**Stadt Linden**
**Stadtteil Leihgestern**

# Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“

| | |
|---|---|
| **Teil A:** | **Begründung gem. § 2a BauGB** |
| Teil B: | Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB |
| Teil c: | Planteil |

**Entwurf zum Feststellungsbeschluss gemäß § 6BauGB**

September 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

**1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen ..... 1**

1.1 Planungsanlass ..... 1
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets ..... 2
1.3 Planungsrechtlicher Rahmen ..... 3
1.3.1 Verfahren ..... 3
1.3.2 Verfahrensschritte ..... 4
1.3.3 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ..... 4
1.3.4 Anpassungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB ..... 4
1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung ..... 5
1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ..... 5

**2 Planerische Rahmenbedingungen ..... 7**

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010 – RPM-E 2025) ..... 7
2.2 Flächennutzungsplan ..... 7
2.3 Verbindliche Bauleitplanung ..... 8
2.3.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Altortslage“ ..... 8
2.3.2 Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ ..... 8
2.3.3 Bebauungsplan Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“ ..... 8
2.4 Fachplanerische und sonstige Rahmenbedingungen ..... 9
2.4.1 Wasserschutzgebiete ..... 9
2.4.2 Gewässer (Wasserbewirtschaftung) ..... 9
2.4.3 Naturschutz ..... 9
2.4.4 Denkmalschutz ..... 9
2.4.5 Boden ..... 9
2.4.6 Klima ..... 9
2.4.7 Landschaft ..... 10
2.4.8 Freizeit – und Erholung ..... 10
2.5 Verkehrserschließung ..... 10
2.5.1 Verkehrsanbindung ..... 10
2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr ..... 10
2.6 Versorgung ..... 11

**3 Naturschutzfachliche Belange ..... 12**

3.1 Umweltbericht ..... 12
3.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..... 12
3.3 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich ..... 12
3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung ..... 13

**4 Änderungsinhalte ..... 14**

## Abbildungen

*Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt (OSM) ..... 1*
*Abbildung 2: Geltungsbereich der FNP-Änderung ..... 2*
*Abbildung 3: Plangebiet (Blickrichtung Süd - GH) ..... 2*
*Abbildung 4: Plangebiet (Blickrichtung West - GH) ..... 2*
*Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt ..... 7*
*Abbildung 6: RPM -E 2025 - Ausschnitt ..... 7*
*Abbildung 7: FNP - Ausschnitt ..... 7*
*Abbildung 8: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“ ..... 8*
*Abbildung 9: FNP (Ausschnitt)– vor der Änderung ..... 14*
*Abbildung 10: FNP (Ausschnitt) – nach der Änderung ..... 14*

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB**

**Teil C: Planteil**

Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU Rühl, Staufenberg, 14.10.2025

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

# 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

## 1.1 Planungsanlass

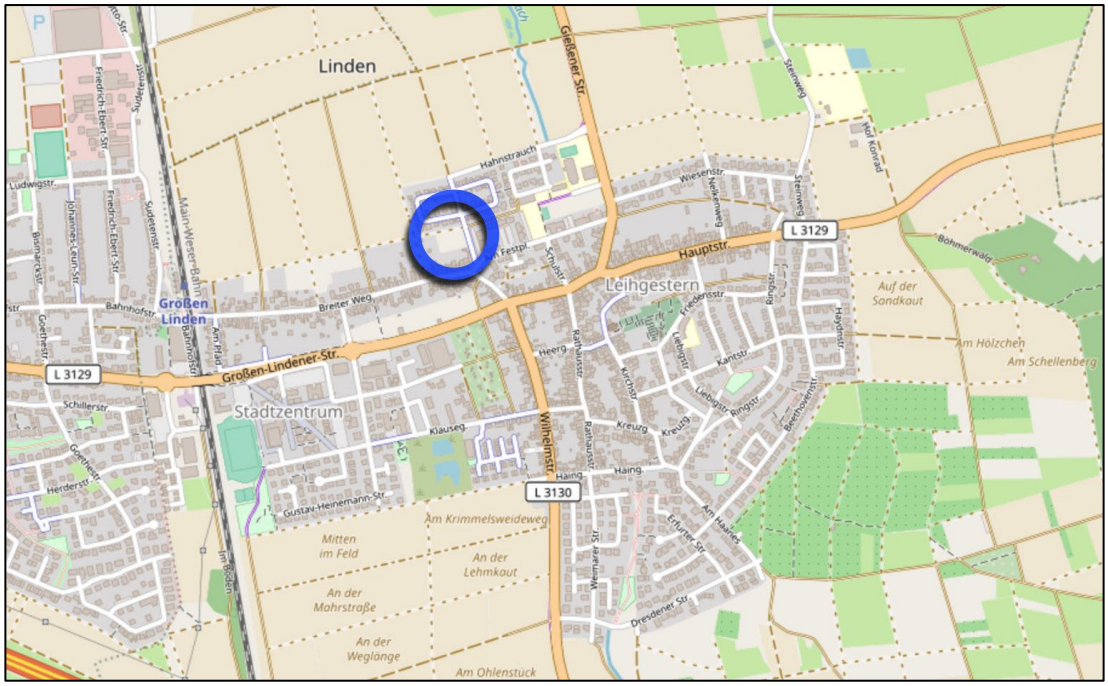


*Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt (OSM)*

Das Neubaugebiet „Nördlich Breiter Weg“ stellt für die Stadt Linden einen wichtigen Baustein für die Stadtentwicklung dar. Die Erschließung des Gebiets im Bereich Im Niederfeld/ Bachgärten/ Wolfskaute/ Am Schafbach ist zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen worden. Die Baugrundstücke wurden vermarktet und mit Wohnhäusern bebaut. Gemeinsam mit den bereits bestehenden Siedlungsbereichen am Breiten Weg und Am Festplatz und den ergänzenden Infrastruktureinrichtungen ist ein Wohnsiedlungsbereich vor allem für junge Familien mit Kindern entstanden. Derzeit fehlt in diesem Quartier ein kommunaler Spiel- und Erfahrungsraum, in dem Kinder gemeinsam spielen, sich bewegen oder kreativ sein können.

Um im Quartier ein zielgerichtetes Angebot zu schaffen, soll der neue Spielplatz im Bereich zwischen Breiter Weg und dem genannten Neubaugebiet errichtet werden. Er befindet sich an zentraler Stelle zwischen den unterschiedlichen Siedlungsbereichen. Er ist aufgrund seiner Lage im bisher durch Gärten geprägten Siedlungsrand in einem Bereich angesiedelt, der nur fußläufig bzw. mit dem Rad und somit sicher für jüngere Kinder erreichbar ist. Der Standort besitzt somit sehr gute Voraussetzungen zur Entwicklung einer wohnungsnahen Versorgung mit Spielanlagen und kann auch als Erholungsfläche und Kommunikationsort für (junge) Familie dienen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans soll dergestalt erfolgen, dass die Darstellung des FNP in diesem Bereich mit der Signatur „Spielplatz“ ergänzt wird.

Bezogen auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung berührt der vorliegende Änderungsinhalt weder inhaltlich noch räumlich die Grundzüge des FNP. Es erfolgt keine Neuzuordnung von Nutzungen in der Konzeption des kommunalen FNP, sondern es wird lediglich die Darstellung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

ergänzt. Ungeachtet dessen wird die FNP-Änderung im zweistufigen „Regelverfahren“ aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden hat in ihrer Sitzung am 23.04.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der FNP-Änderung „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“ im Stadtteil Leihgestern beschlossen.

Parallel zum Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Linden den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“ gefasst, um die konkrete planungsrechtlichen Steuerung des Vorhabens zu ermöglichen.

## 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

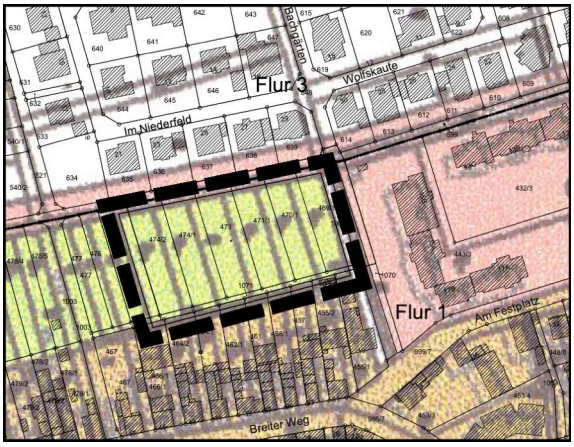


*Abbildung 2: Geltungsbereich der FNP-Änderung*

Das Plangebiet "Spielplatz Nördlich Breiter Weg" liegt inmitten des Stadtteils Leihgestern. Im Norden wird es begrenzt durch das Neubaugebiet „Im Niederfeld“. Im Süden schließt der Siedlungsrand der straßenbegleitenden Bebauung an der Straße Breiter Weg an, der durch die vorhandenen Gartengrundstücke der Wohnbebauung charakterisiert werden kann. Im Osten befindet sich eine mehrgeschossige Wohnanlage im Bereich der Straße Am Festplatz. In diesem Bereich tangiert ein Fuß- und Radweg das Plangebiet. Dieser verbindet das Neubaugebiet mit dem älteren Siedlungsbereich an der Straße Breiter Weg. Insofern liegt der künftige Spielplatz zentral innerhalb des durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsgefüges. Lediglich im Westen des Plangebiets schließt eine insbesondere durch kleingärtnerische Nutzungen geprägte Freiraumstruktur an.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha.



*Abbildung 3: Plangebiet (Blickrichtung Süd - GH)*



*Abbildung 4: Plangebiet (Blickrichtung West - GH)*

Realnutzung

Die Realnutzung des Plangebiets wird überwiegend durch Gärten bestimmt. Der Bereich wird noch in Teilen als Gartenland genutzt, in Teilen ist diese Nutzung mittlerweile

aufgegeben worden. Hier stellen sich die Bereiche als Grünland / Wiese dar. Innerhalb des Plangebiets befinden sich vor allem im westlichen Abschnitt einige ältere Obstbäume.

## 1.3 Planungsrechtlicher Rahmen

### 1.3.1 Verfahren

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird ein Gebiet überplant, das im rechtswirksamen FNP der Stadt Linden als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt ist. Im FNP sollen die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung bezogen auf die Art der Bodennutzung dargestellt werden. Dazu zählt auch die Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebiets mit Flächen für Spiel- und Sportanlagen gem. § 5 Abs. 2 BauGB. Ziel dieser FNP-Änderung ist es, die Fläche durch eine ergänzende Darstellung als „Grünfläche - Spielplatz“ langfristig zu sichern.

Bezogen auf die Maßstabsebene des Gesamt-Flächennutzungsplans der Stadt Linden kann die vorliegende Anpassung als eher marginal bezeichnet werden. Es werden „*durch die Änderung [...] des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt*“ (§ 13 Abs. 1 BauGB). Es handelt sich inhaltlich um eine Ergänzung einer bereits bestehenden Darstellung des FNP. Insofern wird in dem räumlichen Umfeld keine neue „Nutzungskategorie“ in der Konzeption des FNP etabliert.

Zunächst wurde daher das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung der FNP-Änderung gewählt.

Da jedoch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens seitens des RP Gießen der Hinweis zur Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltprüfung vorgebracht wurde, soll das Verfahren im Regelverfahren weitergeführt werden.

Dabei wird das Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB, auf Anregung des RP Gießen, Dez. 31, als frühzeitiges Beteiligungsverfahren gewertet.[1]

[1] RP Gießen, Stellungnahmen vom 26.09.2024, Dez. 31: „Bei einer Fortführung des Bauleitplanverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung als zweistufiges Regelverfahren könnte die bisherige Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB als „frühzeitige Beteiligung" nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB gewertet werden.“

### 1.3.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

| Nr. | Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage | Datum / Zeitraum |
|---|---|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 23.04.2024 |
| 2. | Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (zunächst als Verfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB) | vom 26.08.2024 bis 27.09.2024 |
| 3. | Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 13.07.2026 bis 14.08.2026 |
| 4. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom 13.07.2026 bis 14.08.2026 |
| 5. | Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB | laufend |
| 6. | Genehmigung der FNP-Änderung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen) | __.__.____ |
| 7. | Eintritt der Rechtswirksamkeit durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung | __.__.____ |

### 1.3.3 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren wurde zunächst gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Es wird im Regeverfahren weitergeführt.

Nach Abschluss des o.g. Beteiligungsverfahren wurden, neben redaktionellen Änderungen, insbesondere folgende Anpassungen/ Vervollständigung der Planunterlagen vorgenommen:

- Fertigstellung des Umweltberichts inkl. Grünordnungsplan, Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz, Entwicklung eines Konzeptes zum Eingriffsausgleich,
- Gliederung der Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs als „Grünfläche – Kleingärten“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Es erfolgt eine Differenzierung „Grünfläche – Kleingärten“ und „Grünfläche - Spielplatz“.

### 1.3.4 Anpassungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Nach Abschluss der o.g. Beteiligungsverfahren wurden lediglich redaktionellen Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Insbesondere folgende Anpassungen/ Vervollständigungen der Planunterlagen wurden vorgenommen:

- Ergänzung der Aussagen zur ÖPNV-Ausstattung im Plangebiet
- Aktualisierung der Kartendarstellung in der Begründung zur FNP-Änderung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine substanziellen Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Inhaltliche Anpassungen, die eine erneute Durchführung der Beteiligungsverfahren erforderlich gemacht hätten, wurden nicht vorgebracht.

## 1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein[2].

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“*[3]

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[4]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[5]). Diese Änderungen erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*[6]

### 1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere

---

[2] Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

[3] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

[4] § 1 Abs. 5 BauGB:
*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

[5] § 1a Abs. 2 BauGB
*„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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] 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.“*

[6] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Das Plangebiet ist als „Gartengebiet“ am Siedlungsrand anzusprechen. Es handelt sich nicht um erwerbsmäßig bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen (bzw. Wald). Der erwerbsmäßigen Landwirtschaft werden demnach keine Flächen entzogen. Die Umwidmungssperrklausel ist nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich zentral zwischen drei Wohnsiedlungsbereichen, die aus unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungszeiten stammen. Aktuell sind für diese drei Siedlungsbereiche keine wohnungsnahen Spielplatzflächen vorhanden. Dieses städtebauliche Defizit will die Stadt Linden nunmehr beheben. Das Projekt hat für die Stadt eine besondere Bedeutung, da ein zentraler Ort für Spiel, Erholung und Freizeit geschaffen wird. Mit Hilfe der geplanten Freizeiteinrichtung wird für das neue Wohngebiet, dem Wohnungsbestand der Altortslage sowie der benachbarten Geschosswohnungsbausiedlung ein Quartierstreffpunkt für Kinder und Erwachsene in Leihgestern geschaffen. Somit dient diese Einrichtung insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern, der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, den Belangen von Freizeit und Erholung, der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und vor allem der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Alternative Standorte, die in ihre Zentralität vergleichbar sind, stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich der überwiegende Teil der erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Stadt Linden.

Die geplante Nutzung als Spielplatz bzw. Gärten führt nicht zu großflächigen Versiegelung. Vielmehr wird die bestehende Nutzung als Gartenfläche in Teilen weitergeführt und lediglich in einem Teilbereich durch die Spielplatznutzung ergänzt.

Da die Stadt Linden durch die Planung ihrem gesetzlichen Auftrag zur Ausstattung ihres Stadtgebietes mit wohnortnahen Spiel- und Bewegungsräumen für Kinder gerecht wird, ist die Planung im öffentlichen Interesse.

# 2 Planerische Rahmenbedingungen

## 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010 – RPM-E 2025)

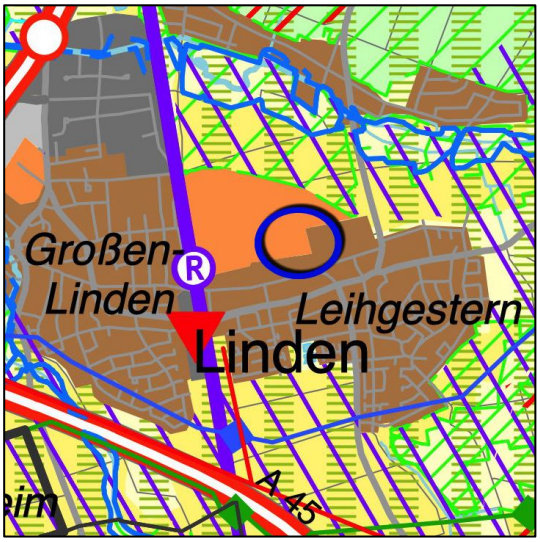


*Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt*




*Abbildung 6: RPM -E 2025 - Ausschnitt*

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) und der Entwurf des RPM 2025 weist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ bzw. Vorranggebiet Siedlung Planung“ aus.

Diese umfassen gemäß Ziel 5.2-1 des RPM 2010 u.a. auch Grünflächen zur Ergänzung der Siedlungsflächen.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

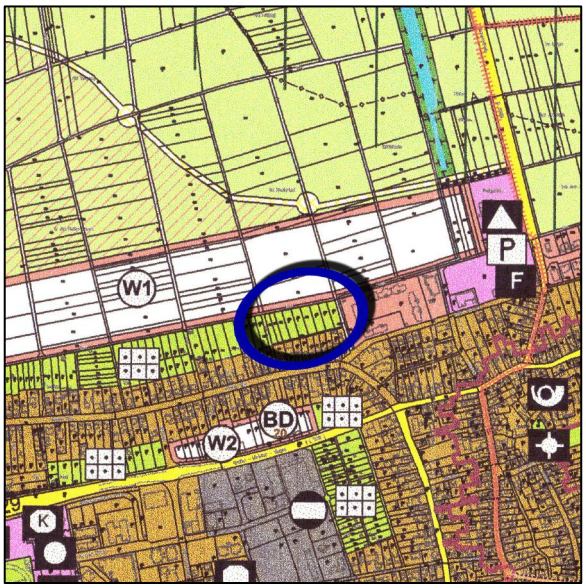


*Abbildung 7: FNP - Ausschnitt*

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Linden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Grünfläche – Kleingärten“ dargestellt.

Damit entspricht die FNP-Darstellung nur teilräumlich der geplanten Nutzung der Spielplatzfläche. Somit ist der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt dergestalt, dass die Darstellung des FNP in diesem Bereich mit der Signatur „Spielplatz“ ergänzt wird. Das erforderliche Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebiets sowie benachbart existieren folgenden Bebauungspläne:

### 2.3.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Altortslage“

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Altortslage“ erlangte Rechtskraft in 1992 und steuert die bauliche Entwicklung der historischen Siedlungsbereiche südlich des Plangebiets.

### 2.3.2 Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“

Die Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ (Rechtskraft 11.10.2004) und die erste, vierte und fünfte Änderung und Erweiterung dieses Plans (1. Änderung: Rechtskraft: 13.11.2015, 4. Änderung: Rechtskraft 22.06.2018, 5. Änderung: Rechtskraft 18.07.2022) steuern die bauliche Entwicklung der benachbarten Neubaugebiete, die sich nördlich und westlich zum aktuellen Plangebiet anschließen.

### 2.3.3 Bebauungsplan Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“




*Abbildung 8: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“*

Im Parallelverfahren zu dieser FNP-Änderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“

Im Plangebiet werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB „Grünflächen“ ausgewiesen.

Es erfolgt eine Gliederung in einen Bereich als „Private Grünfläche“ und als „Öffentliche Grünfläche“.

Die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB „Private Grünflächen“ werden mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ ausgewiesen. Hierdurch wird gewährleistet, dass innerhalb der Grünflächen das für Nutzgärten typische Nutzungsspektrum zulässig ist. Dieses setzt sich einerseits aus Nutzpflanzen wie beispielsweise Obst, Gemüse und Kräuter und andererseits auch aus Ziergrün zusammen. Kleinere Wiesen- wie auch Rasenfläche können ebenfalls erhalten bzw. entwickelt werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten Bestimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung.

Im Westen des Geltungsbereichs wird der Spielplatzbereich angeordnet und durch eine Knotenlinie von der Fläche der Gartennutzung abgegrenzt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“ festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Obstgehölze im Westen des Plangebiets wird hier eine ergänzend eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die konkret dem Erhalt und der Entwicklung dieser Fläche als „Streuobstwiese“ dient.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorgesehen. Das Gebiet ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche Stromversorgung ist lediglich für die Wegebeleuchtung und eine partielle Beleuchtung der Spielplatzfläche vorgesehen.

## 2.4 Fachplanerische und sonstige Rahmenbedingungen

### 2.4.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einen Heilquellenschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### 2.4.2 Gewässer (Wasserbewirtschaftung)

Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer gem. Hessischem Wassergesetz. [7]

Das Plangebiet liegt nicht in einem amtlichen Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit *mittlerem Starkregen-Index* und *nicht erhöhter Vulnerabilität*.

Hydrogeologisch zählt die Fläche zu den Grundwassergeringleitern (Durchlässigkeit: *gering*) mit *wechselnd mittel bis geringer* Verschmutzungsempfindlichkeit im silikatischen/karbonatischen Lockergestein (Porengrundwasserleiter im Sedimentgestein) (*Gruschuviewer Hessen, Standortkarte von Hessen - Hydrogeologie*). Aufgrund der Lage ist von eher größeren Grundwasserflurabständen auszugehen.

### 2.4.3 Naturschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder an der Grenze zu einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. geschützten Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. (Quelle: *natureg.hessen.de*).

Der nordwestliche Teilbereich ist aufgrund des Obstgehölzbestands und im Zusammenhang mit den Obstbeständen der Nachbargärten als gesetzlich geschützter Biotop (Streuobstwiese) einzustufen. Dieser wird durch Festsetzungen gesichert und entwickelt.

### 2.4.4 Denkmalschutz

Es liegen keine Informationen über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

Im Geltungsbereich sind weder „Einzelkulturdenkmäler“ verzeichnet noch befindet es sich in einer „Gesamtanlage“ gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz.

### 2.4.5 Boden

Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion und Geotope sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

### 2.4.6 Klima

Besondere Klimafunktionen sind nach RPM 2010 im Plangebiet nicht betroffen. Klimatisch liegt das Untersuchungsgebiet in der Übergangszone vom atlantischen zum kontinentalen Klima. Die regionale Lage ist geprägt durch die Lee-Lage zum Rheinischen Schiefergebirge in Verbindung mit der in Mitteleuropa vorherrschenden Westwinddrift. Das Lokalklima wird, im Gegensatz zum klimabegünstigten großräumigen Beckenlagen der benachbarten *Wetterau*, noch stärker von den etwas raueren Lagen des *Großenlindener Hügellands* bestimmt.

[7] Gem. WRRL-Viewer, Die Untere Wasserbehörde teilte ebenfalls mit, dass im Plangebiet keine Fließgewässer befinden.

Die Grünfläche ist nahezu allseitig von der Siedlung eingefasst und zählt damit zu den innerstädtischen Kaltluftentstehungsgebieten lokaler Bedeutung. Das Plangebiet selbst reicht aufgrund der innerstädtischen Lage nicht in eine *austauschrelevanten Luftsammel-* oder *-leitbahn* hinein, welche lokal nördlich der Ortslage entlang des *Lückenbachs* in Ost-West-Richtung gerichtet ist. Die Lage in dem "Gartenstreifen" bietet eine gute Ausgleichsfunktion, es liegen keine relevanten Vorbelastungen vor.

#### 2.4.7 Landschaft

Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach RPM 2010 nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des *Westhessischen Berg- und Senkenlandes* innerhalb der *Marburg-Gießener Lahntals* und wird hier zentral zum *Großenlindener Hügellands Grund* gezählt. *„Das Bild dieser agrarisch und siedlungsdominierten Hügel- bzw. Beckenlandschaft bestimmen einzelne Basaltkuppen wie der Münzenberger Rücken. Das Gelände fällt von 250 m ü. NN im Norden auf 150 m ü. NN im Süden ab. Die wichtigsten Flüsse der Wetterau - Wetter, Horloff, Nidda und Nidder - kommen vom Vogelsberg und entwässern letztendlich in den Main“* (BfN 2021 - Landschaftssteckbriefe).

Das Plangebiet selbst ist nahezu vollständig von der Siedlungslage des Stadtteils Leigestern umgeben, bedeutende Fernbezüge sind nicht feststellbar. Lokal unterliegen die Flächen hier einer Freizeit-/Garten- bzw.- Grünlandnutzung, weshalb das Potential für das Landschafts- und Naturerleben für den Siedlungsbereich hier lokal hoch ist.

#### 2.4.8 Freizeit – und Erholung

Bedeutende Wander- oder Radwege verlaufen nicht unmittelbar an der Fläche vorbei, bestimmend sind die Angebote der Naherholung in der angrenzenden bäuerlichen Kulturlandschaft mit romantischen Orts- und Waldstrukturen.

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge, das Flurwegesystem in der Umgebung des Plangebiets stellt eine Verbindung zu den Offenland- und Waldflächen der Umgebung dar.

## 2.5 Verkehrserschließung

#### 2.5.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an vorhandenen Wegeparzellen bzw. Verkehrsflächen und ist hinreichend erschlossen.

Die vorhandenen Rad-/ Fußwege werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend ihrer Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad-/Fußweg" festgesetzt.

#### 2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Spielplatz ist mit dem ÖPNV erreichbar.

Im Umfeld des Spielplatzes befindet sich die Bushaltestelle „Am Festplatz“. Diese befindet sich südlich des Plangebiets. Das Plangebiet ist somit in fußläufiger Entfernung an das lokale Busliniensystem angebunden.

## 2.6 Versorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (u.a. Kanal, Telekommunikation, Trinkwasser) sind im Gebiet nicht vorgesehen. Das Gebiet ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, benötigt eine solche aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht. Ein Anschluss an die öffentliche Stromversorgung ist lediglich für die Wegebeleuchtung und eine partielle Beleuchtung der Spielplatzfläche vorgesehen.

# 3 Naturschutzfachliche Belange

## 3.1 Umweltbericht

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren gilt, das eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt wird. Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separater Teil der Begründung (Teil B) beschrieben und bewertet. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB für den Bebauungsplan wurden die eingegangenen umweltrelevanten Informationen in die Umweltprüfung eingearbeitet.

Es wird auf den Umweltbereich zum Bebauungsplan Nr. 70 Spielplatz Nördlich Breiter Weg verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.

## 3.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen fließen durch die Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen in den Bebauungsplan ein.

In Fachbeitrag werden konkrete Maßnahmen dargestellt, die bei Umsetzung der Maßnahmen (Spielplatz / Gärten) zu beachten sind. U.a. sind folgende Maßnahmen auf der Ausführungsebene zu beachten, die hier stichwortartig dargestellt werden:

- Bauzeitenbeschränkung
- Baumschutzmaßnahmen
- Erhalt von Nisthilfen
- Ökologische Baubegleitung
- Reptilienzaun und Umweltbaubegleitung (potenzieller Schutz von Reptilien)

## 3.3 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Für die Fläche des Spielplatzes ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Da die Ebene der Flächennutzungsplanung hierfür zu wenig konkret ist, erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der folgenden Planungsebene. Die Stadt Linden beabsichtigt, hierfür eine geeignete Maßnahme in räumlicher Nähe / innerhalb des Plangebiets zu entwickeln, die geeignet ist, den Eingriff zu kompensieren. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Nördlich Breiter Weg“ ermittelt und entsprechende Maßnahmen bzw. Flächen, die dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe dienen, festgesetzt.

Nach den Ausführungen der Anlage zum Umweltbericht kann durch Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahme am "Schafbach" (Gemarkung Leihgestern, Flur 6, Flst. 129) der durch Umsetzung der Bauleitplanung "Spielplatz Nördlich Breiter Weg"

(sowie der parallel durchgeführten Bauleitplanung "Vorm Lindenbaum / Holzweg") anfallende naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich vollständig abgeleistet werden.

Die Maßnahmen werden dauerhaft vertraglich gesichert und sind im dauerhaften Zugriff der Stadt Linden.

### 3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel sind dauerhafte Zukunftsaufgaben der Städte und Gemeinden. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[8]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Für die Fläche des Spielplatzes werden Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung umgesetzt. Da die Ebene der Flächennutzungsplanung hierfür zu wenig konkret ist, erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der folgenden Planungsebene. Die Stadt Linden beabsichtigt, hierfür geeignete Maßnahme umzusetzen.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zu Zahl und Größe möglicher Gartenhütten,
- Auflagen zum Gehölzerhalt und zu -neupflanzungen, die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen,
- Begrenzung der Flächenbefestigung in Art und Umfang,
- Auflagen zur Niederschlagswassernutzung.
- Gärten und Grünflächen haben auf Grund ihres hohen Vegetationsanteils eine deutliche kleinklimatische Ausgleichsfunktion innerhalb oder in Randlagen von Siedlungen, da die Vegetationsbestände zu einer deutlichen Reduzierung der erhöhten Temperaturen von versiegelten Flächen sowie zu einer Auskämmung der in der Luft von Siedlungen potentiell vorhanden Staubpartikel und Schadstoffen führen.
- Der zusätzlich ermöglichte Versiegelungsgrad durch Gartenhütten bzw. Spielanlagen führt im überwiegend durch Grün gegliederten Gebiet nur zu sehr kleinflächigen punktuellen Veränderungen der Klimasituation – durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen sowie den Erhalt der vorhandenen Gehölze und die Eingrünung der Hütten wird das Lokalklima aber nicht wesentlich gestört. Eine erhebliche Verschlechterung des Luftaustauschs ist ebenfalls nicht zu erwarten.

[8] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

# 4 Änderungsinhalte




*Abbildung 9: FNP (Ausschnitt)– vor der Änderung*



*Abbildung 10: FNP (Ausschnitt) – nach der Änderung*

Im Geltungsbereich dieser FNP-Änderung werden die Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt.

Es erfolgt eine Ergänzung der Darstellung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielpatz“ im räumlichen Bereich der künftigen Spielplatznutzung. Die vorhandene Darstellung mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ wird im Osten beibehalten, da diese Gartennutzung in diesem Bereich weitergeführt wird. Die Abgrenzung der Nutzungsbereiche wird durch Darstellung einer „Nutzungsgrenze“ verdeutlicht.

Stadt Linden September 2026