

BEGRÜNDUNG zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Nordöstlich am Helgenhaus“

Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist seit dem 02.10.1999, die 1. Änderung des Planes seit dem 12.07.2002 in Kraft.

Die Umsetzung der als Planteil C ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flurstücke 1/9 teilweise, 1 tw., 6 tw., 8/2, 8/3, 18/3 und 19/13 tw., in der Flur 29, Gemarkung Massenheim, (Rückbau und Begünung von Teilen des Diedenberger Weges) ist nicht möglich, da sich im Bereich der geplanten Baumpflanzungen Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung befinden, die z. B. Baumpflanzungen nicht zulassen.

Im ehemaligen Planteil C sind die oben genannten Flurstücke als „Verkehrsfläche – asphaltierter Feldweg“, „Verkehrsfläche – unversiegelter Feldweg“ und „Verkehrsfläche – Feldrain“ festgesetzt sowie eine reihen- bzw. alleearartige Anpflanzung von Bäumen.

Ebenfalls nicht umsetzbar ist die Festsetzung einer Wiesenfläche mit Obstbaumpflanzungen auf Flurstück 33/1, Flur 29, da die Fläche bis unmittelbar an die Terrassen der Wohnhäuser heranreicht und den größten Teil der Grundstücksfreifläche darstellt, somit eine Nutzung als Hausgarten langfristig realistischer erscheint.

Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Die 2. Änderung umfasst in der Flur 29 die obengenannten Flurstücke 1/9 teilweise, 1 tw., 6 tw., 8/2, 8/3, 18/3 und 19/13 tw., die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entlassen werden, Flurstück 33/1 sowie die Flurstücke 29/1 und 30/1, jeweils teilweise, in Flur 37, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Planungsvorgaben

Der bestehende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die angestrebte 2. Änderung berührt diese Planungsebene nicht.

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt Flurstück 33/1 als Wohngebiet, die Flächen im Bereich des Weges (ehemaliger Teilbereich C) sowie Flurstück 30/1 als „Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland“ dar.

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist Flurstück 33/1 als „Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß § 23 HENatG“ sowie als „rechtswirksame Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter 0,5 ha“ dargestellt.

Die Flächen des ehemaligen Teilbereich C sind als „Straße oder Verkehrsfläche“, Teile des Flurstücks 19/13 als Sukzessionsfläche dargestellt.

Das als zukünftige Ausgleichsfläche vorgesehene Flurstück 30/1, Flur 37, ist als „ökologisch bedeutsames Grünland“ und gleichzeitig als „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dargestellt.

Festsetzungen im Ausgangsbestand

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist Flurstück 33/1 als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ sowie gleichzeitig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festgesetzt.

Im ehemaligen Planteil C sind die obengenannten Flurstücke als „Verkehrsfläche – asphaltierter Feldweg“, „Verkehrsfläche – unversiegelterter Feldweg“ und „Verkehrsfläche – Feldrain“ festgesetzt sowie eine reihen- bzw. alleearartige Anpflanzung von Bäumen.

Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Wie bereits oben angeführt, sind die Flurstücke 1/9 teilweise, 1 tw., 6 tw., 8/2, 8/3, 18/3 und 19/13 tw., in der Flur 29, Gemarkung Massenheim, nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans; der gekennzeichnete Teil-Geltungsbereich mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelangt zur Aufhebung.

Teile der Flurstücke 29/1 und 30/1, Flur 37, Gemarkung Massenheim werden als Planteil 2 in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Flurstück ist Teil der umfangreichen Maßnahmen „Ostflanke“ an der Deponie Wicker. Die auf dem Flurstück bereits vor Jahren durchgeführten Maßnahmen (z. B. Anlage einer Streuobstwiese und von Extensivgrünland) dienen für verschiedene Vorhaben der Stadt Hochheim als Ausgleich, so daß zwei Teilbereiche von 591 qm und 1 750 qm auf Flurstück 30/1 noch nicht belegt sind und zusammen mit einer Fläche von 1 330 qm auf Flurstück 29/1 als Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des Bebauungsplans zugeordnet werden.

Die textlichen Festsetzungen stimmen (mit Ausnahme der Zuordnungsfestsetzung) mit den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Planes überein.

Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Eine Gegenüberstellung der -bisher nicht angelegten- Ausgleichsflächen des rechtskräftigen Planes mit den Tauschflächen an der Ostflanke macht deutlich, daß durch den mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten Tausch der Ausgleichsflächen kein Eingriff verbunden ist, wie aus der Biotopwertbilanzierung zu ersehen ist.

Bodenordnung

Eine weitere Grundstücksneuordnung wird nicht verfolgt.

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse bzw. Unterlagen vor, daß in dem Änderungsplanbereich altlasten-verdächtige Flächen liegen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist mit der verfolgten Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden, da keine eingriffsrelevanten Veränderungen vorgenommen werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Nordöstlich am Helgenhaus“.

Hochheim am Main, den

UMWELTBERICHT zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Nordöstlich am Helgenhaus“

1.0 Einleitung

1.1 Planungsanlaß / Planungsinhalt

Die Umsetzung der als Planteil C ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flurstücke 1/9 teilweise, 1 tw., 6 tw., 8/2, 8/3, 18/3 und 19/13 tw., in der Flur 29, Gemarkung Massenheim (Rückbau und Begrünung von Teilen des Diedenbergener Weges) wurde bisher nicht durchgeführt und ist nicht möglich, da sich im Bereich der geplanten Baumpflanzungen Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen befinden, die z. B. Baumpflanzungen nicht zulassen.

Im ehemaligen Planteil C sind die oben genannten Flurstücke als „Verkehrsfläche – asphaltierter Feldweg“, „Verkehrsfläche – unversiegelter Feldweg“ und „Verkehrsfläche – Feldrain“ festgesetzt sowie eine reihen- bzw. alleeartige Anpflanzung von Bäumen.

Ebenfalls nicht umsetzbar ist die Festsetzung einer Wiesenfläche mit Obstbaumpflanzungen auf Flurstück 33/1, Flur 29, da diese Fläche bis unmittelbar an die Terrassen der Wohnhäuser heranreicht und den größten Teil der Grundstücksfreifläche darstellt, somit eine Nutzung als Hausgarten langfristig realistischer erscheint.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist Flurstück 33/1 als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ sowie gleichzeitig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festgesetzt.

Die als zukünftige Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen auf den Flurstücken 29/1 und 30/1, Flur 37, wurden im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Ostflanke“ bereits vor einigen Jahren aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und einer extensiven, naturnahen Nutzung zugeführt (Extensivgrünland, Streuobstwiese).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Die 2. Änderung umfasst in der Flur 29 die oben genannten Flurstücke 1/9 teilweise, 1 tw., 6 tw., 8/2, 8/3, 18/3 und 19/13 tw., die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entlassen werden, Flurstück 33/1 sowie die Flurstücke 29/1 und 30/1, jeweils teilweise, in Flur 37, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Umfang des Vorhabens

Der bisherige Planteil C umfasst 7 500 qm Fläche mit Wegeflächen (4 190 qm), Feldrainen (2 185 qm), Grünlandeinsaat (1 125 qm) und Einzelbaumpflanzung (210 qm).

Die zukünftige Ausgleichsflächen an der Ostflanke mit Extensivgrünland und Streuobstwiese haben eine Größe von insgesamt 3 671 qm.

1.3 Umweltschutzziele und Planungsvorgaben aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006) i. V. mit § 21 Abs. 1 des BNatSchG (i. d. F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 09.12.2006) zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit einem „Landschaftsplan zum Bebauungsplan“ und entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan reagiert wird.

Fachplanungen

Der bestehende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die angestrebte 2. Änderung berührt diese Planungsebene nicht.

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt Flurstück 33/1 als Wohngebiet, die Flächen im Bereich des Weges (ehemaliger Planteil C) sowie die Flurstücke 29/1 und 30/1 an der Ostflanke als „Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland“ dar.

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist Flurstück 33/1 als „Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß § 23 HENatG“ sowie als „rechtswirksame Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter 0,5 ha“ dargestellt.

Die Flächen des ehemaligen Planteil C sind als „Straße oder Verkehrsfläche“, Teile des Flurstücks 19/13 als Sukzessionsfläche dargestellt.

Das als zukünftige Ausgleichsfläche vorgesehene Flurstück 30/1, Flur 37, ist als „ökologisch bedeutsames Grünland“ und gleichzeitig als „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dargestellt.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Ausgangsbestand

Ausgangsbestand ist der rechtskräftige Bebauungsplan mit den unter Punkt 1.1 aufgeführten Festsetzung und deren potentielle Auswirkungen auf die Landschaftspotentiale.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist insoweit betroffen, als daß eine (bisher nicht umgesetzte) Entsiegelung von Wegeflächen und Pflanzung von Bäumen positive Auswirkungen auf das optische Erscheinungsbild des Weges zwischen östlichem Ortrand von Massenheim und der Autobahn hätte.

Vorbelastungen bestehen hinsichtlich des Erholungswertes in der Nähe zur Autobahn A 3 mit den damit verbundenen Emissionen von Lärm, Feinstaub, Luftschadstoffen usw..

Die neu hinzukommenden Flächen an der Ostflanke der z. Z. rekultivierten Deponie wurden schon vor längerer Zeit angelegt und bieten bereits aufgrund der Großräumigkeit und Vernetzung mit anderen Landschaftselementen eine hohe Erholungseignung.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch entstehen durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bisher vorgesehenen neu anzulegenden Feldraine in Planteil C würden aufgrund ihrer Kleinräumigkeit und den zu erwartenden Störungen durch die Nutzung des Weges ein eingeschränktes Spektrum an Lebensräumen und dort zu erwartenden Tier- und Pflanzenarten bieten. Diese Einschränkungen sind auch als Vorbelastungen zu werten.

Die Flächen an der Ostflanke bieten aufgrund der Großräumigkeit des Gesamtkomplexes und der speziellen Ausbildung mit unterschiedlichen Biotopstrukturen wie Ex-

tensivgrünland, Streuobst, Heckenstrukturen, offenen Kiesflächen usw. weitgehend ungestörte Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen stellt die Änderung des Bebauungsplanes eine Verbesserung dar.

2.1.3 Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden hätte die bisher festgesetzte Entsiegelung von befestigten Wegeflächen positive Auswirkungen.

Auch bei den Flächen auf den Flurstücken 29/1 und 30/1 sind durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit den mit ihr verbundenen negativen Begleiterscheinungen Verbesserungen hinsichtlich des Bodenhaushalts und der Bodenstruktur zu verzeichnen.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die festgesetzte Entsiegelung von Wegeflächen würde die Versickerungsfähigkeit von Teilflächen des Planteils C erhöht, so daß die Grundwasserneubildungsrate geringfügig gesteigert werden könnte.

Vorbelastungen bestehen in den tiefergehenden Bodenverdichtungen in Wege- und Wegenahbereich, die die Versickerungsfähigkeit der hier anstehenden Parabraunerden aus sandigem bis tonigem Lehm beeinträchtigen.

Auf den Flächen der Flurstücke 29/1 und 30/1 wird der Oberflächenabfluß durch die nun dauerhafte Begrünung gegenüber der früheren Ackernutzung stark verringert und die Versickerungsrate erhöht, was sich insbesondere in den niederschlagsreicheren Herbst- und Winterzeiten, in denen sich auf den Ackerflächen keine Vegetation befindet, positiv bemerkbar macht, wie auch durch die sich verbessernde Bodenstruktur aufgrund der extensiven Grünlandnutzung.

Oberflächengewässer sind in beiden Bereichen nicht vorhanden.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser sind durch die Bebauungsplanänderung Verbesserungen zu verzeichnen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Eine Entsiegelung und Begrünung von Wegeflächen, wie bisher vorgesehen, würde eine geringere Aufheizung bei Sonneneinstrahlung und dadurch eine kleinklimatisch wirksame Verbesserung bewirken. Gleiches gilt für das Anpflanzen von Laubbäumen durch Beschattung und Verdunstungskühle.

Vorbelastungen sind in der Nähe zur Autobahn durch die hier emittierten Luftschadstoffe zu verzeichnen.

Kleinklimatische Verbesserungen ergeben sich auch auf den Flächen an der Ostflanke durch die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland. Durch die stärkere Wasserrückhaltung und die permanente Begrünung hat sich die Verdunstungsrate erhöht. Die Kaltluftproduktion ist jetzt auch in den auf Acker vegetationslosen Zeiten (z. B. nach der Ernte) gesichert und ohnehin auf Extensivgrünland höher als bei ackerbaulicher Nutzung.

Dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht; im Gegenteil sind Verbesserungen zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die bisher vorgesehene Entsiegelung von Wegeflächen und die Pflanzung von Bäumen würde sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, da sich in der Feldflur östlich von Massenheim nur wenige prägende Gehölze befinden.

Die neu hinzukommenden Flächen an der Ostflanke zwischen der z. Z. rekultivierten Deponie und dem Wickerbachtal wurden schon vor längerer Zeit als Grünland mit Gehölzpflanzungen, Kiesflächen, Aufhügelungen usw. angelegt und prägen bereits aufgrund der Großräumigkeit und der Vernetzung mit anderen Landschaftselementen das Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft entstehen durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist von der Planänderung nicht betroffen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch diese Einflüsse untersucht werden. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Wechselwirkungen, die sich negativ auf die Umweltbelange auswirken könnten, zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen führen bei Umsetzung der Planung zu einer Kompensation der Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter. Bei den meisten Schutzgütern können auch Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Umsetzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen ist aufgrund der technischen Gegebenheiten nicht möglich, so daß zur Erreichung der Kompensation der Eingriffswirkungen Änderungen des Bebauungsplanes notwendig sind.

3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Ausgleichsflächen bzw. die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufenen Eingriffe in die Umweltbelange sind aufgrund von infrastrukturellen Gegebenheiten (Lage der Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen) nicht umsetzbar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Entlassung der ursprünglich als Teilbereich C festgesetzten Flächen zum Ausgleich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Aufnahme von Alternativ-Ausgleichsflächen auf Teilen der Flurstücke 29/1 und 30/1, Flur 37 (Bereich Ostflanke Deponie) sowie eine Nutzungsänderung im Bereich von Grundstücksfreiflächen.

Durch den „Tausch“ der Ausgleichsflächen entstehen keine Beeinträchtigungen von Umweltbelangen.

Eine Biotopwertbilanzierung auf der Grundlage der Biotopwertliste der Kompensationsverordnung KV zeigt die Ausgeglichenheit des Tausches bezüglich des Biotopwertes der Flächen auf.

Dipl.-Ing. Günter Rademacher

Bad Soden am Taunus, 19.06.2008

Bebauungsplan Nr. 13 "Nordöstlich am Helgenhaus", 2. Änderung, Stadt Hochheim

Sp	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP je qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert			Differenz			
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	nachher				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:												
1. Bestand	Eigene Blätter für:	Übertrag										
2. Planung	Zusatzbewertung	von										
	getrennte Ersatzmaßnahmen	Blatt:										
1.	ehem. Teilbereich C											
04.110	Einzelbaum, heimisch	31	0		210		0		6.510		-6.510	
06.930	naturnahe Grünlandsaat	21	0		1.125		0		23.625		-23.625	
09.150	Feldraine, Wiesenraine	36	430		2.185		15.480		78.660		-63.180	
10.510	sehr stark versiegelte Flächen	3	2.650		2.220		7.950		6.660		1.290	
10.530	Schotterwege und -flächen	6	600		0		3.600		0		3.600	
10.610	bewachsene Feldwege	21	3.820		1.970		80.220		41.370		38.850	
	Zusatzbewertung		7.500		7.500		0		37.000		-37.000	entfallender
							107.250,0		187.315		-86.575	Überschuß
2.	Teil A											
03.120	Streuobstwiese neu angelegt	31	348		0		10.788		0		10.788,0	
11.221	Hausgarten, artenarm	14,0	0		348		0		4.872		-4.872,0	
			348		348						5.916,0	Defizit
	Summe/Übertrag nach Blatt Nr.	2										
	Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.)											
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr.)												
Summe											92.491,0	auszugleichendes
Bad Soden/Ts., 19.06.2008							Auf dem letzten Blatt: x Kostenindex:			€		Gesamtdefizit
											€ Abgabe	

Bebauungsplan Nr. 13 "Nordöstlich am Helgenhaus", 2. Änderung, Stadt Hochheim

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP		Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz				
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher				
Sp 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:		Eigene Blätter für:		Übertrag von		Blatt:						
1. Bestand												
2. Planung												
3. Ausgleichsfläche Flur 37, Flstck. 30/1												Defizit
	Ökopunkte Überschuß + Zusatzbew./qm	25,2			2.341		0		58.993,20			-58.993,20
Ausgleichsfläche Flur 37, Flstck 29/1												
	Ökopunkte Überschuß + Zusatzbew./qm	25,2			1.330		0		33.516,00			-33.516,00
												-92.509,20
	Summe/Übertrag nach Blatt Nr.				3.671							
	Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.)											
	Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr.)											
	Summe											
	Bad Soden/Ts., 19.06.2008											
Auf dem letzten Blatt: x Kostenindex:												-18,2
												€ Abgabe