicht werden könnte. Gleichzeitig wird der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Freiflächenanteile so gewählt, dass, neben einer wirksamen Durchgrünung der Bauflächen, den zukünftigen Eigentümern auch ausreichend dimensionierte Flächen für die Errichtung von Terrassen, Freisitzen sowie von Wegen zur Verfügung stehen.

Um eine ausreichende optische Abschirmung der zukünftigen Gebäude gegen den freien Landschaftsraum gewährleisten zu können, wird am Nordrand des Plangebietes, in einer Breite von 10 m, eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Dabei ist diese – unter Einhaltung eines gegenseitigen Pflanzabstandes von bis zu 1,5 m vollständig mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Entsprechende Anpflanzungsflächen am Westrand des Plangebietes werden aus landschaftsplanerischer Sicht nicht für notwendig erachtet, da die großflächigen Gehölzbestände im Bereich der Grundstücke Flur 4 Nr. 71 bis 73 eine ausreichende Eingrünung gewährleisten.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt, wie bereits erwähnt, am westlichen Ende der Bahnhofstraße, über die somit ein direkter Anschluss an das sonstige innerörtliche Straßennetz der Gemeinde Mainhausen bzw. auch an die überörtlich bedeutsamen Kreis-, Landes- und Bundesstraßen gewährleistet ist.

5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Auf Höhe des Einmündungsbereichs Bahnhofstraße/Ringstraße befindet sich die gleichnamige RMV-Bushaltestelle, an der die Buslinie OF-85 (Mainhausen - Seligenstadt - Obertshausen Bahnhof) hält. Zudem wird sie von dem Anrufsammeltaxi OF-81 (Hanau Hbf - Hainburg - Seligenstadt - Mainhausen) angedient. Außerdem hält an dieser Bushaltestelle das Anrufsammeltaxi OF 83 (Zellhausen Bahnhof - Mainhausen Waldrandsiedlung - Mainflingen). Eine weitere Haltestelle befindet sich in der Egerstraße, an der das o.g. AST OF-83 hält. Da die Grundstücke des Plangebietes ca. 500 m bzw. 200 m von diesen Haltestellen entfernt sind, liegen sie durchaus im Einzugsbereich, der fußläufig zumutbar erreichbar ist. Über diese Haltestellen können somit sowohl die Städte und Gemeinden im Umland als auch der S-Bahnhof (S2) in Obertshausen bzw. der Bahnhof Seligenstadt sowie der Bahnhof Zellhausen (Odenwaldbahn) erreicht werden.

6. Umweltbericht

Wie bereits im Kap. 2 erläutert, regelt § 13b BauGB, dass das Verfahren für einen Bebauungsplan, der für Außenbereichsflächen eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² festsetzt, und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt werden kann. So unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB abgesehen.

7. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 und 6 dieser Begründung dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13b BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung bzw. für solche, die im Sinne des § 13b BauGB an die bebaute Ortslage angrenzende Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen ausweisen, als bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

Da dieser Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen erfüllt, wird deshalb das Bauleitplanverfahren nach der o.g. Rechtslage ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Elektrizität

Das Plangebiet kann durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes mit elektrischer Energie versorgt werden. Versorgungsträger ist die Energienetze Offenbach GmbH (ENO), einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Energieversorgung Offenbach AG (EVO) in Offenbach.

8.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) in Offenbach. Er liefert das Trinkwasser bis an die Übergabestellen, von wo aus es in das kommunale Netz eingespeist wird. Für das örtliche Trinkwassernetz zur Belieferung der Abnehmer ist dann die Gemeinde Mainhausen bzw. der von ihr „Beauftragte“ zuständig.

Die vorhandene Wasserleitung in der Bahnhofstraße ist für die geplante Maßnahme und hier insbesondere für die Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert und muss deshalb auf Höhe des Anwesens Bahnhofstraße Nr. 147 neu abgegriffen und mit größerer Nennweite vor das Baugrundstück verlegt werden.

Vor dem Baugrundstück verläuft in der verlängerten Bahnhofstraße eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes Stadt und Kreis Offenbach (ZWO).

Im Hinblick darauf, dass die geplante Baufläche lediglich eine „geringfügige Siedlungsflächenenerweiterung“ im Sinne des Merkblattes zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung darstellt, wird auf die Erarbeitung wasserwirtschaftlicher Nachweise im Rahmen dieses Planverfahrens verzichtet. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, da die benachbarten, östlich gelegenen Wohnbaugrundstücke bereits an die in der Bahnhofstraße verlaufende Wasserleitung angeschlossen sind.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die o.g. benachbarten Wohnbaugrundstücke sind bereits an den in der Bahnhofstraße verlegten Abwasserkanal angeschlossen. Da diese Leitung (DN 400) ausreichend dimensioniert erscheint, muss sie voraussichtlich nur bis vor das Plangebiet verlängert werden.

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zum Nachweis, dass der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist, sind im Rahmen des Planverfahrens entsprechende Bodenprobeentnahmen vorgesehen.

9. Altflächen

Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung liegen nicht vor.