

## Bekanntmachung

### Bebauungsplan Nr. 13 „Gartengelände Obergärten, 1. Änderung“ im Ortsteil Zellhausen: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

---

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mainhausen hat in seiner Sitzung am 11.07.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten, im Ortsteil Zellhausen beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans nebst Begründung wird gemäß § 13a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 im Rathaus der Gemeinde Mainhausen im Ortsteil Mainflingen, Humboldtstraße 46 - 48, während der folgenden Dienststunden öffentlich ausgelegt:

montags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

dienstags von 09.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

mittwochs von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

donnerstags von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

freitags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Die Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen können auf der Internetseite der Gemeinde Mainhausen unter <https://www.mainhausen.de/amtliche-bekanntmachungen> abgerufen werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“ umfasst ausschließlich die Flurstücke 23 und 30 in der Flur 6 Gemarkung Zellhausen. Diese liegen nördlich der Taunusstraße, östlich der Obergärtenstraße, südlich der Mainflinger Straße sowie westlich vom Mühlbach, etwa mittig im Bebauungsplan Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“.

Jedermann hat das Recht, den Planentwurf und die Begründung während der Offenlegungszeit einzusehen und kann über den Inhalt Auskunft verlangen.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Mainhausen abgegeben oder bei der Gemeindeverwaltung zur Niederschrift gegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen während der Auslegungsfrist gemäß § 4 PlanSiG (Plansicherstellungsgesetz) elektronisch an folgende E-Mail-Adresse abzugeben: [rathaus@Mainhausen.de](mailto:rathaus@Mainhausen.de).

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

#### Datenschutzhinweise zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren

Die Erhebung der personenbezogenen Daten erfolgt zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Im Rahmen dieser Verfahren sind die Auswirkungen der Planung zu ermitteln sowie die durch die Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu erheben und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Bauleitplanverfahren erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und zur Beteiligung von Planungsbetroffenen erforderlich ist.

Zudem werden die persönlichen Daten derjenigen erfasst, die im Planverfahren eine Stellungnahme abgeben. Im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird der Öffentlichkeit zum einen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der jeweiligen Planungen, zum anderen Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Entwürfen der Bauleitpläne, der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gegeben. Die Erhebung erfolgt unter anderem durch den Gemeindevorstand oder im Auftrag des Gemeindevorstands durch Dritte, durch eingehende Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB).

Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme entschließen, werden die darin gemachten Angaben (sog. aufgedrängte Daten) sowie Ihre persönlichen Daten mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse und ggf. bodenrechtlich relevante Daten (z. B. Grundstück, Flurstückbezeichnung, Eigentumsverhältnisse) gespeichert. Die persönlichen Angaben werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Außerdem werden die Daten nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens verwendet, um Sie über das Ergebnis der Prüfung und dessen Berücksichtigung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 4 2. Halbsatz BauGB). Sofern Sie eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Es werden auch Daten von Planungsbetroffenen erhoben, deren Beteiligung zur Ermittlung von öffentlichen oder privaten Belangen von Amts wegen erforderlich ist.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 e) DSGVO in Verbindung mit § 7 des Hessischen Datenschutzgesetzes (HDSG) sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

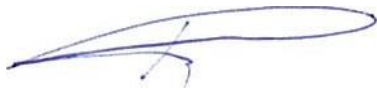
Ihre personenbezogenen Daten werden weitergegeben an:

- die Gemeindevertretung zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB;
- einen Dritten, der auf Grundlage von § 4b BauGB zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB übertragen bekommen hat (z.B. Planungsbüros);
- andere Ämter oder Fachbereiche innerhalb der Kommunalverwaltung, wenn diese als zuständige Fachstelle zu den von Ihnen vorgebrachten Argumenten eine fachliche Stellungnahme abgeben müssen oder in den Bearbeitungsprozess einbezogen sind;

- andere Behörden oder Fachstellen außerhalb der Kommunalverwaltung, wenn diese zuständigkeitshalber zu den von Ihnen vorgebrachten Argumenten eine fachliche Stellungnahme abgeben müssen;
- höhere Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln;
- Gerichte im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen.

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordern die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidenzprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

Mainhausen, den 26.02.2024



**Frank Simon**

Bürgermeister

# **GEMEINDE MAINHAUSEN**

Ortsteil Zellhausen



## **Begründung**

(gemäß § 9 (8) BauGB)

zum

## **Bebauungsplan Nr. 13**

**„Gartengelände Obergärten“**

## **1. Änderung**

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB)

erstellt von

**dp - freiraum**

dipl.- ing. dirk pott  
landschaftsarchitekt

**in der kornwies 25**  
**65599 dornburg**  
ot. langendernbach



Stand Februar 2024  
Entwurf

☎ 0 64 36 60 23 33

🏠 0 64 36 60 23 56

✉ info@dp-freiraum.de

🌐 www.dp-freiraum.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. ALLGEMEINES.....</b>	<b>5</b>
1.1. Ziel und Zweck der Planung.....	5
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
2.1. Ermittlung der Abwägungsbelange, Anmerkungen zum Verfahren.....	6
2.2. Regionaler Flächennutzungsplan Frankfurt   Rhein-Main 2010.....	8
<b>3. TOPOGRAPHISCHE LAGE, GRÖSSE, ABGRENZUNG UND NUTZUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE.....</b>	<b>9</b>
4.1. Liegenschaftskarte.....	9
4.2. Gebiet 4 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage - Kinder- und Jugendspielbereich .....	9
4.3. Anpflanzung Bäume.....	10
<b>5. INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>10</b>
5.1. Verkehr.....	10
5.2. Wasserversorgung.....	10
5.3. Abwasserentsorgung.....	11
5.4. Stromversorgung.....	11
5.5. Gasversorgung.....	11
5.6. Abfallbeseitigung.....	11
5.7. Telekommunikation.....	11
<b>6. LANDSCHAFTSPLANERISCHE MASSNAHMEN UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG UND KOMPENSATION.....</b>	<b>11</b>
6.1. Eingriffsbeschreibung.....	12
6.2. Bewertung der Biotope und Arten.....	12
6.2.1. Vorbemerkungen.....	12
6.2.2. Flora.....	13
6.2.3. Fauna.....	14

<b>6.3. Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>15</b>
6.3.1. Eingriffsvermeidung.....	16
6.3.2. Eingriffsminderung.....	16
6.3.3. Ausgleichsmaßnahmen.....	17
6.3.4. Ersatzmaßnahmen.....	17
6.3.5. Zuordnung der Kompensations- /Ersatzmaßnahmen.....	17
 <b>7. BERÜCKSICHTIGUNG FACHGESETZLICHER BELANGE.....</b>	<b>17</b>
7.1. Bodendenkmäler.....	17
 <b>8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</b>	<b>17</b>
 <b>9. QUANTITATIVE ANALYSE D. BEBAUUNGSPLANES (ÄNDERUNGSBEREICH).....</b>	<b>18</b>
 <b>10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>18</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Mainhausen mit den Ortsteilen Mainflingen und Zellhausen und der Waldrandsiedlung "Am Schwalbennest" ist die kleinste Gemeinde des Kreises Offenbach. Sie liegt am östlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes und grenzt mit dem Ortsteil Mainflingen direkt an das Bundesland Bayern; der Main bildet hier die Grenze. Direkte Autobahnanschlüsse an die A3 und die A45, und günstige Bahn- und Busverbindungen ergeben wesentliche Standortvorteile für die Wirtschaft. Mainhausen vereint die verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet, die Nähe zum Flughafen und der Stadt Frankfurt mit der Idylle des Spessarts und des Odenwaldes. Die fränkischen Weinorte am Untermain und im vorderen Odenwald und die Lage zwischen Fluss, Seen und Wald bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Im Ortsteil Mainflingen sind verschiedene, ansprechende Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden.

Um auch im Ortsteil Zellhausen adäquate Freizeitmöglichkeiten zu bieten, plant die Gemeinde Mainhausen die Errichtung eines Kinder- und Jugendspielbereiches.

Hierzu sollen die Flurstücke 23 und 30 in der Flur 6 in der Gemarkung Zellhausen herangezogen werden. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 24.04.2003 als „Private Grünfläche – Garten“ ausgewiesen. Um die angedachten Nutzungen auf den Parzellen zu etablieren ist die Änderung dieser Bereiche zur „Öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Kinder und Jugendspielbereich“ notwendig.

Details zur Ausgestaltung sollen noch im Rahmen der Beteiligung der verschiedenen Nutzergruppen ermittelt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird dementsprechend mit dem Ziel geändert, das Areal zur Gewährleistung benötigter Freizeitnutzungen bauleitplanerisch anzupassen und festzusetzen.

Das Städtebauliche Planungserfordernis ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Deckung des Bedarfs an dringend benötigten Freizeiteinrichtungen für Kinder- und Jugendliche
- städtebauliche Ordnung und Planungsrechtliche Absicherung der angestrebten bzw. zu ändernden Nutzungen,
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse
- Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Minimierung/ Reduzierung der Umweltbelastung

Die Maßnahme entspricht somit den Städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Mainhausen.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung kommt die Gemeinde Mainhausen der planungsrechtlichen Verpflichtung des §1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1. Ermittlung der Abwägungsbelange, Anmerkungen zum Verfahren**

Die mit dem Bebauungsplan verbundene Maßnahme befindet sich im Bereich/ Anschluss des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“. Hier findet eine interne Umstrukturierung statt. Dadurch entstehen keine nennenswerten, sondern nur geringe Beeinträchtigungen auf die abwägungsrelevanten Faktoren Emissionen, Abfallwirtschaft, Abwasser, Wasserhaushalt, Bodenhaushalt, Flora und Fauna, Klima und Landschaftsbild. Dem Faktor Mensch kommt eine Aufwertung vor allem im Hinblick auf die Verbesserung der Verfügbarkeit geeigneter, zentraler Freizeiteinrichtungen zugute.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“, Mainhausen-Zellhausen wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändern.

Das Bauleitplanverfahren wird deshalb gemäß § 13 a („Beschleunigten Verfahrens“) BauGB i.V.m. § 2 BauGB durchgeführt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für diese „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ muss nachfolgende Kriterienliste erfüllt sein.

Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt
<b>Sachlicher Anwendungsbereich</b> (lediglich eine Bedingung muss erfüllt sein)		
<b>Wiedernutzbarmachung von Flächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile</li> <li>Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</li> </ul>	X	
<b>Nachverdichtung (§ 1 (6) 4 BauGB)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile</li> <li>Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</li> </ul>		
<b>Sonstige Maßnahme der Innenentwicklung (§ 1a(2) BauGB)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überplanung von Gebieten nach § 34 BauGB zur Feinsteuerung</li> <li>Überplanung B-Plan zur Nutzungsänderung</li> <li>Untergeordnete Flächen zur Abrundung</li> </ul>	X	
<b>Rechtliche Prüfung des Anwendungsbereichs</b> (alle Bedingungen müssen erfüllt sein)		
■ keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete)	X	
■ Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG (Anlage 1) kein UVP-pflichtiges Vorhaben	X	
■ Allgemeine Vorprüfung (Anlage 1 Nr. 18.8 mit konkreten Werten (Falltyp I + II); Nr. 18.7 (20.000 – 100.000 GR) mit Integration des Falltyps II in die allgemeine Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB	X	
■ Keine UVP-Pflicht nach Landesrecht	X	
■ Gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst	X	
■ Kein Außenbereich im Innenbereich, ggf. auch einzelne Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB	X	
<b>Sonstige städtebauliche Prüfkriterien des Anwendungsbereichs</b> (alle Bedingungen müssen erfüllt sein)		
■ Lage im bebauten Siedlungsbereich	X	
■ Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung „dienen“	X	
■ von Bebauung umgeben (mindestens von drei Seiten)	X	
■ Kein Auskragen in den Außenbereich	X	

Die Kriterienliste kann in allen Punkten erfüllt werden, daher kann der Bebauungsplan im sog. „Beschleunigten Verfahren“ gem. §13 a BauGB durchgeführt werden.

## **2.2. Regionaler Flächennutzungsplan Frankfurt| Rhein-Main 2010**

Mit der Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 im Hessischen Staatsanzeiger ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt| Rhein-Main in Kraft getreten. Der „Regionale Flächennutzungsplan 2010“ bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen einen gemeinsamen Plan.

Der „Regionale Flächennutzungsplan 2010“ (RegFNP 2010) weist den nordwestlichen Teil des B-Plangebietes als Grünfläche „Wohnungsferne Gärten“ aus. Die geplante Änderung entspricht daher den Vorgaben des RegFNP 2010.

Das Baugesetzbuch fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“, Mainhausen- Zellhausen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Einrichtungen für Kinder und Jugendliche als adäquate Freizeitmöglichkeiten. Der dafür vorgesehene Bereich wird von privaten Grünflächen: Zweckbestimmung Gärten zu öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung: Kinder- und Jugendspielbereich umgewandelt.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zellhausen der Gemeinde Mainhausen. Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes ist östlich der bestehenden Bebauung der „Babenhäuser Straße“ bzw. der „Stockstädter Straße“ gelegen.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen des Kinder- und Jugendspielbereiches sind an Infrastruktur der Ortslage gebunden und sollen gefahrlos erreichbar sein. Die Nähe zu den umliegenden Wohngebieten und die relativ geringe ökologische Wertigkeit des Geländes ist prädestiniert für die Errichtung eines Spielbereiches in Ortsrandlage. Die geplanten Einrichtungen sind in gewisser Weise ortsgebunden.

Zur Herstellung und Unterhaltung der Vorhaben müssen bestimmte logistische Abläufe und räumliche Abstände berücksichtigt werden. Die Baumpflanzungen in den Randbereiche der Parzelle optimieren die Einbindung in das Umfeld und Landschaftsbild. Eine zusätzliche Ausweitung des Ortsrandes in die freie Landschaft findet nicht statt.

## **3. Topographische Lage, Größe, Abgrenzung und Nutzung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“ (Änderungsbereich) befindet sich in der Gemarkung Zellhausen der Gemeinde Mainhausen.

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes befindet sich zwischen der westlich bestehenden Bebauung an der „Babenhäuser Straße“ bzw. der „Stockstädter Straße“ und dem östlich angrenzenden „Mühlbach“ und dem Gewerbegebiet Mainhausen.

Nördlich verläuft die „Mainflinger Straße“, im Süden reicht der B-Plan bis an die „Benzbruchstraße“ heran. Der Änderungsbereich befindet sich in der Mitte des Areals. Er beinhaltet die Flurstücke 23, und 30 in der Flur 6 der Gemarkung Zellhausen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3.616 m<sup>2</sup>.

## 4. Begründung der Planinhalte

Die Festsetzung der ursprünglichen Bauleitplanung (erstellt durch planungsbüro für städtebau basan\_bauer, groß-zimmern) bleiben von der Änderung für den übrigen Teil des Bebauungsplanes erhalten und sind daher nicht Gegenstand dieser 1. Änderung.

Der 1. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 13 "Gartengelände Obergärten", Mainhausen-Zellhausen in allen seinen Festsetzungen.

Die Planinhalte werden wie folgt angepasst:

### 4.1. Liegenschaftskarte

Die zugrundeliegende Liegenschaftskarte wurde gegen die aktuelle, in Teilen überarbeitete Karte ausgetauscht und der Geltungsbereich der 1. Änderung markiert.

### 4.2. Gebiet 4 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage - Kinder- und Jugendspielbereich

In Ergänzung zu den Gebieten 1-3 wird ein zusätzliches Gebiet mit Nummer 4 im Bereich der Flurstücke 23 und 30 festgelegt.

Dieses Areal soll zur Schaffung geeigneter Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche herangezogen und die Errichtung eines Kinder- und Jugendspielbereiches ermöglichen.

Hierzu sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Garten“ ausgewiesenen Parzellen zur „Öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Kinder- und Jugendspielbereich“ zu ändern.

Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche sind alle für einen ordnungsgemäßen Spielbetrieb (auch im Rahmen Freizeit-Veranstaltungen) erforderlichen, zweckgebundenen Einrichtungen und baulichen Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> zulässig, insbesondere u. a. :

- Fußballkleinspielfeld
- Basketballfeld
- Tischtennisanlagen
- Spielanlagen mit notwendigen Sicherheits- und Fallschutzbereichen
- Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche
- Funktionsgebäude mit den notwendigen Räumen (z. B. für die Unterbringung von Trainings- und Spielgeräten, die Unterbringung von Geräten für die Pflege und Unterhaltung der Spiel-/ Sportanlagen und der Grünflächen, Geräteräume, Schutzhütte
- Einfriedung, Ballfangzäune, Toranlagen
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
- Flächenbefestigungen für Zuwegungen, Stellplätze und Erschließungsanlagen
- Zuschauerbereiche, (Aufenthaltsbereiche mit entsprechendem Wetterschutz)
- multifunktional nutzbare Platzflächen.

Hierzu werden sowohl die Plankarte als auch die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst.

#### 4.3. Anpflanzung Bäume

V.a. zur Optimierung des Mikroklimas und weiterer bekannter Wirkungsweisen und Vorteile für Natur und Landschaft (u. a. Luftqualität - Sauerstoffproduktion, CO<sub>2</sub>-Speicher, Kühlung, Wasserspeicher, Staubfilterung, Beschattung, Windbremse, Lebensraum und Nahrungsquelle, Einbindung in Landschaftsbild) sollen auf den Flurstücken 23 + 30 min. 8 Laubbaumhochstämme mit einem Stammumfang von min. 16 – 20 cm gepflanzt. Die genaue Positionierung der Baumstandorte ist auf die konkrete spätere Objektplanung abzustimmen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.

Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- - Eine Düngung ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- - Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.
- Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen

### 5. Infrastruktur

Hinweis: Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im bereits erschlossenen Plangebiet („Obergärtenstraße“, „Taunusstraße“). Die Änderungsbereiche können von dort angebunden werden.

#### 5.1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch das vorhandene Straßennetz der Gemeinde Mainhausen vorgegeben. Die Anbindung des Änderungsbereiches geschieht im Wesentlichen über die „Taunus-“ und „Obergärtenstraße“ bzw. den zwischen den Parzellen verlaufenden Fuß-/ Radweg.

Über die „Babenhäuser Straße“ und die „Zellhäuser Straße“ ist das Plangebiet zudem an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung ist für den Feuerwehr- und Rettungsverkehr und auch zur Anfahrt eines 3-achsigen Müllsammelfahrzeuges ausreichend bemessen. Die Abfallentsorgungsvorgänge (u. a. Fahrzeughaltungen) sind an die bereits vorhandene Logistik der umliegenden Gebäude in der Ortslage anzupassen.

Es werden ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen (gem. DIN 14 090).

#### 5.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde Mainhausen. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Für die GE-Fläche muss eine Löschwassermenge von min. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können u.a. folgende Einrichtungen genutzt werden: Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222, Löschteiche gem. DIN 14210, Unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, Offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestelle gem. DIN 14210

Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann. Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

### **5.3. Abwasserentsorgung**

Der Anschluss des künftigen Kinder- und Jugendspielbereiches an das vorhandene Kanalnetz ist möglich. Das unbelastete Oberflächenwasser sollte in den angrenzenden Vegetationsflächen über die belebte Bodenzone breitflächig versickern.

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

### **5.4. Stromversorgung**

Grundsätzlich kann eine Stromversorgung des Plangebietes aus Sicht der Planung sichergestellt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die „ENTEGA Plus GmbH“ entsprechend zur Versorgung des Planbereichs befragt.

### **5.5. Gasversorgung**

Die für die Gasversorgung zuständige „ENTEGA Plus GmbH“ wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Versorgung befragt.

### **5.6. Abfallbeseitigung**

Der für die Abfallentsorgung zuständige Abfallwirtschaftsbetrieb wird im Rahmen der weiteren Trägerbeteiligung um eine Stellungnahme gebeten.

Müllgruben außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig. Die Kompostierung organischer, kompostierfähiger Abfälle ist auf dem Grundstück möglich.

### **5.7. Telekommunikation**

Die für die Telekommunikationslinien zuständige Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Versorgung befragt.

## **6. Landschaftsplanerische Maßnahmen und Berücksichtigung umweltschützender Belange zur Eingriffsvermeidung und Kompensation**

Für Satzungen nach § 13 Abs. 2 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten, d.h. dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind und auch der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen ist.

Es erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Umwelt, sowie eine Beschreibung potentieller Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Ebenso werden die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

## 6.1. Eingriffsbeschreibung

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange bezüglich der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung wird hier in der Hauptsache eine derzeit durch Kleingärten intensiv genutzte Grünfläche mit vorhandener Erschließung (Fuß/ Radweg) in Anspruch genommen und tlw. durch Funktionseinrichtungen für Kinder und Jugendliche überbaut.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“, wurde auf Grundlage der vorhandenen und fortzuführenden Nutzung und der Festsetzungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt.

Er sieht als Art der Nutzung auf den Bestandsflächen „Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinder- | Jugendspielbereich“ vor. Es sind lediglich zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> zulässig.

Es ergeben sich folgende Flächenausweisungen:

Typ	Fläche gesamt (m <sup>2</sup> )	Bestand		Planung	
		versiegelt/ teil-versiegelt (m <sup>2</sup> )	unversiegelt (m <sup>2</sup> )	versiegelt/ teil-versiegelt (m <sup>2</sup> )	unversiegelt (m <sup>2</sup> )
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kin- der- und Jugendspielbe- reich	ca. 3.616,00	ca. 0,00	ca. 3.616,00	ca. 2.500,00	ca. 1.116,00
Summe		ca. 0	ca. 3.616,00	ca. 2.500,00	ca. 1.116,00
Gesamtfläche	ca. 3.616,00	ca. 3.616,00		ca. 3.616,00	

## 6.2. Bewertung der Biotope und Arten

### 6.2.1. Vorbemerkungen

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44ff. Abs. 1 BNatSchG mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die in § 44 Abs. 1 genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten und weiterhin für alle streng geschützten Tierarten und alle europäischen Vogelarten.

So ist es verboten:

- „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,



- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für gem. BNatSchG streng geschützte Arten und europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch weiterhin, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung eventuell mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadengesetz sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gem. § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen bzw. zuzulassen. Nur bei bestehender Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung im Sinne des Umweltschadengesetzes vor.

#### 6.2.2. Flora

Die beiden Flächen des Änderungsbereiches (Flurstücke 23 + 30) werden momentan als intensive Wirtschaftswiesen landwirtschaftlich genutzt.

Das Artenspektrum ist hier als artenarm zu bezeichnen. Im Umfeld befinden sich weitere intensiv genutzte Grünlandstandorte und diverse Kleingärten mit gut strukturiertem Gehölzbestand. Südwestlich grenzt das Sondergebiet 2, eine Vereinsanlage mit üppigem Baum- und Gehölzheckenbestand an Flurstück 23, an.

Als Folge regelmäßiger Düngegaben haben sich auf den Wirtschaftswiesen charakteristische Arten wie *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz), *Arrhenatherum elatius* (Gewöhnlicher Glatthafer), *Cerastium holosteoides* (Gewöhnliches Hornkraut), *Dactylis glomerata* (Gewöhnliches Knäuelgras), *Galium mollugo* (Wiesen-Labkraut), *Holcus lanatus* (Wolliges Honiggras), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Rumex acetosa* (Wiesen-Sauerampfer), *Trifolium repens* (Weiß-Klee), *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis) eingestellt. Dieser Bestand ist pflanzensoziologisch den eher artenarmen Glatthaferwiesen (*Arrhenatherion*-Gesellschaften) zuzuordnen.

Im nordwestlichen Bereich des Gesamtbebauungsplanes sind v.a. Kleingartenstrukturen vorhanden. Diese gehen im mittleren Plangebietsteil in landwirtschaftliche Wiesen und vereinzelte Ackerflächen über. Südlich sind Wiesen und Weideflächen mit zwei Stillgewässer vorhanden. Entlang der örtlichen Bachaue des Mühl-/ bzw. Schleifbaches sind Riegel aus v.a. Weiden vorhanden. Punktuell zeugen durchgewachsene Koniferenheckenpartien im Plangebiet von früherem Gewerbsgartenbau.

Das direkte Planungsgebiet ist, wie auch die umliegenden Flächen, anthropogen überformt. Auf diesem Areal wie auch in dessen Umfeld sind kein FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen und kartiert. Natürliche Vegetationsflächen, welche in keiner Weise urban beeinflusst sind, finden sich nicht im Plangebiet. Kartierte Biotope werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinflusst.

### 6.2.3. Fauna

Es wurden diverse Begehungen durchgeführt. Die Untersuchung fand im Herbst 2021 und Frühjahr 2022 statt. Mit den eigenen Erhebungen und den verwendeten Datenquellen wurden die im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der VSch-RL (vgl. Anhänge 3 + 4 des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen) erfasst. Da umfangreiche Kartierungen sehr zeitintensiv sind, wurde letztlich eine „worst-case-Betrachtung“ vorgenommen.

Folgende Arten konnten beobachtet werden bzw. werden im Plangebiet vermutet:

**Säugetiere:** Durch die vorhandene Einfriedung der Kleingärten und sonstiger Einrichtungen der ausgewiesenen Sondergebiete und die teils sehr intensive Nutzung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist ein Durchstreifen durch größere Bodentiere nur eingeschränkt möglich. Während unseren Begehungen konnten nur kleinere Säugetiere wie Wildkaninchen beobachtet werden. Im weiteren Umfeld durchstreiften 2 Rehe die nord-östliche Feldflur. Auch die angrenzenden Wirtschaftswiesen können diversen Säugetieren wie Reh, Feldhase, Nagern, Igel, Fuchs, im Winter evtl. auch Wildschwein u.ä. in Verbindung mit der entfernter liegenden Waldflächen als Nahrungshabitat dienen. Wohnbebauung, Gewerbeflächen und nicht zuletzt die querende Bachtrasse bilden aber diverse Barrieren.

Die Erfassung der Fledermäuse fand im Rahmen der übrigen Begehungen statt. Dabei wurden auch die Dachüberstände der angrenzenden Gartenhütten und Gebäude in Augenschein genommen. Außerdem wurde an möglichen Leitstrukturen wie Gehölzreihen gezielt nach Fledermäusen gesucht. Das eigentliche Grünland hat als Lebensstätte der untersuchten Arten eine nachrangige Bedeutung bzw. dient lediglich als Nahrungshabitat. Hier wurden im offenen Bereich entlang der Heckenstrukturen die Fledermausarten Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) erkundet. Hinweise auf Wochenstuben ergaben sich nicht. Baumhöhlen, die sich als Fledermausquartiere eignen, sind im Plangebiet nicht vorhanden, da durch die urbane Nutzung ständige Störungen stattfinden und angrenzende Bäume noch keine derartigen Höhlen aufweisen. Die genannten Arten nutzen Teile des Gebietes zur Jagd oder als Transferstrecke in andere Jagdgebiete.

**Vögel:** Der Planungsraum wird von einer Vielzahl europäischer Vogelarten als (Teil-)Lebensraum genutzt. Es sind sowohl Arten vorhanden, die am Planungsraum brüten als auch Arten, die den Planungsraum als Nahrungsraum nutzen. Vor allem die ubiquitären Arten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gartengrasmücke, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp, u. a. nutzen die umliegenden Wiesen und Gehölzgruppen zur Nahrungsversorgung. Grün- und Buntspecht konnten in diesem Bereich nicht beobachtet werden, Schwerpunktartig sind deren Vorkommen im östlichen Kleinwald hinter den Gewerbeflächen zu vermuten.

Es konnten keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln bzw. Horste von Großvogelarten festgestellt werden. Zur Nahrungssuche werden die Flächen von häufigen Greifvögeln wie Turmfalke und Mäusebussard genutzt.

Die vorgefundenen Asthöhlen in den Großbäumen waren, soweit zu beobachten bzw. überprüfbar allesamt unbewohnt. Auch Spechtpuren konnten an den Rinden nicht festgestellt werden.

Alle nachgewiesenen, vermuteten Brut- und Reviervögel zählen zu den typischen und weit verbreiteten Arten der Wälder, Gebüsche und Gärten. Sie können dem Eingriff in die umliegenden Biotopstrukturen ausweichen und besitzen keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätten, so dass der Verlust einzelner Gehölze im Plangebiet keine Beeinträchtigung darstellt. Nach Umsetzung von Maßnahmen können die Eingriffsbereiche wieder von den Arten besiedelt werden.

Das geplante Vorhaben hat keine negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand.

Unberührte Saumbereiche sind nicht vorhanden. Anzeichen von Lebensräumen und Vorkommen von typischen Wiesen-/ Bodenbrütern konnten nicht festgestellt werden.

*Tagfalter, Widderchen, Heuschrecken*: Ökologische Bedeutung haben die Glatthaferwiesen, die extensivere Weide und die im weiteren Umfeld vorhandenen Gehölzbestände vor allem für blütensuchende, bzw. krautschicht- und bodenbewohnende Insekten (Tag- und Nachtfalter, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Heuschrecken, Käfer) und Spinnentiere.

Das Grünland im Untersuchungsgebiet ist eher artenarm und intensiv genutzt. Es konnten nur sehr häufige und anspruchslose Insektenarten nachgewiesen werden. Es handelte sich im Einzelnen um Kohlweißlinge (*Pieris napi*, *P. rapae*, *P. brassicae*), Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), und Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*) sowie Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*), Weißrandiger Grashüpfer (*C. albomarginatus*), Roesels Beißschrecke (*Metrioptera roeseli*) und Gewöhnliche Strauchschrecke (*Pholidoptera griseoaptera*). Der Bestand kann als biotoptypisch angesehen werden.

Die Raupenfutter- und Nektarpflanze des Dkl. Wiesenknopf-Ameisenbläulings – der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) – wurde nicht gefunden. Ein Vorkommen der streng geschützten Arten ist auszuschließen.

### 6.3. Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen

Gem. § 15 BNatSchG gilt: „[...] Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).[...]“. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen, wenn nach ihrer Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und wenn das Landschaftsbild so wiederhergestellt oder neu gestaltet wird, wie dies den naturräumlichen Gegebenheiten entspricht.

Bei der bauleitplanerischen Abwägung sind folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Eingriffsvermeidung
- Eingriffsminimierung
- Ausgleichspflicht
- Ersatzpflicht

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Verfahren nach §13a BauGB gilt nach Auffassung von Battis/ Krautzberger/ Löhr 13. Auflage S.372 wie folgt:

- §13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20.000 m<sup>2</sup> die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3).
- § 13a definiert den Planbereich als Innenbereich, die Eingriffsregelung bezieht sich jedoch explizit auf den Außenbereich.

Das BNatSchG bemerkt dazu in §18 (2):

"Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach §30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach §33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach §34 des Baugesetzbuches sind die §§14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach §35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§14 bis 17 unberührt."

Davon losgelöst gilt der Arten- und Biotopschutz natürlich weiterhin, d.h. geschützte Arten und Biotope sind weiterhin zu schützen.

#### 6.3.1. Eingriffsvermeidung

Unter Eingriffsvermeidung versteht man den Verzicht auf einen Eingriff oder die technisch-fachliche Optimierung eines Eingriffs, so dass keine nachteiligen Wirkungen entstehen können. Zur Umsetzung der geplanten Maßnahme ist eine Eingriffsvermeidung nicht möglich. Der Bau des Kinder- und Jugendspielbereiches führt zu zusätzlichen Bodenversiegelungen und damit der Reduzierung des Biotoppotentials für Flora und Fauna.

#### 6.3.2. Eingriffsminderung

Eingriffe lassen sich minimieren durch Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen mildern.

Zur Eingriffsminderung werden folgende Maßnahmen, Verfahren und Bauweisen empfohlen (tlw. bereits im rechtskräftigen B-Plan enthalten):

##### Flächenbefestigungen der Änderungsbereiche (§9 Abs. 1 (4) BauGB u. §81 HBO)

Alle neu herzustellenden Flächenbefestigungen sind sparsam zu dimensionieren und sofern, von der Funktion her sinnvoll, wasserdurchlässig auszubilden. Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitfugige Pflasterbeläge), Dränpflaster, Rasenpflaster (-gittersteine), Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).

#### Erdaushub der Änderungsbereiche (§9 Abs. 4 BauGB)

Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf den Grundstücken wiederzuverwenden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden. Der §6 HBO (Abstandsflächen und Abstände) ist zu berücksichtigen.

#### 6.3.3. Ausgleichsmaßnahmen

##### Flächen für Anpflanzungen:

Im Bereich der Flurstücke 23 + 30 (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinder- und Jugendspielbereich) sind min. 8 einheimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme - z. B. aus Arten der nachfolgenden Vorschlagsliste I - anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die genaue Positionierung der Baumstandorte ist auf die spätere, konkrete Gebietsplanung abzustimmen.

#### 6.3.4. Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation wird vollständig im Plangebiet umgesetzt. Es sind keine Ersatzmaßnahmen notwendig.

#### 6.3.5. Zuordnung der Kompensations- /Ersatzmaßnahmen

Nach BNatSchG §17 (4) sind die Festsetzungen für Kompensations- /Ersatzmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen. Maßnahmen im „Geltungsbereich“, sollen demgemäß auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden.

## 7. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

### 7.1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern gem. §21 (3) HDSchG).

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur eigentumsrechtlichen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen, da im Plangebiet bereits entsprechende Flurstücksunterteilungen vorliegen.

## 9. Quantitative Analyse d. Bebauungsplanes (Änderungsbereich)

Die Änderungsbereiche und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gartengelände Obergärten“, Mainhausen-Zellhausen umfassen eine Fläche von ca. 0,36 ha mit folgender Unterteilung:

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinder- und Jugendspielbereich	ca.	3.616,00	m <sup>2</sup>	=	100,00%
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>3.616,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>100,00%</b>

## 10. Textliche Festsetzungen

Dieser 1. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 13 "Gartengelände Obergärten", Mainhausen-Zellhausen in allen seinen Festsetzungen.

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1)

#### Gebiet 4

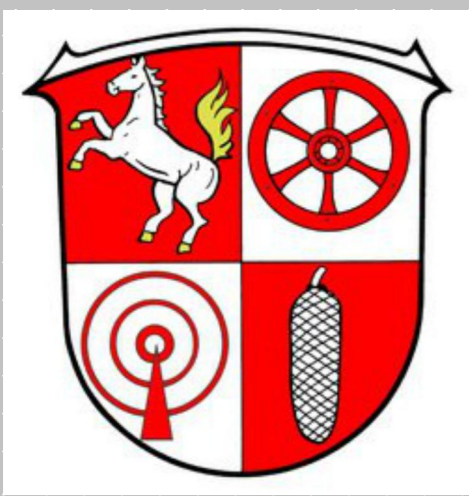
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage - Kinder- und Jugendspielbereich  
zulässige Einrichtungen und Anlagen:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage Kinder- und Jugendspielbereich sind alle für einen ordnungsgemäßen Spielbetrieb (auch im Rahmen Freizeit-Veranstaltungen) erforderlichen, zweckgebundenen Einrichtungen und baulichen Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> zulässig, insbesondere u. a. :

- Fussballkleinspielfeld
- Basketballfeld
- Tischtennisanlagen
- Spielanlagen mit notwendigen Sicherheits- und Fallschutzbereichen
- Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche
- Funktionsgebäude mit den notwendigen Räumen (z. B. für die Unterbringung von Trainings- und Spielgeräten, die Unterbringung von Geräten für die Pflege und Unterhaltung der Spiel-/ Sportanlagen und der Grünflächen, Geräteräume, Schutzhütte
- Einfriedung, Ballfangzäune, Toranlagen
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
- Flächenbefestigungen für Zuwegungen, Stellplätze und Erschließungsanlagen
- Zuschauerbereiche, (Aufenthaltsbereiche mit entsprechendem Wetterschutz)
- multifunktional nutzbare Platzflächen

### **Flächen für Anpflanzungen**

Im Bereich der Flurstücke 23 + 30 (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinder- und Jugendspielbereich) sind min. 8 einheimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme (Stu. Min. 16-20 cm) - z.B. aus Arten der nachfolgenden Vorschlagsliste I- anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die genaue Positionierung der Baumstandorte ist auf die spätere, konkrete Gebietsplanung abzustimmen.

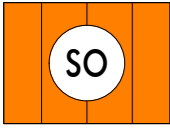


# Bebauungsplan Nr. 13 "Gartengelände Obergärten", Mainhausen Ot. Zellhausen, 1. Änderung (im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB)

## PLANZEICHEN

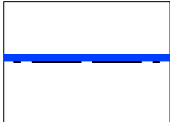
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

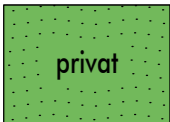


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Rad- und Gehweg

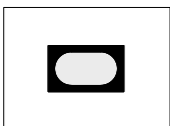
Grünflächen  
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Private Grünflächen: Gärten



Öffentliche Grünflächen

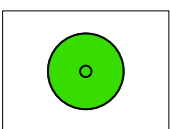


Sportanlage - Zweckbestimmung Kinder- und Jugendspielbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

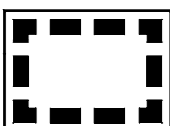


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)



Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB) - Bereich 1. Änderung

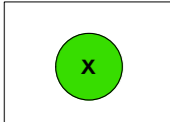
Planzeichen ohne Normcharakter



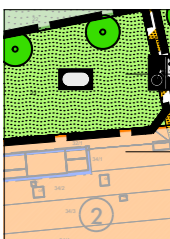
Geltungsbereich Ursprungsplanung



Gebietsnummer

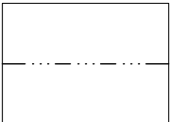


Ufervegetation, Bestand

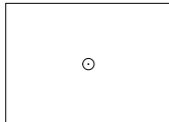


Änderungsbereich  
-Vollfarben-  
bisheriger Geltungsbereich  
-farblich aufgehellt-

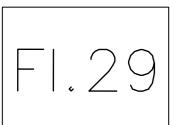
Katasteramtliche Darstellungen



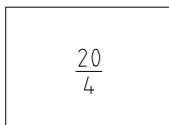
Flurgrenze



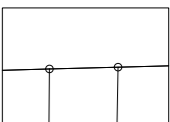
Polygonpunkt



Flurnummer



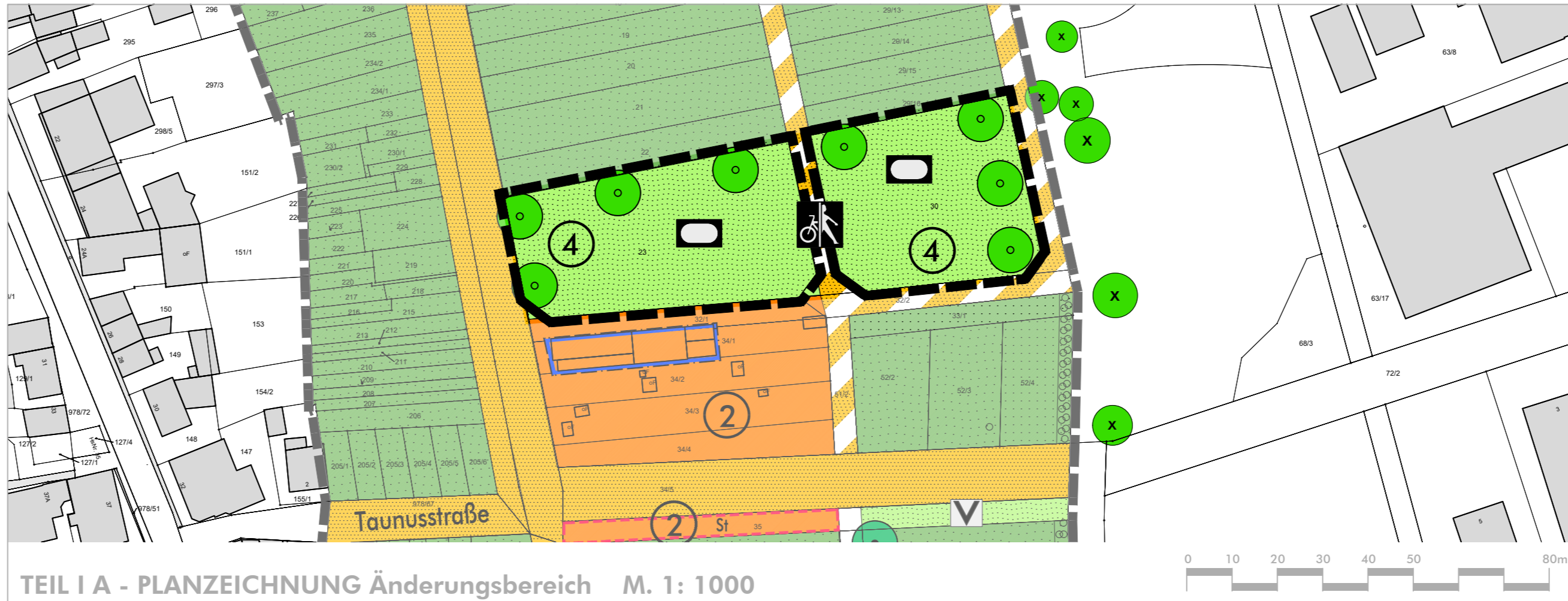
Flurstücksnummer



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein



Gebäude (Bestand)



TEIL I A - PLANZEICHNUNG Änderungsbereich M. 1: 1000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Dieser 1. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 13 "Gartengelände Obergärten", Mainhausen-Zellhausen in allen seinen Festsetzungen.**

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### Gebiet 4

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage - Kinder- und Jugendspielbereich

zulässige Einrichtungen und Anlagen:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage Kinder- und Jugendspielbereich sind alle für einen ordnungsgemäßen Spielbetrieb (auch im Rahmen Freizeit- Veranstaltungen) erforderlichen, zweckgebundenen Einrichtungen und baulichen Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> zulässig, insbesondere u. a. :

- Fußballkleinspielfeld
- Basketballfeld
- Tischtennisanlagen
- Spielanlagen mit notwendigen Sicherheits- und Fallschutzbereichen
- Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche
- Funktionsgebäude mit den notwendigen Räumen (z. B. für die Unterbringung von Trainings- und Spielgeräten, die Unterbringung von Geräten für die Pflege und Unterhaltung der Spiel-/ Sportanlagen und der Grünflächen, Geräteräume, Schutzhütten
- Einfriedung, Ballfangzäune, Toranlagen
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
- Flächenbefestigungen für Zuwegungen, Stellplätze und Erschließungsanlagen
- Zuschauerbereiche, (Aufenthaltsbereiche mit entsprechendem Wetterschutz)
- multifunktional nutzbare Platzflächen

### Fläche für Anpflanzungen

Im Bereich der Flurstücke 23 + 30 (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinder- und Jugendspielbereich) sind min. 8 einheimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme (Stu. min. 16 -20 cm) - z. B. aus Arten der nachfolgenden Vorschlagsliste I - anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die genaue Positionierung der Baumstandorte ist auf die spätere, konkrete Gebietsplanung abzustimmen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:

- Eine Düngung ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.
- Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen

### Hinweise

Vorschlagsliste I

standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher (B) = Baum

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- (B) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- (B) Betula pendula - Sand-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
- Corylus avellana - Waldhasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- (B) Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- (B) Juglans regia - Walnuß
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- (B) Malus spec. - Apfel
- (B) Malus sylvestris - Holzapfel
- (B) Prunus avium - Vogel-Kirsche
- (B) Pyrus communis - Wild-Birne
- Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
- Rosa spec. - Wildrose
- Rubus fruticosus - Wilde Brombeere
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- (B) Sorbus aucuparia - Eberesche
- (B) Tilia cordata - Winter-Linde
- Viburnum lantana - Walliger Schneeball
- sowie einheimische Obstbäume

Bei Nach- bzw. Neupflanzungen sollten standortgerechte einheimische Gehölze - z. B. aus der Vorschlagsliste I - verwendet werden.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 (3) Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auf die Regelungen des § 23 Hessisches Wassergesetz wird hingewiesen, wonach u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Uferbereich als die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hierzu landseits liegenden Flächen in einer Breite von zehn Metern verboten ist.

## VERLAUFSPROTOKOLL

### 1. Aufstellungsbeschluss (Eröffnungs-/ Änderungsbeschluss)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mainhausen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gartengelände Obergärten" gem. § 2 i.V.m. § 13 a BauGB am 11.07.2023 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Behördenbeteiligung

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mainhausen hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. beteiligt.

### 3. Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung ist am \_\_\_\_\_. erfolgt.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat am \_\_\_\_\_. über die vorgebrachten Stellungnahmen gem. §1 Abs. 7 BauGB aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung, sowie der im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen abgewägt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat am \_\_\_\_\_. die 1. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mainhausen, den \_\_\_\_\_. 20\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand \_\_\_\_\_

„Simon“, Bürgermeister

### 5. Schlussbekanntmachung

Der Beschluß der 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Verbindung der Bekanntmachungsverordnung am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht worden.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

**1. Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023

**2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

**3. Planzeichenverordnung (PlanzV 1990)** V. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802

**4. Hessische Bauordnung (HBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

**5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, Stand: 01.02.2023 aufgrund Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436)

**6. Hessisches Wassergesetz (HWG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

**7. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211)



## SATZUNG DER GEMEINDE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat aufgrund des §10 BauGB und der §§5 und 51 HGO in der jeweils gültigen Fassung in Ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_. die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gartengelände Obergärten", Mainhausen-Zellhausen, bestehend aus dem zeichnerischen und dem textlichen Teil, sowie die in den Bebauungsplan integrierten gestalterischen Vorschriften gem. §91 HBO als Satzung beschlossen.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Mainhausen, den \_\_\_\_\_. 20\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand \_\_\_\_\_

„Simon“, Bürgermeister



dp-freiraum

dipl.-Ing. Dirk Pott

landschaftsarchitekt

in der Kornwies 25  
65599 Dornburg

T. 0 64 36 - 60 23 33

F. 0 64 36 - 60 23 56

E. info@dp-freiraum.de

www.dp-freiraum.de  
planung · ausschreibung · baumanagement

pr-nr.	20.35	index	d
phase	entwurf	datum	08.02.24
form.	nr. 01	maßstab	1:1000
datei	20.35 01 bbb e	geogr.	dp/wa
datei	20.35 01 bbb e	geogr.	dp/wa