

Gemeinde Egelsbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Theodor-Heuss-Straße 30“

Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf

Oktober 2024

Bearbeitung:
M. Sc. Weiliang Zhou
M. Sc. Sebastian Pufe
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	2
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Rechtsgrundlagen	3
4.	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	4
4.2	Bebauungsplan	5
5.	Schutzausweisungen	5
5.1	Trinkwasserschutzgebiet	5
5.2	Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete.....	5
5.3	Beschränkter Bauschutzbereich des Flugplatzes Egelsbach.....	5
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	6
6.1	Gegenwärtige Nutzung.....	6
6.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	7
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	7
7.	Naturräumliche Grundlagen	7
7.1	Lage und naturräumliche Gliederung	7
7.2	Relief, Geologie und Boden.....	8
7.3	Erdbebenzone.....	8
7.4	Hydrogeologie, Grund- und Oberflächenwasser	8
7.5	Klima und Luft	8
7.6	Landschaft- und Ortsbild, Freizeit und Erholung.....	8
7.7	Bestand Biotoptypen	9
8.	Artenschutzrechtliches Gutachten	9
8.1	Wirkungen des Vorhabens	10
8.2	Maßnahmen zur Vermeidung	10
9.	Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz .	12
9.1	Vorrang der Innenentwicklung.....	12
9.2	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.....	12
10.	Bodenbewertung	13
10.1	Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....	13
10.2	Beeinträchtigungen des Bodens.....	13
10.3	Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	13
11.	Immissionsschutz	13
11.1	Straßenlärm	14
11.2	Luftverkehrslärm	14
11.3	Gewerbelärm.....	14

12.	Altlasten	15
13.	Wasserwirtschaftliche Belange	15
13.1	Wasserversorgung / Löschwasser.....	15
13.2	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	15
13.3	Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser	15
13.4	Abwasserbeseitigung	16
14.	Allgemeiner Klimaschutz	16
15.	Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept	16
16.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	17
16.1	Definition Baufeld	17
16.2	Art der baulichen Nutzung	17
16.3	Maß der baulichen Nutzung	17
16.3.1	Grundflächenzahl	17
16.3.2	Geschossflächenzahl	18
16.3.3	Zahl der Vollgeschosse	18
16.4	Bauweise	18
16.5	Überbaubare Grundstücksflächen	19
16.6	Stellplätze, Carport und Garage	19
16.7	Nebenanlagen.....	19
16.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
16.8.1	Artenschutzmaßnahmen	19
16.8.2	Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung	19
16.8.3	Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden	20
16.8.4	Oberflächenbefestigung	20
16.8.5	Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	20
16.9	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen.....	20
16.10	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	21
16.11	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	21
16.12	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
16.12.1	Zu erhaltende Einzelbäume.....	21
16.12.2	Grundstücksbegrünung	21
16.12.3	Dachbegrünung.....	21
16.12.4	Begrünung von Stellplätzen.....	22
16.12.5	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzen	22
16.12.6	Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege	22
17.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	22

17.1	Dachformen und -neigungen	22
17.1.1	Anlagen zur Solarenergiegewinnung	22
17.1.2	Einfriedungen	22
18.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	23
19.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	23
19.1	Verbal-argumentative Einordnung	23
19.2	Numerische Bilanzierung	24
19.2.1	Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung	24
19.3	Ausgleich	26
20.	Durchführungsvertrag	26
21.	Planungsstatistik	26
A)	Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)	28
22.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB)	29
22.1	Standort und Art des Vorhabens	29
22.2	Wesentliche Festsetzungen und Empfehlungen	29
22.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	29
23.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)	30
23.1	Fachgesetze	30
23.2	Fachpläne	30
23.2.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	30
23.2.2	Bebauungsplan	31
23.2.3	Schutzgebiete	31
23.3	Umweltschutzziele	32
23.3.1	Schutzgut Mensch und Bevölkerung	32
23.3.2	Schutzgut Fläche	32
23.3.3	Schutzgut Boden	33
23.3.4	Schutzgut Wasser	33
23.3.5	Schutzgut Klima / Luft	34
23.3.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	34
23.3.7	Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild	35
23.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
B)	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)	37
24.	Basisszenario und Prognose Nullfall (Anlage 1 Nr. 2a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	37
24.1	Schutzgut Tiere	37
24.2	Schutzgut Pflanzen	38

24.3	Schutzgut Fläche	38
24.4	Schutzgut Boden.....	38
24.5	Schutzgut Wasser	39
24.6	Schutzgut Luft und Klima.....	39
24.7	Schutzgut Landschaft.....	39
24.8	Schutzgut Mensch und Bevölkerung	39
24.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	40
24.10	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen.....	40
24.11	Schutzgut Biologische Vielfalt	40
24.12	Natura 2000-Gebiete.....	41
24.13	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	41
24.14	Nutzung erneuerbarer Energie	42
24.15	Landschaftspläne und sonstige Pläne	42
24.16	Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i.....	42
25.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	42
25.1	Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	43
25.2	Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	44
25.3	Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	44
25.4	Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	45
25.5	Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	45
25.6	Schutzgut Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	45
25.7	Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB).....	46
25.8	Schutzgut Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)	46
25.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB).....	46
25.10	Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	46
25.11	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	46
25.12	Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	47
25.13	Sonstige Schutzgüter	47
25.13.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).....	47
25.13.2	Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG.....	47
26.	Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz (Anlage 1 Nr. 2c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	47
26.1	Schutzgut Tiere	47
26.2	Schutzgut Pflanzen	48
26.3	Schutzgut Fläche	48
26.4	Schutzgut Boden.....	48
26.5	Schutzgut Wasser	48

26.6	Schutzgut Luft und Klima.....	49
26.7	Schutzgut Landschaft.....	49
26.8	Schutzgut Mensch und Bevölkerung	49
26.9	Schutzgut Biologische Vielfalt	49
26.10	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern	50
26.11	Wechselwirkungen	50
26.12	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB)	50
27.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB).....	51
28.	Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen (gem. Anlage 1 Nr. 2e i. V. m § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)	51
C)	Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB).....	51
29.	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB)	51
30.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3b BauGB).....	51
31.	Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB)	52
32.	Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3 d BauGB).....	52

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Lagen des Plangebietes (Quelle: OpenStreetMap).....	2
Abbildung 2:	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
Abbildung 3:	Ausschnitt RPS / RegFNP 2010 (ohne Maßstab)	4
Abbildung 4:	Übersichtslageplan mit Darstellung des Bauschutzbereichs mit den unterschiedlich festgelegten Untergrenzen. (Quelle: TRIWO Egelsbach Airfield GmbH).....	6
Abbildung 5:	Luftbild des Plangebietes (Quelle: BürgerGIS Kreis Offenbach)	7
Abbildung 6:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung. (Quelle: BodenViewer Hessen)	13
Abbildung 7:	Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan. (Quelle: Massive Wohnbau, Stand 14.10.2024)	17
Abbildung 8:	Biotoptypen Bestand (Quellen: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2024) .	24
Abbildung 9:	Eingriffsplan (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2024)	25
Abbildung 10:	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	29
Abbildung 11:	Ausschnitt RPS / RegFNP 2010 (ohne Maßstab)	31
Abbildung 12:	Biotoptypen Bestand (Quellen: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2024)	41

Teil A
Begründung

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Theodor-Heuss-Straße 30 wurde als Altenteiler eines landwirtschaftlichen Gehöftes nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und damit als privilegiertes Außenbereichsvorhaben genehmigt und gebaut. Die Privilegierung ist jedoch zwischenzeitlich entfallen.

Im Plangebiet ist vorgesehen, das vorhandene Wohngebäude zu erhalten und vier neue Wohngebäude zu errichten. Geplant sind Neubauten mit zwei bis drei Vollgeschossen als Einzelhäuser sowie als Hausgruppen zu errichten. Im Erdgeschoss des neuen Mehrfamilienhauses entlang der Theodor-Heuss-Straße ist zusätzlich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Vorhabenträger haben in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Egelsbach ein städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von Wohngebäuden auf eigene Kosten durch die Massive Wohnbau GmbH, Mörfelden-Walldorf, erarbeiten lassen.

Da die geplanten Wohngebäude nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören, sind sie nicht zulässig. Als sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 sind sie ebenfalls unzulässig, weil sie öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen. Aus diesem Grund soll zur planungsrechtlichen Sicherung der Bebauung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten soll u. a. der Wohnbedarf in Egelsbach gedeckt werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde und wird im Norden durch die „Theodor-Heuss-Straße“ begrenzt.

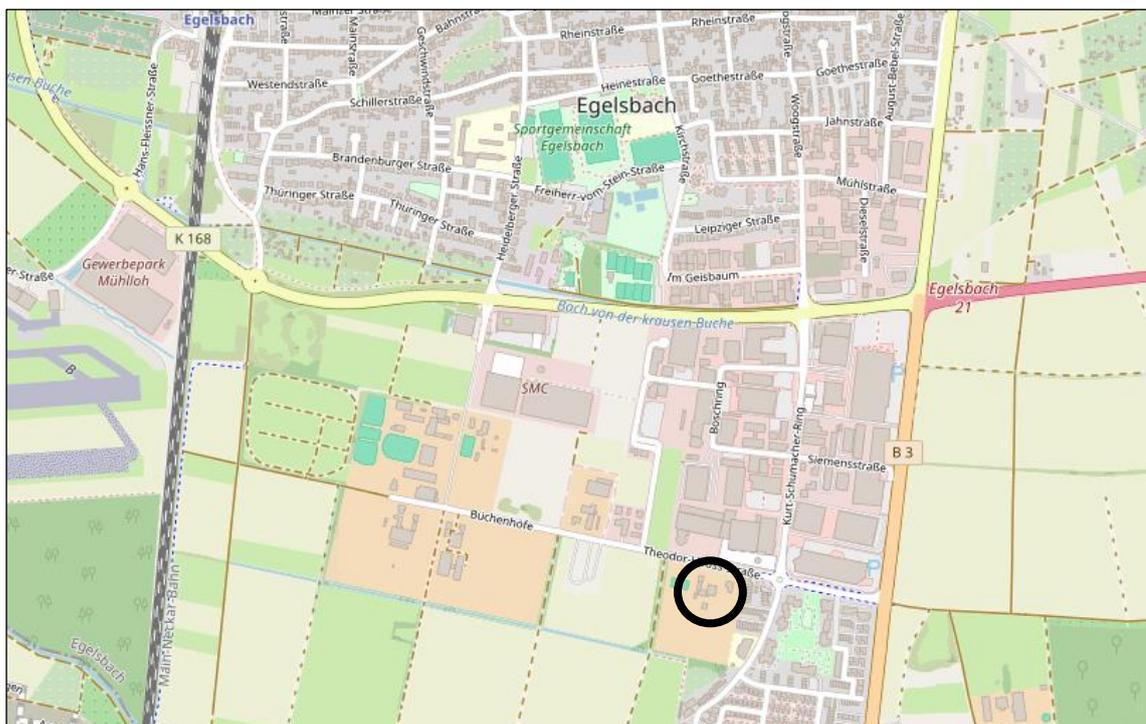


Abbildung 1: Lagen des Plangebietes (Quelle: OpenStreetMap)

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 40/2 in der Flur 7 der Gemarkung Egelsbach. Es hat eine Größe von ca. 3.889 m². Die genaue Abgrenzung ist in der Abbildung 2 dargestellt.

4.2 **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. **Schutzausweisungen**

5.1 **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (WSG-ID 433-005) und WSG WW Mörfelden, Mörfelden-Walldorf (WSG-ID 433-004). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 03.08.1983 (StAnz. 36/1983, S. 1784), geändert durch die Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983, S. 2156) sind zu beachten.

5.2 **Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete gemäß der Natura 2000-Richtlinien.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das „Kranichsteiner Wald mit Hegbachaue, Mörsbacher Grund und Silzwiesen“ (Nr. 6018-305), welches ca. 750 m in südwestlicher Richtung liegt.

Die nächstgelegene Landschaftsschutzgebiete „Landkreis Offenbach“ (2438001) und „Stadt Darmstadt“ (2411001) befinden sich südöstlich in ca. 700 m Luftlinie Entfernung.

Das nächste Naturschutzgebiet „Faulbruch bei Erzhausen“ (1432028) liegt ca. 600 m südwestlich vom Plangebiet entfernt. Außerdem befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung das Naturschutzgebiet „Hegbachaue bei Messel“ (1438021).

Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung auf die Schutzgebiete zu erwarten.

5.3 **Beschränkter Bauschutzbereich des Flugplatzes Egelsbach**

Der Bereich des Plangebietes liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Der Bauschutzbereich dient der Hindernisüberwachung für den Flugplatz.

Das Plangebiet liegt innerhalb des orange markierten Bereichs (s. Abbildung 4), der die wichtigsten An-/Abflugbereiche und Hindernisbegrenzungsflächen darstellt. Hier gilt der erweiterte Bauschutzbereich ab 25 m über dem Flugplatzbezugspunkt, mithin ab 142,50 m NN. Beim Überschreiten dieser Höhenbegrenzung wird eine luftrechtliche Genehmigung benötigt¹. Die Zustimmungspflicht gilt sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte.

¹ Quelle: <https://egelsbach-airport.com/bauschutzbereich/>, letzter Zugriff 24.04.2024

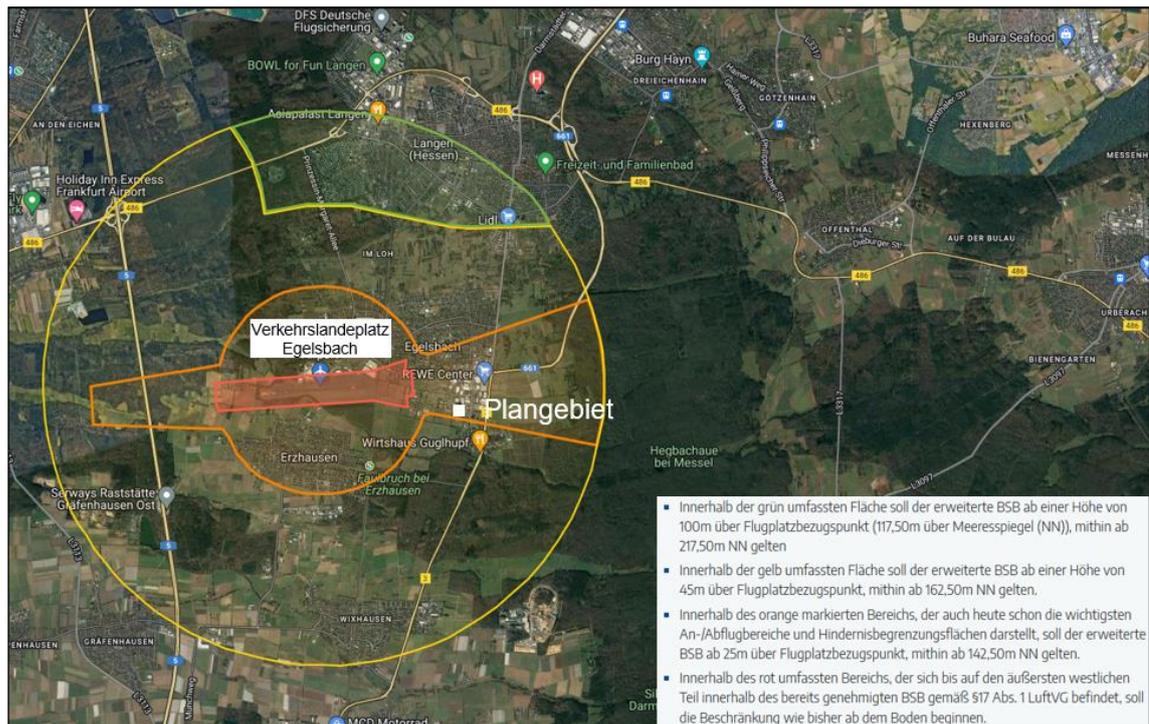


Abbildung 4: Übersichtslageplan mit Darstellung des Bauschutzbereichs mit den unterschiedlich festgelegten Untergrenzen. (Quelle: TRIWO Egelsbach Airfield GmbH)

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

6.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde. Im Norden wird es durch die „Theodor-Heuss-Straße“ erschlossen. Die direkte Umgebung ist im Osten durch Wohnbebauung und im Süden durch Offenland geprägt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Wohngebäude.

Im Plangebiet befindet sich ein Einfamilienhaus mit Garage und Zufahrt sowie einer Terrasse und einem Garten. Das Plangebiet ist von einem Zaun umgeben und grenzt westlich an eine Lagerhalle sowie östlich an Reihenhäuser an. Im Garten des Wohngebäudes verläuft ein gepflasterter Weg, der um das Wohngebäude führt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zahlreiche Bäume sowie Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes (Quelle: BürgerGIS Kreis Offenbach)

6.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Theodor-Heuss-Straße an die überörtlichen Verkehrsnetze (B 3, A 661) angeschlossen.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene S-Bahnhof Egelsbach ist ca. 1,6 km vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Rhein-Main-Bahn S3/S4 in Richtung Darmstadt Hauptbahnhof – Bad Soden (Taunus) Bahnhof. Zusätzlich fährt die Buslinie Bus O-73 in Richtung Egelsbach Morgensternstr. bzw. Langen Bahnhof.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Egelsbach Theodor-Heuss-Straße“ mit regelmäßigem Busverkehr befindet sich ca. 200 m nördlich vom Plangebiet in der Straße „Kurt-Schumacher-Ring“. Von dort fährt die Buslinie 662 in Richtung „Mörfelden-Walldorf-Mörfelden Bahnhof – Darmstadt-Arheilgen Dreieichweg“.

Das Plangebiet ist außerdem an die regionale Radwegverbindung entlang der Theodor-Heuss-Straße angebunden.

7. Naturräumliche Grundlagen

7.1 Lage und naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Rhein-Main-Tieflandes. Es zählt zur naturräumlichen Haupteinheit der Untermainebene (232), dort zur Untereinheit „Westliche Untermainebene“ (232.1). Die kleinräumliche Teileinheit ist der „Hegbach-Apfelbach-Grund“ (232.13) (Quelle: Naturreg Viewer, HLNUG).

Das Charakteristikum des „Hegbach-Apfelbach-Grund“ ist seine Geschlossenheit als Abflussgebiet der von Osten aus dem Messeler Hügelland hereinkommenden Gewässer. Damit stellt es ein insgesamt grundfeuchtes, von zahlreichen Gerinnen geringen Gefälles durchzogenes Vernässungsgebiet dar (vgl. KLAUSING, O (1967): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt, 1 : 200.000; Bad Godesberg).

7.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich auf ebenem Terrain mit einer Geländehöhe von ca. 127 m ü. NN.

Geologisch betrachtet kommen innerhalb des Plangebiets nach Bodenübersichtskarte 1:500.000 Hessen (BUEK500) Braunerden mit Bändern, Bänder-Parabraunerden, örtl. Podsol-Braunerden aus Terrassensand und -kies vor (Quelle: Bodenviewer, HLNUG).

Die unversiegelten Böden des Plangebietes übernehmen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

7.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit örtlichen Untergrundbedingungen, welche der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen sind. Geogefahren durch Rutschungen oder Setzungsempfindliche Schichten sind nicht vorhanden.

7.4 Hydrogeologie, Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum Rheingrabenscholle (03101) mit hydrogeologischen Einheiten Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit) (Quelle: HLNUG, GruSchu Hessen).

Die Rheingrabenscholle zählt zu „Großraum Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“. Dieser ist gekennzeichnet als mehrstöckiger Lockergesteins-Grundwasserleiter überwiegend pleistozänen, im nördlichen Ried auch pliozänen Alters, von mittlerer Durchlässigkeit und silikatischer Gesteinsbeschaffenheit.

Das oberflächennahe Grundwasser ist nur bei Ausbildung von Auen-/Hochflutlehm gut vor Verunreinigung geschützt. In den anderen Bereichen ist die Verschmutzungsempfindlichkeit mittel bis hoch. Insgesamt besteht ein sehr ergiebiges Grundwasservorkommen von überregionaler Bedeutung.

Nach den Statistiken der Messstelle „EGELSBACH“ (ID: 12029) weist der Landesgrundwasserdienst im Zeitraum von 1910 bis 2024 einen Grundwasserflurabstand von 2,58 m bis 4,39 m auf.

Die Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters im Plangebiets wird gemäß hydrogeologischen Übersichtskarten als Klasse 3: mittel eingestuft (Quelle: HLNUG; Geologie Vierer).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

7.5 Klima und Luft

Die Gemeinde Egelsbach befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Untermainebene, das dem warmgemäßigten Regenklime angehört. Die Jahresmitteltemperatur beträgt im Mittel ca. 10,7°C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 727 mm auf.

Im Jahresverlauf ist der Juli der wärmste Monat mit einer durchschnittlichen Temperatur von 20.0 °C. Im Januar ist die durchschnittliche Temperatur mit 1.9 °C die niedrigste des ganzen Jahres.

Am wenigsten Niederschlag gibt es im Monat April. Die Niederschlagsmenge im April beträgt 50 mm. 73 mm fallen dabei durchschnittlich im Dezember. Der Monat ist damit der niederschlagsreichste Monat des Jahres.

7.6 Landschaft- und Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt am Rand der Gemeinde Egelsbach. Es ist im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen und im Nordosten durch Wohn- und Gewerbegebiete geprägt. Das Plangebiet selbst weist keine besonderen Qualitäten im Hinblick auf das Landschaftsbild aus.

Das Plangebiet ist durch ein Wohngebäude mit Satteldach und Hausgarten sowie einer Garage geprägt. Im Plangebiet befindet sich eine ca. 1.200 m² große Grünfläche.

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum und dient somit ausschließlich den Eigentümern und Bewohnern als Freizeit- und Erholungsfläche.

7.7 Bestand Biotoptypen

Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus mit Garage und mehrere kleinere Nebengebäude, welche überwiegend in Holzbauweise errichtet wurden. Die Grundstücksfreiflächen sind intensiv mit Ziergehölzhecken, Einzelbäumen, Gebüsch, Zierbeeten sowie Rasenflächen bepflanzt. Durch die dichte Bepflanzung sind Teile des Gartens, insbesondere im Süden und im Osten, stark beschattet.

Im Westen grenzt ein Grundstück an, auf dem 1960 eine „Vollbauernstelle mit Wohnhaus“ im Außenbereich der Gemeinde Egelsbach errichtet wurde. Die letzte bauliche Veränderung auf dem landwirtschaftlichen Anwesen erfolgt 2020 gemäß § 35 BauGB. Es wird derzeit als privates Wohngebäude mit Pferdehaltung genutzt. Im Osten befindet sich Reihenhausbebauung, im Norden verläuft die Theodor-Heuss-Straße und im Süden liegt Grünland. Zum Grünland hin gibt es eine Abgrenzung in Form eines dichten Gehölzes aus Bäumen und Sträuchern.

8. Artenschutzrechtliches Gutachten

Da die Umsetzung der Planung mit Eingriffen in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein kann, erfolgte die Aufstellung eines Artenschutzgutachtens (BfL Heuer & Döring. Büro für Landschaftsökologie; Juli 2024) gemäß § 44 (1) BNatSchG. Im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, wie artenschutzrelevante, besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten in Zukunft vermieden oder minimiert werden können.

Das Habitatpotenzial für Fledermäuse, Gehölzbrüter, Brutvögel des Offenlandes und Reptilien wurde anhand einer Ortsbegehung im Jahr 2024 eingeschätzt. Es kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Avifauna

Verbreitete Singvögel, Grünfinken, Rauchschwalben und Haussperlingen wurden nachgewiesen. Als Nahrungsgäste traten Kleiber, Girlitz, Star, Ringeltaube, Elster, Stieglitz und Mauersegler auf.

Alle heimischen Vogelarten sind nach der Vogelschutz-Richtlinie geschützt. Nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie streng geschützte Arten werden im Untersuchungsgebiet nicht als Brutvögel erwartet.

Ebenfalls streng geschützt sind die im Gebiet heimischen Greifvogel-Arten gemäß EU-Verordnung für Greifvögel - abgeleitet aus dem Washingtoner Artenschutzabkommen. Eine Brut von Greifvögeln (Horste) wurde nicht beobachtet.

Fledermäuse

Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen können in dem Wohnhaus und in den Nebengebäuden vorhanden sein. Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren wurden nicht gesehen.

Alle Fledermäuse sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

Reptilien

Bei den Begehungen erfolgte kein Nachweis.

Die Zauneidechse ist nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

Anhand der Ortsbegehungen und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Reptilien, Säugetiere mit

Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Eingriffsbereich zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden Fledermäuse, Gehölzbrüter und Nischenbrüter.

8.1 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen
- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern in Bäumen und in/an Gebäuden
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in Gebäuden

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
V 1	Erhalten der Eingrünung Die Eingrünung zum Grünland im Süden hin bleibt erhalten.	Vögel Fledermäuse
V 2	Beschränkung der Rodungszeit Gehölzrodungen und das Abhängen von Nistkästen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).	Vögel Fledermäuse
V 3	Begehung vor Umbau Vor Umbauarbeiten am Wohnhaus erfolgt eine Begehung von Dachböden und Kellerräumen, um eventuelle Fledermaus-Winterquartiere feststellen zu können. Erfolgt ein Nachweis, wird eine Abstimmung über das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.	Fledermäuse
V 4	Beschränkung der Abrissarbeiten Abrissarbeiten an den Nebengebäuden werden in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen.	Vögel Fledermäuse
V 5	Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen), § 41a BNatSchG) <ul style="list-style-type: none"> – Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. – Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. – Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. – Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. – In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen 	Vögel Fledermäuse
V 6	Ermittlung vor Abriss- und Umbauarbeiten Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Vögel Fledermäuse

V 7	<p>Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen. Folgende Maßnahmen sind hierzu u.a. geeignet</p> <ul style="list-style-type: none"> – flächige Markierungen – halbtransparente Materialien – architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischen Stand – Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent – keine spiegelnden Fassadenflächen 	Vögel
-----	---	-------

Die Vermeidungsmaßnahmen werden zeichnerisch und textlich festgesetzt.

9. Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

9.1 Vorrang der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich der Gemeinde Egelsbach und widerspricht somit grundsätzlich dem in § 1 Abs. 5 BauGB angeführten Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung.

Im Plangebiet besteht bereits Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhauses mit zugehörigen Gartenflächen, welches als Altenteiler gemäß § 35 BauGB genehmigt wurde. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen weitere Wohngebäude auf dem Grundstück ermöglicht werden. Da das Grundstück bereits ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung dieser Nutzung dar und kann somit als Innenentwicklungsmaßnahme angesehen werden. Es ist lediglich mit einer geringfügigen Inanspruchnahme und Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich (südlicher Teil des Plangebietes) zu rechnen.

Die Nachverdichtung dient außerdem der Deckung des Wohnbedarfs. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 8a und c BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

9.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Durch die Planung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Das Plangebiet ist zwar im RPS / RegFNP 2010 als „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dargestellt, wird jedoch faktisch nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche genutzt, sondern ist bereits mit einem Einfamilienhaus, einem Garten, Garagen und Zuwegungen bebaut. Die Zufahrt und Bewirtschaftung der südlich des Geltungsbereichs liegenden Grünlandfläche wird durch die

Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes innerhalb des Bebauungsplans weiterhin sichergestellt.

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen findet somit nicht statt.

10. Bodenbewertung

10.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad 0 – „nicht bewertet“ dargestellt. Das bedeutet, dass die natürliche Bodenfunktion und Wertigkeit aufgrund anthropogener Überformung beeinträchtigt ist. An den Bodenschutz werden für das weitere Planvorhaben keine speziellen Anforderungen formuliert. Es gelten jedoch die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

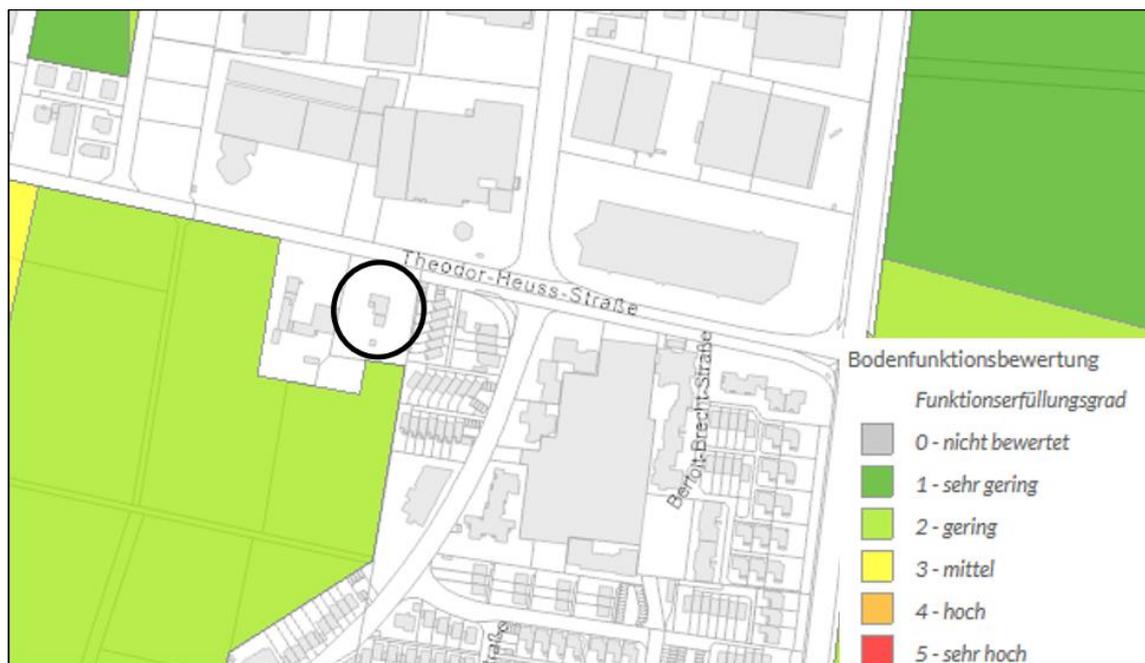


Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung. (Quelle: BodenViewer Hessen)

10.2 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

10.3 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (GRZ), zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

11. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgläusche der Theodor-Heuss-Straße und des Flugverkehrs sowie gewerbliche Emissionen ein.

11.1 Straßenlärm

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) sehr geringen Zunahme des Verkehrs gerechnet. Da aber erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar.

11.2 Luftverkehrslärm

Der Gemeinde Egelsbach liegt im Einflussbereich des Flughafens "Rhein-Main-Airport" Frankfurt und des Verkehrslandeplatzes Egelsbach.

Flughafen Frankfurt Main

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalem Flächennutzungsplan außerhalb am Rande des Siedlungsbeschränkungsgebietes um den Flughafen Frankfurt/Main.

Gemäß „Anlage 2 (zu § 3) Karte 1, Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main (EDDF), Übersichtskarte Lärmschutzbereich“ zur Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30. Sept. 2011, liegt das Plangebiet außerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen.

Gemäß den von der Gemeinnützigen Umwelthaus GmbH, 65451 Kelsterbach, für die Betriebsrichtung West als Prognose 2020 veröffentlichten Fluglärmkonturen (aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ungünstigster Lastfall) liegen im Plangebiet die Pegel durch den Flugverkehr des Flughafens Frankfurt/Main tags unter 50 dB(A), nachts unter 45 dB(A). Damit sind im Plangebiet durch den Flugverkehr des Flughafens Frankfurt/Main die aus der DIN 18005 abgeleiteten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags/nachts 55/45 dB(A) eingehalten.

Verkehrslandeplatz Egelsbach

Gemäß dem schalltechnischen Bericht beträgt durch den Verkehrslandeplatz Egelsbach an dem für das Plangebiet maßgeblichen Immissionsort Nr. 8 (Egelsbach, Wohnheim, Dresdener Str. 31) der äquivalente Dauerschallpegel tags $LA_{eq} \leq 52,3$ dB(A) (inkl. der Hoverbewegungen mit Hubschraubern). Nachts findet auf dem Verkehrslandeplatz Egelsbach kein Betrieb statt.

Damit sind durch den Verkehrslandeplatz Egelsbach die aus der DIN 18005 abgeleiteten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags/nachts 55/45 dB(A) eingehalten.

11.3 Gewerbelärm

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Gewerbegebiet, im Osten an ein Wohngebiet sowie im Westen an einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass (u. a.) schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dies wird als Trennungsgrundsatz bezeichnet (Grundsatz der Vermeidung von Immissionen, die auch auf andere Weise als nur durch die räumliche Trennung erfolgen kann). Jedenfalls handelt es sich bei dem Inhalt des § 50 Satz 1 BImSchG nicht um eine rechtliche Schranke, die im Wege der Abwägung nicht überwunden werden kann. Die Re-

gelung wurde vom Bundesverwaltungsgericht vielmehr als ein sog. Optimierungsgebot verstanden, dessen Bedeutung darin bestehe, den dort enthaltenen Zielvorgaben für die Abwägung ein besonderes Gewicht zuzumessen und insoweit die planerische Gestaltungsfreiheit (relativ) einzuschränken, wobei die Zielvorgabe jedoch im Konflikt mit anderen Zielen zumindest teilweise zurücktreten kann (vgl. BVerwG, Urteile vom 22. März 1985, BVerwGE 71, 163, 165 = NJW 1986, 82 und vom 4. Mai 1988, NVwZ 1989, 151, 152).

In der Vergangenheit wurde durch die Rechtsprechung bereits der Grundsatz herausgearbeitet, dass der Trennungsgrundsatz in erster Linie für die Bebauungsplan bisher unbebauter Flächen gelte, nicht aber für die Überplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage.

Bei der Überplanung bereits bestehender Gemengelagen ergibt sich aus dem Trennungsgebot eine Art Verschlechterungsverbot, wobei ein zentrales Problem darin liegt, festzulegen, in welchem Umfang die Verbesserungen zugunsten des einen dem anderen als Belastung zugemutet werden dürfen.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und deren rechtlicher Umsetzung zu gewährleisten, dass das angestrebte Schutzziel, nämlich ein der Umgebung angemessener Schallschutz erreicht wird.

12. Altlasten

Information zu Altlasten liegt nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

13. Wasserwirtschaftliche Belange

13.1 Wasserversorgung / Löschwasser

Das Plangebiet wird durch das Wasserversorgungsunternehmen „Stadtwerk Langen“ mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die vorhandene Trinkwasserleitung gewährleistet.

13.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S.1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704), zu beachten.

13.3 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche Belange oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist durch Retentionsmaßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die weiterführende Kanalisation einzuleiten.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 8 des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich.

13.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer der Gemeinde Egelsbach werden über die bestehende Kanalisation abgeleitet und in der Verbandskläranlage des Abwasserverband Langen – Egelsbach – Erzhausen gereinigt.

14. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,4 im allgemeinen Wohngebiet, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Dach- und Stellplatzbegrünungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung von erneuerbaren Energien entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I S. 1) geändert worden ist, beachtet.

15. Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Massive Wohnbau GmbH erstellt. Darin wird das Vorhaben wie folgt beschrieben:

Es ist geplant, auf dem Grundstück Theodor-Heuss-Straße 30, Gemarkung Egelsbach, Flur 7, Flurstück 40/2 vier neue Wohngebäude zu errichten.

Auf dem Grundstück gibt es derzeit ein Einfamilienhaus mit Garagen. Das Einfamilienhaus bleibt unverändert, die Garagen sind abzureißen. Die Errichtung von zwei Hausgruppen sowie zwei einzelnen Wohngebäuden um das Bestandsgebäude ist vorgesehen.

Das Wohngebäude direkt an der Theodor-Heuss-Straße ist mit drei Vollgeschossen und Flachdach geplant. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung angedacht, in den oberen Geschossen sollen maximal acht Wohneinheiten geschaffen werden. Das Gebäude östlich des bestehenden Einfamilienhauses wird mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geplant und soll ein bis zwei Wohneinheiten enthalten. Im hinteren Bereich sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen und Satteldach vorgesehen.

Für jedes Wohngebäude werden entsprechende Flächen für Stellplätze ausgewiesen. An der südlichen Grenze des Plangebiets ist der Erhalt der bestehenden Eingrünung geplant. Verkehrstechnisch wird die Anbindung der Wohngebiete im Plangebiet an die Theodor-Heuss-Straße gewährleistet; zudem sind die Wohngebäude innerhalb des Plangebiets durch Zufahrten miteinander verbunden.

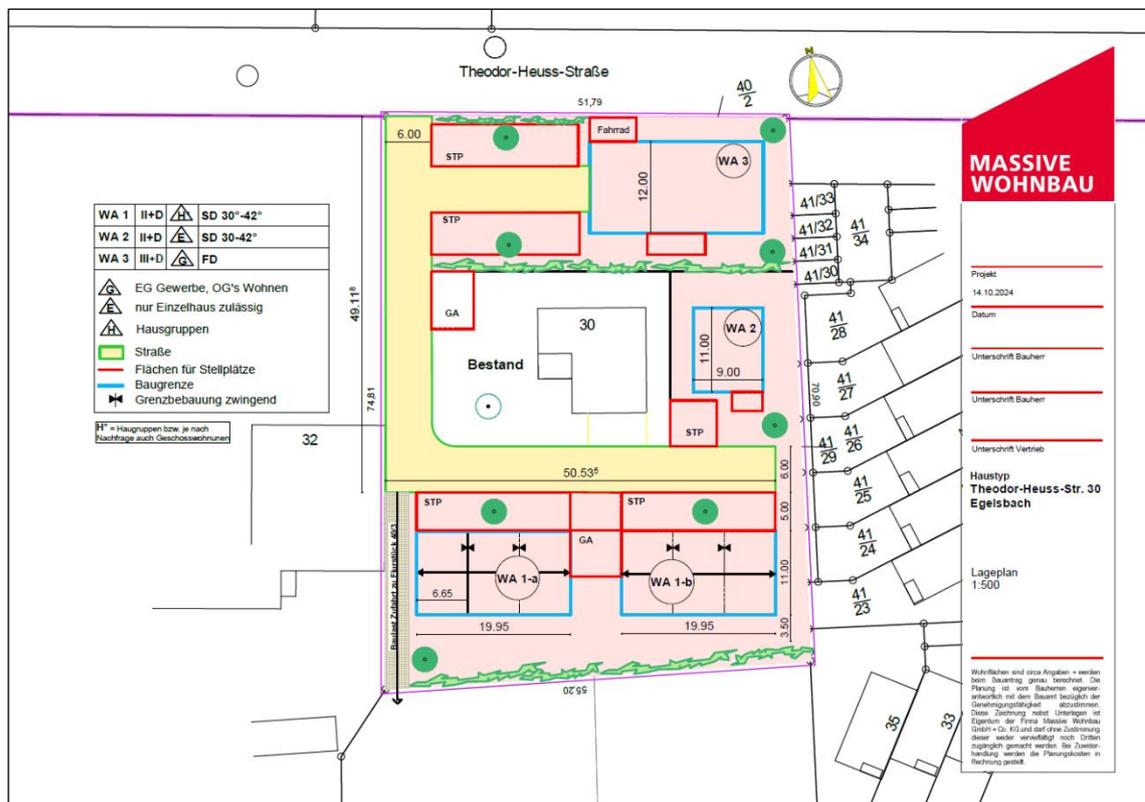


Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan. (Quelle: Massive Wohnbau, Stand 14.10.2024)

16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Nutzungen oder Maßen abgegrenzt wird. Baufelder sind dabei nicht als geplante Grundstücke zu verstehen. Die Definition des Baufeldes ist an dieser Stelle erforderlich, da einige Festsetzungen jeweils bezogen auf die einzelnen Baufelder getroffen werden.

16.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich soll vorhabenbezogen mit Wohnnutzung nachverdichtet werden, weshalb Wohngebäude zulässig sind. Innerhalb des Baufeldes 1 wird darüber hinaus nicht störende gewerbliche Nutzung zugelassen.

Im Baufeld 1 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke nur im Erdgeschoss zulässig sind. Die Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die Aufnahme der Gemeinbedarfsanlagen in den Zulässigkeitskatalog intendiert die Schaffung einer Infrastruktur, die neben der Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Dienstleistungen, auch ein Angebot zur Gestaltung der Freizeit umfasst. In den Baufeldern 2 und 3 sind nur Wohngebäude zulässig.

16.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

Grundlage für die Bestimmungen und Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist der in Kapitel 15 beschriebene Vorhaben- und Erschließungsplan.

16.3.1 Grundflächenzahl

GRZ I

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für das Baufeld 1 und das Bau-
feld 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie für das Bau-
feld 2 eine GRZ von 0,3
festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO
für allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten bzw. unterschritten.

GRZ II

Gemäß dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grund-
flächen von u. a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im
Sinne des § 14, bis zu 50 von Hundert überschritten werden (GRZ II), höchstens jedoch bis
einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

Bei einer festgesetzten GRZ I von 0,4 würde die GRZ II somit bei 0,6 liegen, und bei einer
GRZ von 0,3 würde die GRZ II bei 0,45 liegen. Um die im Vorhaben- und Erschließungsplan
angestrebte Baudichte im Plangebiet zu erreichen und den damit einhergehenden Bedarf
an Nebenanlagen (Zuwegungen, Stellplätze und ihre Zufahrten, etc.), Terrasse sowie Er-
schließungsanlagen zu decken, wird in Baufeldern 1 und 3 eine Überschreitung der festge-
setzten GRZ I bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8, im Bau-
feld 2 eine Über-
schreitung der festgesetzten GRZ I bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 zu-
gelassen.

Dies entspricht der o. g. Kappungsgrenze der BauNVO. Die ausreichende Belichtung, Be-
sonnung und Belüftung der Bebauung werden nicht beeinträchtigt.

Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen

Im Bebauungsplan sind Gemeinschaftsanlagen in Form von gemeinschaftlichen privaten
Erschließungswegen festgesetzt. Um die damit verbundene flächenmäßige Reduzierung
der Baugrundstücke hinsichtlich der Ausnutzung nicht negativ zu belasten, soll die Gemein-
schaftsfläche anteilig als maßgebenden Grundstücksfläche herangezogen werden.

Zu diesem Zweck wird von § 21a Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht. Danach sind zu der
für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche die zuge-
hörigen Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsan-
lagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. Maßgeblich für den Flächenanteil an
den Gemeinschaftsanlagen ist der jeweilige Flächenanteil an den Gemeinschaftsanlagen,
der den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb eines Bau-
feldes zugeordnet wird. Dadurch lässt sich unabhängig von möglichen Grundstücksteilungen die maximal zulässige Bebau-
ungsdichte bestimmen.

16.3.2 Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an der festgesetzten Anzahl der
Vollgeschosse sowie an der GRZ. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes
wird eine maximale GFZ von 1,2 im Bau-
feld 1, von 0,6 im Bau-
feld 2 sowie 0,8 im Bau-
feld 3 festgesetzt. Die Orientierungswerte von 1,2 gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohn-
gebiete werden dadurch eingehalten sowie unterschritten.

Bei der Berechnung der GFZ bleiben u. a. Terrassen und Balkone, Vordächer und Dach-
überstände, Zuwegungen und Zufahrten, Aufenthaltsraum im Nicht-Vollgeschoss und
(überdachte) Stellplätze unberücksichtigt.

16.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden innerhalb der überbauba-
ren Grundstücksflächen für Bau-
feld 1 jeweils drei Vollgeschosse und für die Bau-
felder 2
und 3 jeweils zwei Vollgeschosse festgesetzt.

16.4 Bauweise

Die Bauweise wird in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan definiert. Ent-
sprechend gelten die Bauweisen „nur Einzelhaus“ und „nur Einzelhaus und Hausgruppe“.

16.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen sowohl die Bestandssicherung des bestehenden Gebäudes im Plangebiet als auch die Neuerrichtung im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplan. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und zu den umgebenden Straßen gesichert.

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz wird außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,50 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z. B. Balkone, Terrassen und Außentreppen zugelassen. Dadurch besteht beim Bau noch eine gewisse Flexibilität.

16.6 Stellplätze, Carport und Garage

Insgesamt werden innerhalb des Plangebietes ca. 18 neue Wohnungen hergestellt. Der Stellplatzbedarf wird gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Egelsbach berechnet, was zu einem Bedarf von 27 Stellplätzen führt.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der mit „St“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen bestimmen wesentlich das äußere Erscheinungsbild von Wohngebieten, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern, wird daher festgesetzt, die Garagen ausschließlich innerhalb den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Der Bedarf an Fahrradabstellplätzen wird gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Egelsbach auf ca. 32 Abstellplätze geschätzt.

16.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und unterliegen somit keinen Einschränkungen. Dadurch ist der Grundstückseigentümer flexibel in der Ausgestaltung des Grundstückes.

16.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

16.8.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden entsprechende Vorkehrungen festgesetzt.

Es wird auf Kapitel 8 verwiesen.

16.8.2 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung im Plangebiet leisten insbesondere einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z. B. Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Es können z. B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

Diese Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

16.8.3 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Aufgrund ihrer Durchsichtigkeit und Spiegelungen stellen Fensterscheiben eine hohe Gefahr für Vögel dar. Je größer die Glasflächen von Fenstern, desto größer das damit verbundene Risiko eines Vogelschlags. Um Vogelschlag zu minimieren sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden, zum Beispiel das Aufbringen flächiger Markierungen, die Verwendung von halbtransparenten Materialien, architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischem Stand, die Verwendung halbtransparenter Trennwände (z. B. an Balkonen oder Durchgängen) oder die Vermeidung spiegelnder Fassadenflächen. Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2022) enthält Beispiele für vogelfreundliche Maßnahmen wie bautechnische Lösungen, Markierung von Glasflächen und Nachrüstung.

16.8.4 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Danach sind befestigte und nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser dieser nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Grundwasseranreicherung und entlastet die örtliche Kanalisation.

16.8.5 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Deshalb wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern ist.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 8 des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich. Dieser ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach zu stellen.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein, soll das Niederschlagswasser durch Retentionsmaßnahmen auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Der Überlauf kann gedrosselt in den Kanal geleitet werden.

16.9 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen

Die innere Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist durch Gemeinschaftsanlagen in Form von gemeinschaftlichen privaten Erschließungswegen herzustellen.

Die gemeinschaftlichen privaten Erschließungswege sind jedoch als private Grundstücksflächen nicht allgemein zugänglich. Daher ist es notwendig, die Flächen der inneren Erschließung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke festzusetzen.

Durch die Festsetzungen des Geh- und Fahrrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Inanspruchnahme der Fläche geschaffen. Die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. Errichtung von baulichen Anlagen), die die Ausübung des Geh und Fahrrechts behindert oder unmöglich machen würde. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21

BauGB wird dagegen noch kein Nutzungsrecht begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch einen Vertrag, durch Baulast (§ 75 HBO), Grundbucheintrag etc.

16.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die gemeinschaftlichen privaten Erschließungswege in der mit „GpE“ gekennzeichneten Fläche vorgesehen. Die gemeinschaftlichen privaten Erschließungswege sollen für die Bewohner des Plangebietes gleichermaßen gut erreichbar sein.

16.11 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen von Anlagen zur Solarenergiegewinnung wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren. Die Anlagen sind auf den Dächern in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

16.12 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16.12.1 Zu erhaltende Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte Bäume und Gehölze. Der Erhalt von Einzelbäumen dient der nach Naturschutzrecht gebotenen Eingriffsvermeidung und der Sicherung und dem Erhalt der Vielfalt im Plangebiet. Zudem dient die Festsetzung der Sicherung und dem Erhalt von Objekten mit bioklimatisch günstigen Effekten.

16.12.2 Grundstücksbegrünung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und tragen somit zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bei. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Um einen Mindestbestand an Bäumen für das Plangebiet zu sichern, wird das Anpflanzen von mindestens einem heimischen Laubbaum oder einem Obstbaum pro 250 m² Grundstücksfreifläche festgesetzt. Die große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen (Artenempfehlungen) belassen den Grundstücksbesitzern eigenen Gestaltungsspielraum.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt sowie Geovlies / Folien zur Grundstücksgestaltung und die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen sind unzulässig, da das Niederschlagswasser nicht oder nur bedingt abfließen kann und dies dem Klimaschutz zuwiderläuft. Ausnahmsweise sind baukonstruktiv erforderliche Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

16.12.3 Dachbegrünung

Die Festsetzung dient dem Klimaschutz und soll die Begrünung des Gebiets ergänzen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Ausnahmen bestehen auf den einzelnen Dächern für notwendige Aufbauten. Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in Kombination mit einer Dachbegrünung zu errichten.

16.12.4 Begrünung von Stellplätzen

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde und zur Gestaltung der Stellplätze wird die Anpflanzung schattenspendender Bäume festgesetzt, um eine „Aufheizung“ der Fläche und eine erhöhte Staubbildung zu vermeiden. Weiterhin dienen die Anpflanzungen der Durchgrünung des Plangebietes und der Schaffung von Lebensräumen für Kleinsttiere. In einem entsprechenden Pflanzbeet sollen den Bäumen angemessene „Lebensbedingungen“ ermöglicht werden.

16.12.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzen

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen mit Bäumen, Baumgruppen und Sträuchern, auf denen gemäß dem Artenschutzgutachten der Grünfink nachgewiesen wurde. Aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung und der gestalterischen Prägung werden diese Flächen zum Erhalt festgesetzt.

16.12.6 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Dachformen und -neigungen

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden die Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Innerhalb des Baufeldes 1 werden Flachdächer festgesetzt, dies ermöglicht den Grundstückseigentümern eine extensive Dachbegrünung. Innerhalb der Baufelder 2 und 3 sind Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis max. 42° zulässig.

Mit der Zulässigkeit von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dächern wird ermöglicht, einen möglichst hohen Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

17.1.1 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Aus gestalterischen Gründen und um Blendwirkungen zu reduzieren sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder Solarwärmekollektoren gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

17.1.2 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung von 1,50 m erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre und entspricht auch den Vorgaben der ohnehin zulässigen Baugenehmigungsfreiheit nach HBO.

Diese Einfriedungen sollen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Vorgaben des Materials der Einfriedungen erhalten ein Mindestmaß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ohne das Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

18. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet liegen relativ geringe Grundwasserflurabstände von etwa 2,60 bis 4,40 m vor. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen.

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

19.1 Verbal-argumentative Einordnung

Der Bebauungsplan unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 13 HeNatG. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Eingriffe

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von Gartenflächen und Gehölzstrukturen,
- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung von Flächen.

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u. a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen,
- Beschränkung der baulichen Höhen der baulichen Anlagen,
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen,
- Eingrünung der Bauflächen,
- Dachbegrünung,
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge, bei der Herstellung von befestigten Flächen anstelle von Vollversiegelungen,
- Artenschutzmaßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen

Trotz der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Somit ist eine Kompensation notwendig, die nachfolgend ermittelt wird.

19.2 Numerische Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Da es keine rechtliche Grundlage für den Bestand gibt, wird der tatsächliche Bestand der Biotope angenommen. Die Angaben für den Plan-Zustand werden gemäß KV 2018 bewertet.

19.2.1 Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung

Der tatsächliche Bestand der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs ist in Abbildung 8 dargestellt. In Abbildung 9 ist der Eingriffsplan mit Angaben für den Plan-Zustand der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.



Abbildung 8: Biotoptypen Bestand (Quellen: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2024)



Abbildung 9: Eingriffsplan (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2024)

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotoptypen dar. Der Bestand wurde entsprechend der tatsächlichen und aktuellen Nutzungsstrukturen bewertet.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP/ m²	Fläche je Nutzungstyp in		Biotopwert (WP)	
ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung							vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung	Kurzform	§ 30 LRT	Zus.-Bew.	Erläuterung			Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6	
2a	2b	2c	2d		3	4	5	6	7	8
1. Bestand vor Eingriff										
02.200	Gebüsch, Hecken Säume heimischer Arten auf frischen Standorten.	nein	-			39	484		18.876	
04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume*	nein	-			34	860		29.240	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	nein	-			3	120		360	
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	nein	-			3	771		2.313	
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung	nein	-			6	350		2.100	
11.221	strukturalarme Grünanlagen	nein	-			14	2.019		28.266	
11.221	arten- und strukturalarme Hausgärten	nein	-			14	145		2.030	
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum*	nein	-	8 Bäume mit der Gesamtrauffläche		34	140		4.760	
	Flächenausgleich Bäume*						-1.000			
						3.889			87.945	

2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz										
Typ-Nr.	Bezeichnung	Kurzform	§ 30 LRT	Zus.-Bew.	Erläuterung	WP/m²	Fläche je Nutzungstyp in	Biotopwert (WP)		
							vorher	nachher	vorher	nachher
02.200	Gebüsch, Hecken Säume heimischer Arten auf frischen Standorten.	nein	-	Erhaltsfläche		39		156		6.084
10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung	nein	-	Erschließung, Stellplätze, Zuwegung		6		1.371		8.226
10.540	befestigte und begrünte Fläche	nein	-	begrünte Terrasse		7		43		
10.715	Dachfläche nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung	nein	-			6		711		4.266
10.720	extensive Dachbegrünung	nein	-	Flachdach		19		349		6.631
11.221	strukturalarme Grünanlagen	nein	-			14		1.259		17.626
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum*	nein	-	bestehendes Einzelbaum, Trauffläche 13 qm		34		13		442
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum*	nein	-	pro 250 qm ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum neu anzupflanzen: 9 Stücke		34		27		918
	Flächenausgleich Bäume							-40		0
						3.889	3.889	87.945	44.193	
									Defizit	43.752
										50%

* Der Abzug der Baumflächen ergibt sich aus der doppelten Berechnung der Fläche, welche von der Baumkrone überstanden wird. Den Einzelbau berechnet man mit Punkten pro m² Kronentraufe. Zusätzlich wird die Fläche aufgewertet mit den Punkten des darunter liegenden Biotoptyps. Somit ist die Fläche doppelt in der Berechnung und muss einmal abgezogen werden, um wieder auf die richtige Fläche des Geltungsbereiches zu kommen.

* Berechnung Biotoptyp 04.110

Bei den Typen der Nr. 04.100 bis 04.500 Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zum Wert des darunter liegenden Nutzungstyps. Bei Neupflanzungen sind in Abhängigkeit vom Stammumfang in 1 m Höhe in der Regel folgende Traufflächen zu unterstellen:

unter 16 cm: 1 qm
 ab 16 cm bis unter 20 cm: 3 qm
 ab 20 cm: 5 qm
 Großbäume: fallweise

Für den Bebauungsplane beträgt der Biotopwert des Bestandes 87.945 Wertpunkte. Der Biotopwert der Planung beträgt 44.193 Wertpunkte. Somit ergibt sich eine Differenz von 43.752 Wertpunkten bzw. einem Defizit von 50 %.

19.3 Ausgleich

Der Ausgleich des Defizits wird im weiteren Verlauf des Verfahrens bis zum Satzungsbeschluss geklärt.

20. Durchführungsvertrag

In dem vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit den Vorhabenträgern zu abschließenden Durchführungsvertrag sollen u. a. folgende Regelung aufgenommen werden:

- Fristen zur Umsetzung des Vorhabens
- Kostenregelungen
- Bei einer Realteilung im Baufeld 3 darf die Grundflächenzahl für die Mittelhäuser der Reihenhausgruppe auf eine GRZ von 0,50 erhöht werden.
- Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen
- Kompensation des Biotopwertdefizits

21. Planungsstatistik

Geltungsbereich 3.889 m²

Teil B

Umweltbericht

A) Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht ist entsprechend der Anlage 1 des BauGB folgendermaßen aufgebaut:

Unter **Buchstabe A)** erfolgt eine allgemeine Einleitung, in der das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen beschrieben werden. Sie beinhaltet eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben. Außerdem die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Buchstabe B) enthält die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Dieser Punkt untergliedert sich entsprechend Anlage 1.

Kap. 24: „Basisszenario und Prognose Nullfall“ beschreibt die Bestandaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet und gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zusätzlich enthält der Buchstabe A den Prognose-Null-Fall, die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Kap. 25: „Prognose Planfall“ enthält die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Entsprechend Buchstabe A gliedern sich die Inhalte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Kap. 26: „Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz“ enthält eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Bei der Beschreibung der Maßnahmen wird sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase berücksichtigt.

Kap. 27: „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ enthält die Alternativenprüfung. Zu berücksichtigen sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Kap. 28: „Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen“ gibt eine Einschätzung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

Buchstabe C) enthält zusätzliche Angaben, gegliedert entsprechend Anlage 1. Unter Kapitel **29** werden die Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgelistet. Kapitel **30** enthält die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Kapitel **31** umfasst eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes und Kapitel **32** eine Referenzliste der Quellen.

23. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

23.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
- Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438)
- **Luftverkehrsgesetz (LuftVG)** i. d. F. vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

23.2 Fachpläne

23.2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im RPS / RegFNP 2010 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

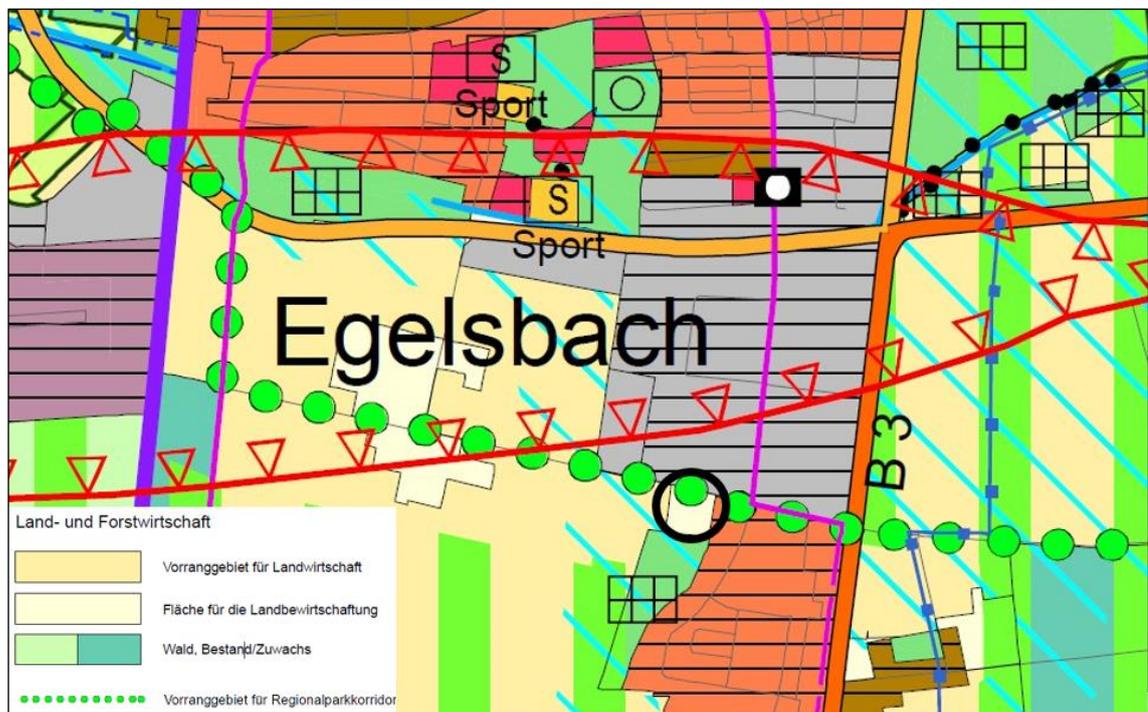


Abbildung 11: Ausschnitt RPS / RegFNP 2010 (ohne Maßstab)

23.2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

23.2.3 Schutzgebiete

Schutzgebietssystem Natura 2000

Innerhalb des Plangebiets liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete gemäß der Natura 2000-Richtlinien.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das „Kranichsteiner Wald mit Hegbachaue, Mörsbacher Grund und Silzwiesen“ (Nr. 6018-305), welches ca. 750 m in südwestlicher Richtung liegt.

Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ (2438001) befindet sich nördlich in ca. 600 m Luftlinie Entfernung. Ca. 850 m südöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Darmstadt“ (2411001).

Naturschutzgebiete

Das nächste Naturschutzgebiet „Faulbruch bei Erzhausen“ (1432028) liegt ca. 600 m südwestlich vom Plangebiet entfernt. Außerdem befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung das Naturschutzgebiet „Hegbachaue bei Messel“ (1438021)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (WSG-ID 433-005) und WSG WW Mörfelden, Mörfelden-Walldorf (WSG-ID 433-004).

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

Sonstige Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG und § 25 HeNatG bekannt.

Denkmalschutzgebiet

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete und -objekte des Denkmalschutzes bekannt.

23.3 Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden dar (gem. Anlage 1 Nr. 1b BauGB).

23.3.1 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen besteht eine gegenseitige Rücksichtnahme. Begrünungsmaßnahmen
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 (1)).	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.	

23.3.2 Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Mit der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)).	

	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung festgesetzt.
--	--	---

23.3.3 Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).	Geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Neuversiegelung im Außenbereich. Es gibt keine Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet. Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen.
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.	Festsetzungen zur Bodenversiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge Beschränkung des zu überbauenden Bereiches
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

23.3.4 Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 (6) Nr. 7).	Das Vorhaben liegt in einem Wasserschutzgebiet. Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen und Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf sind möglich.
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser (§ 55 (1) und (2)).	

Hessisches Wassergesetz	Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.	Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung und Dachbegrünung getroffen. Berücksichtigung der Lage im „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

23.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	Der Versiegelungsgrad wird beschränkt. Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung, Dachbegrünung, Erhalt von Einzelbäumen und Anpflanzen getroffen. Diese haben positive Auswirkungen auf das Klima. Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien ist möglich.
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	

23.3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie	Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung, zur

	die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	Dachbegrünung, zum Erhalt von Einzelbäumen und zum Anpflanzen getroffen. Maßnahmen zum Artenschutz für die artenschutzrechtlich betroffenen Tierartengruppen. Verwendung standortgerechter Pflanzenarten.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	

23.3.7 Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))	Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung, zur Dachbegrünung, zum Erhalt von Einzelbäumen und zum Anpflanzen getroffen. Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt. Durch die Erhaltung von Grundstücksrandeingrünung und die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten wird diesen Zielen Rechnung getragen.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass	Es wird die Art der Einfriedungen vorgegeben.

	<p>Die biologische Vielfalt, Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))</p>	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

23.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Nicht betroffen
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	
Raumordnungsgesetz	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr. 5).	
Hessisches Denkmalschutzgesetz	Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden (§ 1)	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	<p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	

B) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

24. Basisszenario und Prognose Nullfall

(Anlage 1 Nr. 2a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Das Basisszenario enthält die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Das Kapitel 24 gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als Prognose Nullfall wird die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung bezeichnet.

Die nachfolgend aufgeführten Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden von der Planung nicht oder nur untergeordnet berührt. Sie werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt und unter den Punkten Basisszenario und Prognose Nullfall, Prognose Planfall und geplante Maßnahmen für den Umweltschutz daher nicht weiter behandelt.

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Rhein-Main-Tieflandes. Es zählt zur naturräumlichen Haupteinheit der Untermainebene (232), dort zur Untereinheit „Westliche Untermainebene“ (232.1). Die kleinräumliche Teileinheit ist der „Hegbach-Apfelbach-Grund“ (232.13) (Quelle: Naturreg Viewer, HLNUG).

Das Charakteristikum des „Hegbach-Apfelbach-Grund“ ist seine Geschlossenheit als Abflussgebiet der von Osten aus dem Messeler Hügelland hereinkommenden Gewässer. Damit stellt es ein insgesamt grundfeuchtes, von zahlreichen Gerinnen geringen Gefälles durchzogenes Vernässungsgebiet dar (vgl. KLAUSING, O (1967): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt, 1 : 200.000; Bad Godesberg).

24.1 Schutzgut Tiere

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrechtlichen Fauna wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt:

- B-Plan, Theodor-Heuss-Straße 30 in Egelsbach, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Büro für Landschaftsökologie, Juli 2024

Das Gutachten ist im Kapitel 8 der Begründung dargestellt und fließt zusammenfassend in folgende Bewertung ein.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
- Prüfungsrelevante Arten: Fledermäuse, Gehölzbrüter und Nischenbrüter

Avifauna

- Begehungen zwischen Ende März und Ende Mai 2024
- Nachweise für Brutvögel: verbreitete Singvögel der Gärten und Parks in dem Hausgartengrundstück
- Grünfinken: innerhalb und direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich
- Rauchschwalben: In der im Westen angrenzenden Scheune
- Haussperlingen: eine Kolonie in den Reihenhäusern im Osten
- Als Nahrungsgäste traten Kleiber, Girlitz, Star, Ringeltaube, Elster, Stieglitz und Mauersegler auf.

Fledermäuse

- Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen können in dem Wohnhaus und in den Nebengebäuden vorhanden sein.
- Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren wurden nicht gesehen.

Reptilien

- vier Begehungen zwischen April und Juni 2024

- Bei den Begehungen erfolgte kein Nachweis.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

24.2 Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Ein intensiv mit Ziergehölzhecken, Einzelbäumen, Gebüsch, Zierbeeten und Rasen begrüntes Hausgartengrundstück
- Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ein Wohnhaus mit Garage und mehrere kleinere Nebengebäude, überwiegend in Holzbauweise.
- Die Bäume weisen keine größeren Baumhöhlen oder potenzielle Fledermausquartiere auf.
- Im Westen grenzt ein Grundstück mit den Gebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes an.
- Zur landwirtschaftlichen Fläche im Süden hin gibt es eine Abgrenzung in Form eines dichten Gehölzes aus Bäumen und Sträuchern.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

24.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Zusammenhängende Fläche im Außenbereich.
- Im Westen grenzt ein Grundstück mit den Gebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes an
- im Osten grenzt eine Reihenhausbauung, im Norden die Theodor-Heuss-Straße und im Süden landwirtschaftliche Flächen an

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens keine weitere Fläche in Anspruch genommen.

24.4 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Relief

- Das Plangebiet befindet sich auf ebenem Terrain mit einer Höhe von ca. 127 m ü. NN

Geologie

- Geologisch betrachtet kommen innerhalb des Plangebiets nach Bodenübersichtskarte 1:500.000 Hessen (BUEK500)
- Erdbebenzone 1, Untergrundklasse S

Boden

- Braunerden mit Bändern, Bänder-Parabraunerden, örtl. Podsol-Braunerden aus Terrassensand und -kies vor (Quelle: Bodenviewer, HLNUG).

Bodenfunktionale Gesamtbewertung (siehe Kap. 10)

- Funktionserfüllungsgrad 0 – „nicht bewertet“

Vorbelastungen

- Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung

Altlasten

- Es ist kein Eintrag in der Altflächendatei

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

24.5 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Hydrogeologie

- Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum Rheingrabenscholle (03101) mit hydrogeologischen Einheiten Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit) (Quelle: HLNUG, GruSchu Hessen)

Grundwasser

- Nach den Statistiken der Messstelle „EGELSBACH“ (ID: 12029) weist der Landesgrundwasserdienst im Zeitraum von 1910 bis 2024 einen Grundwasserflurabstand von 2,58 m bis 4,39 m auf

Oberflächengewässer

- Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiet

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG WW Gerauer Land, Groß-Gerau (WSG-ID 433-005) und WSG WW Mörfelden, Mörfelden-Walldorf (WSG-ID 433-004).

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

24.6 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- In Egelsbach ist das Klima gemäßigt warm. Es gibt viel Niederschlag in Egelsbach, selbst im trockensten Monat. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Egelsbach 10.7 °C

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

24.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Gemeinde Egelsbach.
- Es ist im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen und im Nordosten durch Wohn- und Gewerbegebiete geprägt.
- Das Plangebiet selbst weist keine besonderen Qualitäten im Hinblick auf das Landschaftsbild aus.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und das Landschaftsbild bleibt erhalten wie es momentan ist. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

24.8 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Erholung

- Lage im Randgebiet der Gemeinde
- Private Grundstück mit Wiese, teilweise als Gärten genutzt

Immissionen

- Die Orientierungswert aus der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) sind eingehalten.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Es bietet eingeschränkten Erholungswert.

24.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine eingetragenen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt

24.10 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter, im Besonderen Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora, ist bereits durch die anthropogene Veränderung beeinträchtigt.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen:
- Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft.
- Biotope dienen Flora und Fauna als Lebensraum
- Flora und Fauna regulieren durch Nahrungsaufnahme, Bestäubung, etc. die Zusammensetzung des Biotops
- Zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.
- Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen.
- Versiegelung beeinflusst die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima.
- Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung, also der Wasserhaushalt im Plangebiet, werden beeinflusst.
- Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge vorerst bestehen.

24.11 Schutzgut Biologische Vielfalt

Biodiversität – die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie ihre genetische Variabilität – ist die essenzielle Voraussetzung einer intakten Natur, die wiederum Lebensgrundlage für den Menschen ist. Nur ein intakter Naturhaushalt sichert sauberes Trinkwasser, saubere Luft zum Atmen, fruchtbare Böden als gesunde Ernährungsgrundlage und Rohstoffe zur Herstellung von Gebrauchsgütern sowie die erfolgreiche Anpassung an Veränderungen, wie sie z. B. der Klimawandel erfordert. Die Ökosystemdienstleistung der Natur ist von ökonomischer, sozialer und kultureller Bedeutung. Erhaltung und Schutz der Biodiversität ist deshalb eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, nicht zuletzt auch in Verantwortung für künftige Generationen sowohl im besiedelten als auch unbesiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

Die Umgebung ist geprägt durch Siedlungsflächen, Gewerbeflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Zur Erfassung und Bewertung der Biotoptypen/Flora und der planungsrelevanten Fauna liegen folgende Gutachten vor:

- B-Plan, Theodor-Heuss-Straße 30 in Egelsbach, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Büro für Landschaftsökologie, Juli 2024

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Biotoptypenkartierung nach KV 2018 für den Geltungsbereich wurde von Planungsgruppe Darmstadt durchgeführt (s. Abbildung 12).

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Abbildung 12: Biotypen Bestand (Quellen: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Oktober 2024)

Folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen wurden erfasst (s. Kap. 7.7):

- Gebüsche, Sträucher, Ziergehölzhecken, Obstbaumreihe, Feldgehölze aus Laub- und Nadelbäumen sowie Baumreihe
- Hausgärten
- Völlig versiegelte Flächen
- Gepflasterte Wege
- Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude in Holzbauweise

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und die Biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

24.12 Natura 2000-Gebiete**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Innerhalb des Plangebiets liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete gemäß der Natura 2000-Richtlinien.
- In einer Entfernung von ca. 750 m südwestlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Kranichsteiner Wald mit Hegbachaue, Mörsbacher Grund und Silzwiesen“ (Nr. 6018-305).
- In einem Umkreis von 5 km ist kein Vogelschutzgebiet vorzufinden

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Aufgrund der gleichbleibenden Nutzungen bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

24.13 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Vermeidung von Emissionen: Im Plangebiet bestehen keine Gewerbebetriebe, von denen erhebliche Emissionen ausgehen
- Abfälle: Im Plangebiet bestehen keine Gewerbebetriebe, in denen Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt werden.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten. Es wird in gleicher Art und Weise mit anfallenden Abfällen und Abwässern umgegangen wie bisher.

24.14 Nutzung erneuerbarer Energie

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Im Plangebiet werden derzeit keine erneuerbaren Energien genutzt.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich voraussichtlich zunächst nichts an dem jetzigen Zustand.

24.15 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich voraussichtlich zunächst nichts an dem jetzigen Zustand. Landschaftspläne und sonstige Pläne haben weiterhin Bestand und werden nicht verändert.

24.16 Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes.

25. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(Anlage 1 Nr. 2b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Prognose Planfall bezieht sich auf eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan eintreten können. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Bei dem vorliegenden B-Plan ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits genutzt wird und das Vorhaben sich darauf beschränkt diese Nutzungen zu intensivieren. Eine klare Abgrenzung in Bau- und Betriebsphase ist daher nicht immer möglich. Entsprechend Kap. 24 gliedern sich die Inhalte unter Kap. 25 nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Inhalte werden nach den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Unterpunkten aa) - hh) behandelt. Nicht jeder Belang wird dabei von allen Unterpunkten beeinflusst. Diejenigen Punkte, die erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Belange haben, werden - aufgeteilt in Bau- und Betriebsphase - zusammenfassend aufgeführt.

Für einige Schutzgüter bedarf es keiner differenzierten Betrachtung von bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkungen in der Prognose möglicher Umweltauswirkungen. Auch für die folgenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 besteht kein Bedarf einer differenzierten Wirkungsbetrachtung, es wird auf die jeweils benannten Kapitel des Umweltberichts verwiesen:

- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Schutzgütern (Kap. 24.10)

- Natura 2000-Gebiete (Kap.24.12)
- Berücksichtigung des Landschaftsplans und umweltrelevanter Fachpläne (Kap. 24.15)
- Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Kap. 24.16)

Es werden im Folgenden nicht zu allen Aspekten der Ziffer 2b aa-hh Ausführungen zur Bau- und Betriebsphase gemacht, da nicht durch alle der aufgeführten Aspekte eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten ist. Die Bewertung der Bau- und Betriebsphase ist daher teilweise nicht erforderlich.

Für die Ziffern dd), ee), ff) und hh) können vorausgehend folgende Aussagen für die erheblichen Auswirkungen auf alle Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB getroffen werden:

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben infolge:

dd) die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o. g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase derzeit nicht bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

25.1 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Zu Erfassung und Bewertung der planungsrechtlichen Fauna wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt:

- B-Plan, Theodor-Heuss-Straße 30 in Egelsbach, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Büro für Landschaftsökologie, Juli 2024

Die vorhabenbedingten Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Baubedingt:

- Störungen der Fauna durch Bewegungsunruhe durch Bauvorgänge
- Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten
- Entfernung und Schnitt von Gehölzen
- Potentielle Störung von baumgebundenen Fledermausarten während der Bauphase

Anlagenbedingt:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen
- Verlust von Brutbiotopen von Höhlen- und Nischenbrütern in Bäumen, Nistkästen und in Gebäuden
- Verlust von Fledermaus-Sommer-, Zwischen- und Winterquartiere in Bäumen und in Gebäuden

Betriebsbedingt:

- Dauerhafte Störung von Vögeln und Fledermäusen ist nicht anzunehmen
- Zunahme von Störungen durch Lärm, Bewegungen und Licht.

Bewertung

Es ist mit Beeinträchtigungen im Brutverhalten von Vögeln sowie dem Nahrungs- und Jagdareal von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen.

Bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zur Begrenzung der Rodungszeit, zeitlicher Begrenzung und Vorgaben von Abriss- und Umbaumaßnahmen, zum Erhalten der Eingrünung sowie zu Beeinträchtigungen durch Beleuchtung sind nach derzeitigem Stand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

25.2 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)Während der Bauphase

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von Biotopstrukturen vor allem in Form von Grün- und Gehölzstrukturen.

- Verlust von Lebensräumen für die Flora in Form von Gehölzflächen, Baumbeständen
- Veränderung des Artenspektrums

Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen sowie von der Eingrünung im Geltungsbereich leistet einen positiven Beitrag für Pflanzen und neue Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume für Pflanzen werden geschaffen.

In der Betriebsphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Pflanzen zu erwarten.

Bewertung

Die Bebauung des Plangebiets führt teilweise zu zusätzlichen Versiegelungen und Bebauungen, was mit dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen einhergeht. Ein positiver Beitrag für Pflanzen wird durch die Realisierung des Begrünungskonzepts geleistet. Dieses ersetzt nicht den Verlust an bodengebundenen Freiflächen, leistet aber einen Ausgleich durch Neupflanzung von Bäumen.

Im Plangebiet befinden sich keine streng geschützten Pflanzenarten bzw. solche des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der Nutzung als Ackerfläche, hat der Standort jedoch derzeit keine hohe Wertigkeit als Pflanzenstandort.

25.3 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)Während der Bauphase / Betriebsphase

- Flächenverlust in Form von Grün- und Gehölzstrukturen im Außenbereich durch Bebauung bzw. Versiegelung und Umstrukturierung
- Erhöhung versiegelter Fläche im Plangebiet

Bewertung

Bei der Planung handelt es sich um eine vergleichsweise kleine Fläche im Außenbereich, die verloren geht. Da im Norden und Osten des Plangebiets bereits versiegelte und bebaute Flächen vorhanden sind, und das Plangebiet selbst auch bereits zu Wohnzwecken genutzt wird, ist die Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

25.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Während der Bauphase

Die Eingriffe in das Bodengefüge durch Versiegelung, Abgrabung und Verdichtung von Böden haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Baubedingt wird im Bereich der Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert. Damit verbunden sind Störungen der Versickerungs- und Filtereigenschaften und somit Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes.

In der Betriebsphase

Die Planung hat einen dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen durch die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche zur Folge. Die Schaffung von dauerhaft unversiegelten und begrünten Bereichen wirkt sich hingegen positiv aus.

Bewertung

Durch die Planung kommt es zu Beeinträchtigungen des Bodens durch den Verlust bisher unversiegelter Bodenbereiche.

Das bedeutet einen Verlust an bioökologisch bedeutsamen Bodenstrukturen. Da keine seltenen oder gefährdeten Bodentypen bzw. ertragreichen Böden betroffen sind, kann die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen bzw. Belastungen des Schutzguts Boden relativiert werden.

25.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Während der Bauphase

Mit Umsetzung der Planung neuer Wohnbebauung einschließlich der erforderlichen Erschließungswege wird es zu neuen Bodenversiegelung auf bislang unversiegelten Flächen kommen, was zu Unterbrechungen des Wasserkreislaufes führt. Baubedingte Verdichtungen (Baufahrzeuge, etc.) können sich ebenfalls auf den Wasserhaushalt auswirken.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich somit zusätzliche Belastungen für den natürlichen Wasserkreislauf.

In der Betriebsphase

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen innerhalb des Plangebiet werden mit versickerungsfähigen Belägen gebaut. Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind in Bezug auf die zukünftige Gebietsnutzung nicht erkennbar.

Bewertung

Es kommt örtlich zu Beeinträchtigungen durch den Verlust von Versickerungsflächen. Der Verlust hydrologisch wirksamer Flächen durch Oberflächenversiegelung kann durch die Ausbildung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen, die Herstellung von Grünflächen mit Bodenanschluss, die Herstellung von dezentralen bzw. örtlichen Versickerungsanlagen etwas minimiert bzw. ausgeglichen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist damit nicht zu erwarten.

25.6 Schutzgut Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

- Veränderungen der kleinklimatischen Situation durch Erhöhung der Bebauung und Versiegelung
- Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Individualverkehr

- Beeinträchtigungen durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge

Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der Luft und der klimatischen Situation im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Die Planung hat eine zunehmende Überwärmung und Luftverschmutzung zur Folge. Durch das Begrünungskonzept sowie Vorgaben zur Versiegelung und Niederschlagsnutzung kann eine zusätzliche Verbesserung der Luftqualität erreicht werden. Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion. Es ist keine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels bzw. auf das Stadtklima oder die CO₂-Bilanz zu erwarten.

25.7 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung des Plangebiets verändern.

Die grünordnerische Maßnahmen in Form von Baumpflanzungen, Dachbegrünung und Erhaltung der Randeingrünung wirken sich hingegen positiv auf das Landschaftsbild aus.

Bewertung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Durch die Planung wird eine Versiegelung ermöglicht. Die Umstrukturierung des gesamten Bereiches ändert das Landschaftsbild von einer locke bebauten Fläche mit großzügigem Garten zu einer verdichtet bebauten Fläche. Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere Zahl der Vollgeschosse sowie den Festsetzungen zur Dachform wird das Einfügen in die bestehende Bebauung sichergestellt und das Entstehen eines harmonischen Ortsbildes gewährleistet.

25.8 Schutzgut Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Durch die geplanten Erweiterungen kommt es zu Beeinträchtigungen durch Lärm durch Bauarbeiten.

Bewertung

Durch die äußerst kleinflächig geplante bauliche Entwicklung ist nicht von einer erheblichen Veränderung der Erholungswirksamkeit der Landschaft, der kleinklimatischen Verhältnisse, des Trinkwasserverbrauchs oder der lufthygienischen Situation auszugehen. Auch die Belastung durch Lärm für die betroffenen Anwohner der Siedlungsrandbereiche ist nicht als nennenswerte, bzw. erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anwohner in den Siedlungsrandarealen zu sehen.

25.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Auswirkungen sind nicht zu erwarten

25.10 Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Während der Bauphase / Betriebsphase

Durch Versiegelung kommt es zum Verlust von Lebensraum. Dadurch wird auch die Biologische Vielfalt im Plangebiet negativ beeinflusst.

Bewertung

Der Ausgleich des Defizits wird im weiteren Verlauf des Verfahrens bis zum Satzungsbeschluss geklärt.

25.11 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Bewertung

Die im Planbereich festgesetzten Gebietsnutzungen führen insgesamt zu keinen Immissionskonflikten im Hinblick auf die benachbarten Siedlungsformen.

25.12 Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Dachflächen der Neubauten sind mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Bewertung

Der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien wird durch die geplante Bebauung besonderer Wert zugemessen.

25.13 Sonstige Schutzgüter

25.13.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Für die Ausführungen zum Thema sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden wird an dieser Stelle auf Kap. 0 der Begründung verwiesen.

25.13.2 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Zur Quantifizierung des Eingriffs und zur Bemessung des gegebenenfalls eintretenden Ausgleichserfordernisses ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Diese erfolgt gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach den Vorgaben der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018.

Die Eingriffsregelung wird im Kapitel 19 der Begründung behandelt.

26. Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz

(Anlage 1 Nr. 2c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen sind z. T. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich geregelt, als Hinweise aufgenommen worden oder aber Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und dort entsprechend näher bestimmt.

Für die die Umweltbelange Kultur und Sachgüter, Wirkungsgefüge, Natura 2000-Gebiete, Nutzung erneuerbarer Energie, und Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen werden keine gesonderten Maßnahmen notwendig.

26.1 Schutzgut Tiere

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Tiere

vor der Bauphase

- Vor Umbauarbeiten am Wohnhaus erfolgt eine Begehung von Dachböden und Kellerräumen, um eventuelle Fledermaus-Winterquartiere feststellen zu können.
- Die Eingrünung zum Grünland im Süden hin bleibt erhalten.
- Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.

während Bauphase / Betriebsphase

- Gehölzrodungen und das Abhängen von Nistkästen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.
- Abrissarbeiten an den Nebengebäuden werden in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden: durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen

26.2 Schutzgut Pflanzen

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen

während Bauphase

- Beschränkung der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme für die baulichen Anlagen
- Anlage von biotopwirksamen Strukturen (Baumpflanzungen, Grünanlagen, Dachbegrünung)
- Festlegung der Grundstücksbepflanzung zur Begrünung des Plangebiets
- Vorgabe von Mindestanforderungen für Neupflanzungen
- Schaffung einer Randeingrünung südlich des Geltungsbereiches
- Erhalt von Einzelbäumen
- Begrünung von Stellplätzen

In der Betriebsphase

- Dachbegrünung mit positiven klimatischen Auswirkungen
- Begrünungsmaßnahmen sind in Form von Baum- und Gehölzpflanzungen auszuführen und dauerhaft zu pflegen

26.3 Schutzgut Fläche

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Fläche

während Bauphase / Betriebsphase

- Ausgleich für eventuellen Grünflächenverlust soweit möglich innerhalb des Plangebiets
- Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme als die im B-Plan ausgewiesene Fläche

26.4 Schutzgut Boden

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden

während Bauphase

- Für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen bereits überbaute oder verdichtete Flächen gewählt werden
- Die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden
- anfallender Oberboden (Mutterboden) ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen abzutragen und separat zu sichern und fachgerecht zu lagern. Grundsätzlich sind hier die Vorgaben der DIN 18915 bindend.
- Nach Möglichkeit soll der Oberboden während der Bauphase gesichert und wiederverwendet werden

In der Betriebsphase

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für befestigte Flächen
- Erhalt und intensive Begrünung von unversiegelten Bereichen
- Der zusätzlichen Versiegelung wirken vor allem Baumpflanzungen im Hinblick auf kleinklimatische Änderungen durch Versiegelung entgegen

26.5 Schutzgut Wasser

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser

während Bauphase

- Eingriff in den Untergrund ist so gering wie möglich halten
- Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund bzw. in das Grundwasser ist zu vermeiden
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

In der Betriebsphase

- Anlage von Dachbegrünungen, dadurch Entlastung der Kanalisation durch Wasserspeichervermögen und Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf
- Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers der überbauten und befestigten Flächen

- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Nutzung von Regenwasser zur Reduzierung des Trinkwasserbedarfs und der Verringerung von Abflussspitzen

26.6 Schutzgut Luft und Klima

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Luft und Klima während Bauphase

- Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.01.2024)
- Einsatz wiederverwertbarer Baustoffe und Bauteile

In der Betriebsphase

- Senkung des Energiebedarfes; Ausnutzung Gebäudeorientierung (z. B. Sonneneinstrahlung)
- Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Anlage von Grünflächen und Hausgärten mit positiven klimatischen Auswirkungen
- Grundstücksbegrünung
- Anlage von Dachbegrünungen zur Kühlung bzw. Dämpfung von Oberflächentemperaturspitzen, Verbesserung des Innenraumklimas im Dachgeschoss und Bindung von Feinstaub

26.7 Schutzgut Landschaft

Geplante Maßnahmen für die Landschaft während Bauphase / Betriebsphase

- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Begrenzung der Höhe der geplanten Gebäude
- Erhaltung der Randeingrünung südlich im Plangebiet

26.8 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Geplante Maßnahmen für das Mensch und Bevölkerung während Bauphase

- Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet
- Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten
- Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.

Betriebsphase

- Schaffung neuer Parkmöglichkeiten

26.9 Schutzgut Biologische Vielfalt

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Biologische Vielfalt.

Siehe hierzu auch die Maßnahmen in den Kapiteln 26.1 Schutzgut Tiere und 26.2 Schutzgut Pflanzen.

während Bauphase / in der Betriebsphase

- Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung
- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Niederschlagswasserversickerung auf Baugrundstücken
- Flächen zum Begrünen
- Allgemeine Bestimmungen über die Begrünungsqualität und -quantität
- Artenempfehlungen für Anpflanzungen (Pflanzlisten)

26.10 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern

**Geplante Maßnahmen
während Bauphase / in der Betriebsphase**

Immission/ Emission

- Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet.
- Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.

Abfall

- Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.
- Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Abwässer

- Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften
- Schmutzwässer werden in das Kanalsystem eingeleitet

26.11 Wechselwirkungen

Der Verlust eines Großteils von bodengebundenen Grünstrukturen, die für die Wechselwirkungen, vor allem von Boden und Pflanzen sowie Boden und Wasser von großer Bedeutung sind, wird sich auf die Wechselwirkungen auswirken. Die Versiegelungen bewirken eine Aufheizung des Gebietes. Dieser Aufheizung sollen die geplanten Anpflanzungen entgegenwirken, indem sie zum Beispiel Schatten spenden. Ebenso haben die angrenzenden freien Flächen durch Kaltluftentstehung eine Auswirkung auf den Luftaustausch im Plangebiet.

Die Maßnahmen unter Kapitel 26 haben Einfluss auf die Gesamtheit der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Umwelt. Bei Berücksichtigung der vorgehenden Maßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den umgebenden Schutzgütern.

26.12 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB)

Bei **Durchführung der Planung** geht ein Teil an bodengebundenen Freiflächen verloren.

Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf die Aspekten Tier, Pflanzen und Boden, hierfür sieht die Planung aber ausgleichende Maßnahmen vor, sodass als Gesamtergebnis sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung nicht erheblich verschlechtern wird.

Der Ausgleich des Defizits wird im weiteren Verlauf des Verfahrens bis zum Satzungsbeschluss geklärt

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Plangebiets voraussichtlich zunächst beibehalten wird. Eine Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes der Biotopkomplexe ist zu erwarten.

Tabelle 1: Übersicht der relevanten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter

Mögliche Auswirkungen	Umweltbelang									
	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft u. Klima	Landschaft	Mensch	Kultur- u. Sachgüter	Biotope
Baubedingt	o	o	o	+	o	o	o	-	-	o
Anlagebedingt	o	o	o	+	o	o	o	-	-	o

Betriebsbe- dingt	o	o	o	+	o	o	o	-	-	o
	Betroffenheit voraussichtlich				+ = erheblich o = relevant - = irrelevant / nicht gegeben					

27. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nur innerhalb des Geltungsbereichs und unter Beachtung der Planungsziele anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ein privates Grundstück, auf dem bereits ein Wohngebäude besteht und durch die Schaffung vier weiterer Gebäude nachverdichtet werden soll. Die geplante Nutzung findet im Plangebiet bereits statt. Das geplante Vorhaben lässt sich nur am vorliegenden Standort umsetzen. Eine Alternativenprüfung ist daher nicht notwendig.

28. Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen

(gem. Anlage 1 Nr. 2e i. V. m § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-II-Richtlinie.

C) Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB)

29. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

(gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB)

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- B-Plan, Theodor-Heuss-Straße 30 in Egelsbach, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Büro für Landschaftsökologie, Juli 2024

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

30. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

(gem. Anlage 1 Nr. 3b BauGB)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kommen vor allem folgende Maßnahmen in Frage:

- Die Durchführung und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht.
- Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.
- Überwachung der Einhaltung der Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung

- Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen.

31. Allgemein verständliche Zusammenfassung

(gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB)

Die Gemeinde Egelsbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes auf einem bereits bebauten Grundstück im Außenbereich.

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde. Im Norden ist es durch die Straße „Theodor-Heuss-Straße“ erschlossen. Die direkte Umgebung ist östlich durch Wohnbebauung, südlich durch Offenland und westlich durch einen landwirtschaftlichen Hof geprägt.

Im Plangebiet befindet sich ein vorhandenes Einfamilienhaus mit Garage und Zufahrt sowie einer Einfahrt zur angrenzenden Garage, Terrasse und einem Garten. Das Plangebiet ist von einem Zaun umgeben und grenzt westlich an eine Lagerhalle sowie östlich an Reihenhäuser an. Im Garten des Wohngebäudes verläuft ein gepflasterter Weg, der um das Wohngebäude führt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zahlreiche Bäume sowie Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern.

Das Wohngebäude direkt an der Theodor-Heuss-Straße ist mit drei Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung angedacht, während in den oberen Geschossen maximal acht Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Das Gebäude östlich des bestehenden Einfamilienhauses wird mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geplant und soll ein bis zwei Wohneinheiten enthalten. Im hinteren Bereich sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen und Satteldach vorgesehen.

Bei der Durchführung der Planung geht ein Teil an bodengebundenen Freiflächen verloren.

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Biotope sind die Beeinträchtigungen als relevant, für Mensch sowie Kultur und Sachgüter als irrelevant einzustufen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleich notwendig ist. Der Ausgleich wird in weiteren Verfahren konkretisiert.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde insbesondere die Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, Die Durchführung und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen und die Überwachung der Einhaltung der Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung überprüfen.

32. Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3 d BauGB)

Fachgesetze

Siehe Kapitel 23.1 des Umweltberichts.

Gutachten

- B-Plan, Theodor-Heuss-Straße 30 in Egelsbach, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Büro für Landschaftsökologie, Juli 2024

Onlinequellen

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen (HWRM), Oktober 2020; [<http://hwrm.hessen.de/>]
- Hessische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL Hessen), Oktober 2020; [<http://wrrl.hessen.de/>]

- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG), Oktober 2020; [<http://natureg.hessen.de/Main.html>]
- RP Darmstadt (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [<https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen>]