

**BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BAUGB  
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„AM HAINPFAD UND 2. ÄNDERUNG BRÜHLWEG“  
DER GEMEINDE ERZHAUSEN**

Stand: 12.12.2005

**PLANUNGSTEAM**

Dipl. Ing. Dieter Hösel  
Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25A    Telefon 0 61 51-53 93 09-0  
64293 Darmstadt    Fax 0 61 51-53 93 09-28  
info@planungsteam-hrs.de    www.planungsteam-hrs.de

## **1.0 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002.

## **1.1 Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ ausgewiesen. Gemäß Kapitel 5.2 des Regionalplanes ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht zulässig. Allerdings dürfen gemäß Regionalplan Südhessen 2000 Pkt. 3.5-2 „Die „Bereiche für Landschaftsnutzung und –pflege“... in geringem Umfang (< 5 ha) im Rahmen der sonstigen Bestimmungen des Plans für Aufforstungen sowie am Rande der Ortslagen – für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden.“ Da sich die Fläche für die Siedlungsentwicklung im vorliegenden Bebauungsplan mit ca. 4,1 ha (Plangeltungsbereich von ca. 5,2 ha abzüglich der Maßnahmenflächen für Ortsrandeingrünung) unterhalb der 5,0 ha-Grenze befindet, ist somit eine Siedlungsausweisung möglich.

Ein Großteil der Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereiches des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Laut Schreiben des Regierungspräsidiums vom 17.03.2005 gilt der Siedlungsbeschränkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Egelsbach nunmehr nicht für Bauflächen in geltenden Bauleitplänen. Somit bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und auch so vom Regierungspräsidenten am 16.06.2000 genehmigt worden. Der Flächennutzungsplan erlangte seine Rechtskraft am 17.05.2001. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch aus luftverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken mehr gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche (Schreiben des RP vom 17.03.2005), nachdem nunmehr durch die schall-

technische Untersuchung vom 07.02.2005 sichergestellt ist, dass die Prognosewerte des Verkehrslandeplatzes Egelsbach für das Jahr 2009 im Bereich des Bebauungsplanes bezüglich der Immissionsrichtwerte eingehalten werden, d.h. nicht über 55 dB(A) steigen.

Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Zonen III B der festgesetzten Wasserschutzgebiete der Stadt Mörfelden-Walldorf und des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk Gerauer Land sowie außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes hessisches Ried“.

Die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung oder Vernässung durch zu hohe Grundwasserstände sind zu berücksichtigen.

## **2.0 Plangelungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Erzhausen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch den gemeindlichen Kindergarten,
- im Süden durch die nordseitigen Anliegergrundstücke der Friedrich-Ebert-Straße, wobei die Grundstücke Nr. 495/1, 490 tlw. und 488 in den Geltungsbereich integriert wurden sowie durch die Egelsbacher Straße bzw. den Brühlweg,
- im Westen durch eine Linie im Abstand von ca. 75 m zu den westlichen Anliegergrundstücken der Egelsbacher Straße, wobei die Grundstücke Nr. 26 und 27/2 (Standort Trafostation) nicht im Geltungsbereich enthalten sind,
- im Norden durch eine Linie im Abstand von ca. 54 m (in nördliche Richtung) zu der Wegeparzelle Fl.St.Nr. 190, die südliche Grenze der Flurstücke Fl.St.Nrn. 65 sowie 777, sowie durch die Südwestseite der Straße Am Hainpfad.

## **3.0 Städtebauliche Situation / Bestand**

### **3.1 Plangebiet**

Das am nordwestlichen Ortsrand von Erzhausen gelegene Plangebiet ist bis auf die Parzellen 495/1, 490 tlw. sowie 488 unbebaut. Ein Großteil der Fläche stellt sich als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen dar, während Grünbrachen, Ackerbrachen, eine Baumschule und ruderale Wiesen als flächenmäßig untergeordnet anzusehen sind. Die Egelsbacher Straße, die bis an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches reicht, teilt das Plangebiet in 2 Teilflächen, welche von Graswegen begrenzt bzw. durchzogen sind.

### **3.2 Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet schließt nördlich an die bestehende Bebauung der Friedrich-Ebert-Straße sowie westlich an die Bebauung der Egelsbacher Straße an.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich relativ breite und tiefe Grundstücke, deren Bebauung einen 3 – 5 m Abstand zur Straße aufweisen. Offene Bauweise und einseitige Grenzbebauung wechseln sich hier ab, wobei auf einigen Grundstücken zusätzlich eine Hinterliegerbebauung realisiert wurde.

Entlang der Egelsbacher Straße stehen die Gebäude direkt an der Straße, die Grundstücke sind meist recht schmal, so dass hier fast nur eine einseitige Grenzbebauung möglich ist. Trotzdem finden sich auch hier Hinterliegerbebauungen.

An die äußerste östliche Begrenzung des Plangebietes schließt ein Kindergarten an.

Nördlich und westlich geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.

#### **4.0 Abwägungsrelevante Tatbestände**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von neuen Wohnbauflächen geschaffen werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 1a (2) 3 BauGB ist nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Immissionsschutzes – Lärm- (siehe Pkt. 11.0), der Wasserwirtschaft und des Bodens (siehe Pkt. 6.8, 10.1 und 10.4) besonders geprüft worden.

Im Geltungsbereich ist kein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, die eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 (5) BauGB erfordern, bekannt.

Mit der baulichen Nutzung des Plangebietes wird sich die Verkehrsbelastung für den Brühlweg, die Egelsbacher Straße sowie die Straße Am Hainpfad erhöhen. In einer Verkehrsuntersuchung zur geplanten Südumgehung (Verlegung der K 167) wurde die gesamte Ortslage mit den zu diesem Zeitpunkt geplanten Erweiterungen (einschließlich des vorliegenden Geltungsbereiches) in den Untersuchungsraum mit einbezogen. Da in der Ortslage keine Kapazitätsengpässe zu verzeichnen waren, kann davon ausgegangen werden, dass die umgebenden Straßen die zusätzliche Verkehrsbelastung mit aufnehmen können.

Die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die ökologischen Belange werden im Pkt. 12.0 dargestellt.

#### **5.0 Planungsanlass und Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Nutzung des Plangebietes als Wohnstandort zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs geschaffen werden.

Zugleich soll insbesondere an der West- und Nordseite des Plangebietes der Übergang der bebauten Ortslage in die freie Landschaft neu bestimmt und naturnah gestaltet werden. Das Planungskonzept orientiert sich an folgenden Zielen:

Maßvolle bauliche Verdichtung als Arrondierung der nördlichen Ortslage.

Dezentrale Erschließung über vorhandene Straßen.

Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Ortsrandnähe und der Nähe zur freien Landschaft.

Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und unter Berücksichtigung der Landschaftseinbindung.

## **6.0 Nutzung und Bebauung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind entsprechend den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht sind vorzugsweise störungsfreie Quartiere für die Wohnnutzung vorzusehen. Ausgeschlossen sind deshalb die folgenden flächen- und besucherintensiven Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **6.2 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Einzelhäuser (Kennziffer 1) und Doppelhäuser (Kennziffer 2) die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Nähe zur freien Landschaft Rechnung getragen. Nur für Bestandsgrundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße (Kennziffer 3) wird die abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung - festgesetzt, da sich diese Bauweise in die umliegende Bebauung einpasst und auf die geringe Breite der Grundstücke Rücksicht nimmt.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Einzelhausgrundstücke (Kennziffer 1) wird eine maximale überbaubare Fläche von 130 qm festgesetzt. Auf die Festsetzung der GFZ wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe.

Für die Doppelhausgrundstücke (Kennziffer 2) wird eine maximale überbaubare Fläche von 110 qm festgesetzt. Hier ist die Stellung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück klar definiert. Insbesondere bei den Doppelhäusern sollen durch die eindeutige Stellung der Gebäude eine klare Straßenlinie sowie in ihrer Kubatur angegliche Baukörper entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier aus der zulässigen überbaubaren Fläche, die durch Baugrenzen bzw. Baulinien begrenzt ist, und der zulässigen Gebäudehöhe.

Für den Plangeltungsbereich ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m zulässig. Für die Doppelhäuser sind zwingend 7,0 m festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der neuen Erschließungsstraßen. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe für die jeweiligen Dachformen festgesetzt. Wegen des im Plangeltungsbereich hoch anstehenden Grundwassers ist ein Sockel von maximal 1,0 m zulässig, was in der festgesetzten Traufhöhe berücksichtigt wurde.

Das zulässige Maß der Nutzung ermöglicht nicht nur die Realisierung eines auf die Planungskonzeption abgestimmten Bauvolumens, sondern berücksichtigt auch die Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung.

Über die in der Planzeichnung eingetragene Grundfläche für Gebäude, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten hinausgehend werden entsprechende Flächen für Terrassen sowie für Nebenanlagen und Garten-/Gerätehütten zugelassen.

Die Festsetzung der hinteren Baugrenzen soll sicherstellen, dass ausreichend individuelle Frei- bzw. Grünflächen für die Erholung der Bewohner zur Verfügung stehen. Für diese nicht überbaubaren Flächen wird durch die grünordnerischen Festsetzungen sichergestellt, dass eine aus stadtgestalterischer und ökologischer Sicht maximale Begrünung realisiert wird.

#### **6.4 Überschreitung der Baugrenzen**

Da die Bauherren die Möglichkeit erhalten sollen, die Baugrenze für untergeordnete Bauteile wie Erker oder Wintergärten in einem geringfügigen Maß überschreiten zu können, werden diesbezügliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.5 Zurücktreten von Baulinien**

Um bei den gering dimensionierten Grundstücken eine optimale Überbauung der Grundstücke zu gewährleisten, ohne die Nachbarbelange zu tangieren, werden Baulinien eingetragen. Die Unterschreitung der Baulinie ist bis 2,0 m zulässig.

#### **6.6 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Die Errichtung von Garagen wird auf die überbaubare Fläche und die für Garagen vorgesehenen Flächen eingeschränkt. Notwendige Stellplätze und Zufahrten sind auf den vorgenannten Flächen sowie auf den für Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig. Insbesondere bei den Einzelhäusern soll dadurch eine möglichst große Flexibilität für die Errichtung von notwendigen Stellplätzen geschaffen werden.

#### **6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Um die Belastung der angrenzenden Straßen so gering wie möglich sowie die durch den ruhenden Verkehr ausgelösten Belastungen in Grenzen zu halten, wird die Zahl der zulässigen Wohn-

einheiten bei Einzelhäusern pro Hauseinheit auf zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern pro Hauseinheit auf eine Wohneinheit festgesetzt.

### **6.8 Besondere bauliche Vorkehrungen**

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.

Bei dem in Auftrag gegebenen Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurden im Plangebiet relativ geringe Grundwasserflurabstände, z.T. unter einem Meter, registriert. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Plangebiet als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet. Um die Vernässungsgefahr für die zu errichtenden Gebäude zu minimieren, wird zusätzlich die wasserdichte Ausbildung der Kellergeschossaußenwände und des Bodens als besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. gegen Naturgewalten – drückendes Grundwasser – festgesetzt. Damit wird auch dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Inneren vom 24.04.1999 Rechnung getragen, der bauwerksseitig Vorkehrungen (erhöhter Abdichtungsstandard der Keller, z.B. „weiße Wanne“) fordert.

### **6.9 Führung von Versorgungsleitungen**

Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Vermeidung von Einschränkungen der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten und zur Vermeidung von Gefahrenpunkten im Straßenraum wird die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikationsleitungen u.a.) verbindlich festgesetzt.

### **7.0 Bauordnerische Festsetzungen**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO Festsetzungen zur Dachausbildung, zu Einfriedigungen und zur Gestaltung der Außenanlagen getroffen, die die vorhandene Ortsstruktur berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden.

### **8.0 Hinweise und Empfehlungen**

Um der Forderung der Denkmalschutzbehörde Abtg. Archäologie gerecht zu werden, wird ein Verhaltenshinweis bei möglichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Sammeln des Dachniederschlagswassers in Zisternen sowie die Brauchwassernutzung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch wird der Forderung nach einem rationellen Umgang mit Wasser nachzukommen.

## **9.0 Verkehrserschließung**

### **9.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird über mehrere Straßen erschlossen. Die Erschließung des westlichen Planbereiches erfolgt von Süden über den Brühlweg und den Mörfelder Weg. Der nördliche Planbereich wird über die Egelsbacher Straße und die Straße Am Hainpfad erschlossen.

Die angrenzenden Straßen sind in der Lage, die zusätzliche Verkehrsbelastung aufzunehmen (siehe auch Pkt. 4.0).

### **9.2 Ruhender Verkehr**

Es sind ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Erzhausen ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

### **9.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt in ca. 550 m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle der Busverbindung Erzhausen – Darmstadt (über Weiterstadt mit Stadtteilen). Der Bahnhof Erzhausen wird durch die Buslinie angebunden.

## **10.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)**

### **10.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III.

Die Abwasserbeseitigung kann im Trenn- oder Mischsystem erfolgen. Beim Mischsystem entsteht ein Mehraufwand, um die Leistungsfähigkeit des Vorfluters an die gegebenen Bedingungen anzupassen. Demgegenüber stehen beim Trennsystem die höheren Kosten bei der Kanalisation im Baugebiet und dem zu schaffenden Anschluss an das Gewässer. Im Laufe des Verfahrens wurde das Mischsystem als zukünftiges Abwassersystem gewählt.

Der Anschluss des Plangebietes bleibt gemäß den durchgeführten Berechnungen ohne bedeutende Auswirkungen auf das innerörtliche Kanalisationsnetz der Gemeinde Erzhausen.

Die Löschwasserversorgung ist in ausreichendem Maße durch die HSE sichergestellt.

Die gesamten Abflüsse der Mischwasserkanalisation aus dem Gemeindegebiet fließen erst der Vorbehandlungsanlage im Westen der Ortslage und später über eine Druckleitung der Kläranlage zu. Die Anzahl der angeschlossenen Einwohner erhöht sich nach dem Anschluss des Plangebie-



tes von derzeit 54.400 EW auf etwa 54.717 EW. Die Anschlusswerte liegen damit weit unter der Bemessungsgrenze der Kläranlage von 75.000 EW.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband Langen Egelsbach Erzhausen. Nähere Informationen können der „Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Belangen“, die dieser Begründung beigefügt ist, entnommen werden.

## **10.2 Energieversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die HEAG Südhessische Energie AG (HSE). Angrenzend an das südwestliche Ende des Geltungsbereiches ist bereits eine Transformatorstation vorhanden.

## **10.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung (Hausmüll, Sperrmüll, Wertstoffe) wird durch die ZAW gewährleistet.

## **10.4 Regenwasserversickerung**

Von einer Versickerung des Dachniederschlagswassers wird abgesehen, da die registrierten Grundwasserflurabstände (z.T. unter einem Meter) zwar nach dem neuen Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 aus dem Jahr 2002 einer Versickerung nicht mehr grundsätzlich im Wege stehen (geforderter höchster Grundwasserstand sollte nach ATV-A 138 von 1990 mindestens 1,50 m betragen), die vorgefundenen und zu erwartenden Grundwasserflurabstände aber im Grenzbereich liegen und durch die bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung durch Stauhorizonte örtlich behindert sein kann.

## **11.0 Emissionen und Immissionen**

### **11.1 Lärmbelastung durch Fluglärm**

Laut der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 07.02.2005 halten die Prognosewerte des Verkehrslandeplatzes Egelsbach für das Jahr 2009 im Bereich des Bebauungsplanes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ein. Dies bestätigt auch der „Monatsbericht Dezember 2004 Fluglärmmessung Egelsbach“. Diesbezüglich sind keine Festsetzungen zur Lärminderung festzusetzen. Da sich hier eine Diskrepanz zwischen TÜV-Gutachten und Regionalplan Südhessen 2000 ergibt, ist anzumerken, dass die Immissionsrichtwerte, die dem Siedlungsbeschränkungsbereich im Regionalplan Südhessen 2000 zugrunde liegen, an der Grenze dieser zeichnerischen Ausweisung grenzwertig, d.h. nicht parzellenscharf ausfallen. Das TÜV-Gutachten, hingegen, auf das sich die Schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka hier bezieht, liefert eine punktgenaue Berechnung.

Bei allen untersuchten Varianten im Gutachten G 6.1 zum Ausbauprogramm des Flughafens Frankfurt/Main /9/ liegen sowohl die  $NAT_{Nacht}$  6x68-Konturen (Gebiete, in denen pro Nacht ein Maximalschallpegel von 68 dB(A) mindestens 6 mal erreicht oder überschritten wird) als auch die 55-dB(A)-Isophonen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Damit sind auch bezüglich der Lärmbelastung durch den Flughafen Frankfurt/Main keine Festsetzungen zur Lärminderung festzusetzen.

Da das laufende Planfeststellungsverfahren zum weiteren Ausbau des Flughafens Frankfurt/Main noch nicht abgeschlossen ist, sind die dargestellten Prognosewerte als vorläufige Werte anzusehen, die sich im Laufe des Verfahrens noch ändern können.

Obwohl deshalb derzeit noch keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen, wird vorsorglich der Einbau von Lärmschutzfenstern und schalldämmenden Lüftungseinrichtungen empfohlen sowie auf die Lärmsituation hingewiesen.

## **11.2 Lärmbelastung durch Sportanlagen, Kindergarten und Straßen- und Schienenverkehr**

### Sportanlagen:

An den nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern ist bei der gleichzeitigen bestimmungsgemäßen Nutzung aller Sportanlagen mit einem Gesamtbeurteilungspegel von 50,9 dB(A) der Immissionsrichtwert der 18. BimSchV/1/ für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) um den weder messbaren noch wahrnehmbaren Betrag von weniger als 1 dB(A) überschritten.

Somit ist davon auszugehen, dass aufgrund der üblichen Nutzungszeiten der Sportanlagen einerseits und des besonderen Beurteilungsverfahrens der 18. BimSchV /1/ andererseits auch tags außerhalb der Ruhezeiten sowie bei bis zu 18 Fußballpunktspielen pro Jahr (seltene Ereignisse im Sinne der 18. BimSchV /1/) mit erhöhter Zuschauerbeteiligung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten sind.

Auch durch kurzfristige Geräuschspitzen beim maximalen Schreien auf der Skateranlage werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten.

### Kindergarten:

Mit einem Beurteilungspegel von 52,4 dB(A) ist selbst im ungünstigsten Fall eines sechsstündigen ununterbrochenen Aufenthalts von 100 Kindern im Freien der Orientierungswert der DIN 18005 /5/ von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

### Straßen- und Schienenverkehr:

Aus den für die Gemeinde Erzhausen von der HlfU, Wiesbaden, erstellten Gesamtkonfliktplänen „Straßen- und Schienenverkehr“ /1/ ergeben sich tags Unterschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 /5/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 9 dB(A), nachts liegen die Unterschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) zwischen 0 – 3 dB(A).

## **12.0 Grünordnerische Belange**

### **12.1 Bestand und Bestandsbewertung**

Das am nordwestlichen Ortsrand von Erzhausen gelegene Plangebiet wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei es sich überwiegend um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen handelt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes noch eine Grünbrache sowie eine ungenutzte Ackerbrache. Zusätzlich befinden sich im Plangebiet noch strukturarme Hausgärten des Siedlungsbereiches sowie Freizeit- und Nutzgärten außerhalb der Ortslage. Südlich des Baumschulgeländes befindet sich eine extensiv genutzte, leicht ruderalisierte frische Glatthaferwiese, während stärker ruderalisierte Wiesen auf der Parzelle 464 und im Norden des Plangebietes zu verzeichnen sind. Am Graben kommen darüber hinaus noch Feuchtlandarten vor. Der Gehölzbestand ist mit einzelnen Obstbäumen im Bereich der Gartenflächen sowie gepflanzten Bäumen entlang des Grabens im Norden relativ gering.

Unter den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen kommt den Grünland- und Brachflächen sowie dem Graben aktuell die größte Bedeutung als Lebensraum für gebietstypische Tier- und Pflanzenarten zu. Wertvoll für die Fauna sind darüber hinaus die brachliegenden Ackerflächen, während die privaten Gärten nur eine geringe biozönotische Bedeutung aufweisen.

### **12.2 Planung**

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wird der Gestaltung des neuen Ortsrandes eine ganz besondere Bedeutung beigemessen. Entlang der Siedlungsgrenze im Norden und Westen ist ein Gürtel aus extensiv genutzten Obstwiesen mit Hochstamm-Obstbäumen vorgesehen. Darüber hinaus soll das Wohngebiet durch die Festsetzung kleinkroniger Laubbäume auf den privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sowie durch entsprechende Pflanzgebote für die Hausgärten intensiv durchgrünt werden.

### **12.3 Eingriff- / Ausgleich**

Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind die innerhalb des Plangebietes zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeschöpft worden.

Der zu erwartende Eingriff kann nicht gänzlich innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von ca. 209.410 Biotopwertpunkten.

Die Kompensation erfolgt über das Ökopunktekonto der Gemeinde Erzhausen.

### 13.0 Planungsstatistik

**Plangeltungsbereich** **5,07 ha**

Maßnahmenflächen 1,01 ha

Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Parken 0,79 ha

Öffentliches Grün – Kinderspielplatz und  
Verkehrsbegleitgrün 0,07 ha

**Nettobauland** **3,20 ha**

Überbaubare Flächen incl. Garagen 1,33 ha

Stellplätze und Zugänge 0,25 ha

Nicht überbaubare Flächen 1,62ha

#### Zahl der Häuser und Wohneinheiten (Maximalwerte)

Einzelhäuser 55 x 2 WE = 110 WE

Doppelhäuser 28 x 1 WE = 28 WE

Insgesamt Häuser / Wohneinheiten 83 = 138 WE

Einwohnerzuwachs (ca. 2,3 Pers./WE) = 317 Einwohner

### 14.0 Anlagen\*

- Wasserwirtschaftliche Stellungnahme
- Beschreibung und Bewertung des Vegetationsbestandes
- Bestandsplan Zustand / Biotoptypen
- Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorVO
- Lärmgutachten – Schalltechnische Untersuchung
- Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens

\*nur für entsprechende Träger

Darmstadt, 12.12.2005