# BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

2. Entwurf des Bebauungsplanes "Freizeitanlage Am Apfelbach" in der Fassung vom 11.01.2013

# Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- Erneute und eingeschränkte Offenlage gem. § 4a (3) BauGB vom 02.04.2013 bis 16.04.2013
- Erneute und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Teil A Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen

Teil B Stellungnahmen Privater

# Teil A Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – MIT Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Aktenzeichen
1	Autobahn Tank & Rast GmbH, Postfach 201152, 53141 Bonn	15.04.2013	
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt	16.04.2013	
3	Naturschutzverbände vertreten durch Herrn Rudolf Boehm, Karlstraße 10, 64665 Alsbach-Hähnlein	16.04.2013	
	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Wittelsbacherstraße 8a, 35034 Marburg,		
	BUND Bund für Umwelt und Naturschutz e.V., Triftstra- ße 47, 60528 Frankfurt		
	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine e.V., Verteiler- stelle Götz, Erbismühlenweg 26, 61276 Weilrod,		
	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5, 61209 Echzell		
	NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Garbenheimerstraße 32, 35578 Wetzlar		
	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Rathausstraße 56, 65185 Wiesbaden		
4	Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt	18.04.2013	Az. III 31.2- 61d 02/01- 114

# 1 Autobahn Tank & Rast

Schreiben vom 15.04.2013

# **STELLUNGNAHME**

# **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Bereits mit unserer Stellungnahme vom 24.07.2012 hatten wir darauf hingewiesen, dass die Punkte der Schließung einer fußläufigen oder verkehrlichen Verbindung zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Tank- und Rastanlage Gräfenhausen West (Begründung Kapitel 11.1, S. 18) sowie eine Nutzung der Stellplätze auf der Verkehrsanlage (Begründung Kapitel 11.2, S. 18) inhaltlich in der Begründung zu o.g. Bebauungsplanentwurf abgearbeitet sind.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Es wird aber zur Kenntnis genommen, dass der Einwender mit den Ausführungen in der Begründung zur Unterbindung der verkehrlichen Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Rastanlage Gräfenhausen sowie der Nutzung der Stellplätze auf der Verkehrsanlage zufrieden ist.

2 Ergänzend hierzu möchten wir noch darauf hinweisen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit auf auffällige Werbeanlagen sowie Werbepylone, die von der Autobahn aus einsehbar sind, verzichtet werden muss. Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Unsere Einwände und Anregungen bitten wir zu berücksichtigen, ebenso bitten wir um die weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

Hinweis: Es wird aber zugesichert, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der Autofahrer durch Werbepylone im Plangebiet kommen wird.

# 2 Landkreis Darmstadt-Dieburg

Schreiben vom 16.04.2013

# **STELLUNGNAHME**

# **BESCHLUSSVORSCHLAG**

## 1 Untere Wasserbehörde

In Hinblick auf die Stellungnahme vom 30.09.2011 und vom 26.07.2012 besteht keine Veranlassung für die erneute Abgabe der Stellungnahme.

Die Untere Wasserbehörde weist jedoch darauf hin, dass das Vorhaben innerhalb der Zone 3B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindever-Gruppenwasserwerk Gerauer Land" vom 22.10.1970 liegt. Mit Stellungnahme vom 26.07.2012 fälschlicherweise angegeben worden, dass das Vorhaben innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf / Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau vom 03.081983 liegt.

# Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw.

Hinweise aber geänderte Inhalte nicht be-

trifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Änderung bereits in den Bebauungsplan übernommen wurde.

# 2 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. (Anm.: mit Begründung).

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung, auch durch eine Wasserentnahmestelle im Anglerteich, gewährleistet ist.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

# 4 Untere Naturschutzbehörde

Das Ausgleichsdefizit ist abschließend und verbindlich auf B-Planebene zu regeln. In der Begründung (2. Entwurf) wird dazu nun ausgesagt (S. 21, 15.0 Eingriff/Ausgleich), dass die Umsetzung externer Ersatzmaßnahmen vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen UNB und Stadt abgestimmt werden soll.

Der Anregung wird nachgekommen.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass vom Grundstückseigentümer ein Ankauf von entsprechenden Ökokontopunkten über die Hessische Landgesellschaft (HLG) erfolgt, die in absehbarer Zeit auch Maßnahmen in Weiterstadt durchführen wird. Ei-

Diese Aussage ist nicht ausreichend, da rechtlich eine Mindestverbindlichkeit nur hergestellt werden kann, wenn Lage, Umfang und Entwicklungsziele der Ersatzmaßnahmen auf städtischen Grundstücken konkretisiert werden. ne entsprechende Verpflichtung ist durch dem Projektentwickler im städtebaulichen Vertrag übernommen worden.

In der textlichen Festsetzung A 7.0 muss eine redaktionelle Änderung vorgenommen werden: Je 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 3 anstelle von Pflanzliste 1 oder 2.

Die Anregung wird aufgenommen.

Die angesprochene redaktionelle Änderung wird in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. A 7.0 vorgenommen.

6 In unserer Stellungnahme vom 26.07.2012 hatten wir gefordert, dass keine baulichen Anlagen im 10m-Uferbereich des Apfelbachs zugelassen werden (siehe Festsetzung B 2.0), an dieser Forderung wird festgehalten.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Es wird auf die Beschlussfassung zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes verwiesen, die folgendermaßen lautet: "Das Gelände ist bereits mit einem hohen Zaun umgeben, was auch weiterhin beibehalten werden soll."

7 In der textlichen Festsetzung A 9.0 wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die zu überwachenden Maßnahmen sind konkret zu benennen: Artenschutzmaßnahmen unter A. 9.0.

Der Anregung wird gefolgt.

8 Sofern die ergänzenden Artenschutzmaßnahmen nur als Empfehlungen formuliert werden (sollen, wird empfohlen...), haben diese keinen verbindlichen Charakter und können auch wie in der ersten Fassung unter den Hinweisen aufgeführt werden. Die Anregung wird aufgenommen.

Da die Maßnahmen nicht zwingend durchzuführen sind, werden sie in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

9 Ländlicher Raum
DA-DI Werk - Umweltmanagement
Untere Denkmalschutzbehörde
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.

# 3 Naturschutzverbände

vertreten durch Herrn Rudolf Boehm, Alsbach-Hähnlein

Schreiben vom 16.04.2013

# **STELLUNGNAHME**

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

- 1 Aus einigen vagen Absichtserklärungen sind jetzt feste Vorgaben geworden, das ist in unserem Sinn.
- Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Naturschutzverbände den Änderungen im Bebauungsplan bezüglich der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange zustimmen.
- 2 Heute habe ich durch einen Anruf erfahren, dass auf dem Grundstück Nothnagel z.Z. die Rohrweihe wieder ihr Nest baut. Eine biologische Baubegleitung sollte vorgesehen werden.

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Eine biologische (ökologische) Baubegleitung ist bereits vorgesehen.

Die Naturschutzverbände lehnen das Vorhaben auch mit den Änderungen in diesem für die Natur so sensiblen Areal weiterhin ab. Unsere 1. Stellungnahme vom 26.07.2012 bleibt daher in vollem Umfang bestehen.

Stellungnahme vom 26.07.2012:

Die Stellungnahme vom 26.07.2012 wurde bereits wie folgt beschieden. Eine Änderung der erfolgten Beschlüsse wird nicht vorgenommen.

- 3.1 Es wird befürchtet, dass die zum Ausgleich empfohlenen Fledermaussteine oder Vogelkästen in keinster Weise zum Verlustausgleich dieses Biotops beiträgt. Die Frage wird gestellt, ob die Maßnahmen in Anbetracht der angestrebten Nutzung des Gebietes als Hotelanlage überhaupt umgesetzt werden und wer sich später um die Quartiere kümmert.
- Bei den festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz handelt es sich um allgemein anerkannte Methoden zur Vermeidung des Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG. Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass für die detaillierte Ausführung der Maßnahmen ein Kompensationskonzept erstellt wird, in dem auch eine Funktionskontrolle enthalten sein wird
- 3.2 Folgendes wird bei der artenschutzrechtliche Abarbeitung und bei den Naturschutzanforderungen bemängelt:
  - Die Erfassung der Amphibien nach Standardmethoden (Fangeimer, Netze, Reusen etc) und die entsprechende artenschutzrechtliche Abarbeitung.

Die Erfassung der Amphibienfauna erfolgte durch Anwendung der Standardmethode nach VUBD (Vereinigung umweltwissenschaftlicher Berufsverbände Deutschlands); dieses Handbuch landschaftsökologischer Leistungen beschreibt die Standardmethode als Suche nach Laich, juvenilen und adulten Amphibien, Verhören und durch Keschern vgl. dazu auch die Methodenbeschreibung im Faunistischen Gutachten. In Anbetracht des im Plangebiet vorhandenen Gewäs-

sertypen-Angebotes war der alleinige Einsatz der Standardmethode fachlich als völlig ausreichend zu bewerten; zudem erfolgte eine Übernahme bzw. Einarbeitung der Daten die im Rahmen der Amphibienschutzmaßnahme (Mobiler Amphibienzaun mit Fangeimern) erhoben wurden. Weiterhin wurden verfügbare Altdaten mitberücksichtigt. Summarisch betrachtet wird die ermittelte Datenlage als hinreichend bewertet um die naturund artenschutzfachlichen, aber auch die artenschutzrechtlichen Belange dieser Gruppe gebührend zu bewerten und zu prüfen. Dies umso mehr, da durch das Planungsziel keine Eingriffe in die Gewässerlandschaft erfolgen und zudem noch Maßnahmen zur Verbesserung des Laichhabitatpotenzials vorgegeben werden. Unzweifelhaft ist auch, dass Knoblauchkröte (Pelobates fuscus), Kreuzkröte (Bufo calamita), Laubfrosch (Hyla arborea) und Wechselkröte (Bufo viridis) im Plangebiet keine geeigneten Reproduktionsaewässer vorfinden und deren autochthone Vorkommen daher schon strukturell ausschließbar waren: eine Bindung an das benachbarte Kieswerk ist anzunehmen. Da diese Arten auch nicht im Rahmen der obengenannten Artenhilfsmaßnahme nachgewiesen wurden, ist weiterhin begründet davon auszugehen, dass diese Arten nicht durch das Plangebiet in den Kiesgrubenbereich abwandern, wodurch auch eine Störung von Austauschbahnen auszuschließen war.

3.3 - Die Bodenschutzklausel im § 1a (2)
1 BauGB gebietet es, nach Minimierung des Landschaftsverbrauchs zu suchen. Hierzu wird keine ernsthafte, der Vorschrift angemessene Bemühung gesehen, z.B. durch eine Synergie mit der Raststätte Gräfenhausen oder Rückbau von Flächenversiegelungen im Umfeld des Vorhabens.

Den Belangen des Bodenschutzes wird insofern Rechnung getragen, als die Bebauung und Versiegelung auf ein Minimum beschränkt wurde.

3.4 - Die Vorschriften im § 19 (2) und (3)
BNatSchG wurden zu wenig beachtet. Das bedeutet vor allem die
Abarbeitung des Lebensraumschutzes mit den Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV
FFH-RL sowie der Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL,
sowie auch die gewässerökologischen Belange zum Apfelbach
(einschl. Uferzonen und Auen) nach

Soweit von der Planung Fortpflanzungsund Ruhestätten streng geschützter Arten in Anspruch genommen oder beeinträchtigt werden, kann dies durch die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz und zur naturnahen Gestaltung des 'Anglerparks' kompensiert werden (Fledermäuse, Vögel).

Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher nicht betroffen. § 21 (5) 1 BNatSchG, mit dem entsprechenden Handlungsauftrag für die Sicherung in Gräfenhausen.

3.5 Der Ermittlungsaufwand für die artenschutzrechtliche Bewertung und Prüfung sei nicht ausreichend, die Erfassungen seien deshalb nicht als "nach Standardmethoden" erhoben zu bewerten. Erläuterung hierzu: Dort, wo das Hotel errichtet werden soll, sei regelmäßig ein Brutrevier des Neuntöters. (Vogelart in Anhang I VS-RL). Er stellt eine ökolog. Leitart für nicht intensiv genutzte Landschaftsteile dar, die sich durch einen Wechsel von nahrungsreichen Offenlandflächen mit Hecken und Gebüsch charakterisiert. Hier fehle eine Abarbeitung der für ihn geltenden Verbotstatbestände.

Der nach dem HWG einzuhaltende Abstand zum Apfelbach wird in der Planung berücksichtigt.

Der Standort der für das geplante Hotel vorgesehen war stellte sich zum Zeitpunkt der Erhebungen nicht mehr als Neuntöter-Lebensraum dar. Es mag sein. dass dies in der Vergangenheit so war, bei der Begehung in 2011 waren im betroffenen Plangebiet keine Strukturen mehr vorhanden, die ein typisches Neuntöter-Habitat kennzeichnen (vgl. dazu auch die Karte ,Aktueller Zustand (2011)' des Bebauungsplanes); Beobachtungen des Neuntöters gelangen 2011 allerdings im weiteren Umfeld des Plangebietes im Rahmen eines anderen Vorhabens, wodurch das Vorkommen im Landschaftsraum belegt wird. Die Neufassung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (05/2011) fordert unter Kapitel 3.2.3 eindeutig, dass auch potenzielle, derzeit nicht von den Zielarten genutzte Lebensstätten, nicht unter die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG fallen. Im vorliegenden Fall hat sich sogar die strukturelle Voraussetzung noch geändert. Auf Basis der vorstehenden Einschätzung des Sachverhaltes ist die erfolgte artenschutzrechtliche Prüfung als ausreichend und vollständig einzustufen; weitere Abarbeitungen sind entbehrlich.

3.6 Durch die Lage des Gebietes zwi-Gewässern mit schen hoher Habitateignung für Amphibien (die im Süden, Westen, Norden und Osten vorhandenen naturnäheren Gewässern, z.T. im Abstand von unter 50 m) seien hier Amphibienarten bekannt, die zu den Anhangarten der FFH-Liste IV zählen: Kamm-Molch, Springfrosch, ggf. Kleiner Wasserfrosch, vielleicht noch weitere Arten. Dies Amphibien lebten nicht gänzlich in den Laichgewässern, einige besäßen ein ausgeprägtes Vagabundierverhalten, wodurch sie weite Jahreslebensräume nutzen. Ein solch schwerwiegender Eingriff. wie er mit dem Hotelneubau und sämtlicher Erschließung sowie späfolgender Verkehrsbelastung verbunden ist, führe folgerichtig zu negativen Auswirkungen auf die Wanderungen von Amphibien, ihre Ruhestätten und Überwinterungs-

Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass allein der Springfrosch als autochthone Art für das Plangebiet bekannt ist. Dessen Belange wurden in der Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG hinlänglich abgearbeitet und das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen. Insbesondere die jährliche wiederkehrende Erfassung an dem mobilen Amphibienschutzzaun im Osten des Plangebietes verdeutlicht, dass von dieser Seite keine Zuwanderung in das Plangebiet erfolgt.

Für den Kammmolch gilt: Zuwanderung zum Laichgewässer oft schon im Februar; außerhalb der Laichzeit in Tagesverstecken, nachtaktiv; jedoch oft auch außerhalb der Laichzeit noch im Laichgewässer. Die auffällige Art wurde weder in Gewässern innerhalb des Plangebietes, noch während der Amphibienhilfsmaßnahme nachgewiesen.

Für den Kleinen Wasserfrosch gilt: Die

plätze. Hierzu würde eine detaillierte Darstellung der Vernetzungsfunktion fehlen. Überwinterungsquartiere sind meistens nicht identisch mit den Laichgewässern, so dass hier tatsächlich im Frühjahr eine Zuwanderung zum Laichgewässer einsetzt; danach bleiben die Frösche relativ lange im und am Laichgewässer, um im Sommer die entsprechenden Landlebensräume (Wälder und Wiesen) aufzusuchen; danach setzt eine Rückwanderung in das Überwinterungshabitat (meist Wälder) ein; das Plangebiet besitzt strukweder die Eignung eines Überwinterungshabitates, noch die eines Sommerlebensraumes; das (gezielte) pendeln bzw. vagabundieren zwischen verschiedenen Gewässer ist dagegen sehr ungewöhnlich bzw. unwahrscheinlich. Die Art wurde weder in Gewässern Plangebietes innerhalb des (keine Ruflaute. keine Nachweise beim Kescherfang), noch während der Amphibienhilfsmaßnahme nachgewiesen; eine Bedeutung des Plangebietes als Wanderkorridor wird daher für die Art ausgeschlossen.

Die Zuwanderung für die genannten drei Arten ist, wie für alle anderen Amphibienarten auch, von Norden problemlos möglich. Von Osten wird die Wanderung durch die Amphibienhilfsmaßnahme gelenkt und wird ebenfalls als "gefahrlos" eingestuft. Demgegenüber wirkt der geplante Hotelkomplex im Westen teilweise als Barriere, die jedoch im Norden und Süden des Gebäudes gefahrlos umgangen werden kann, da der Fahrzeugverkehr planerisch auf die südliche Periphedes Plangebiets (Zuwegung, Stellplätze) beschränkt wird. Folgerichtig entsteht entlang der Südseite das größte Gefährdungspotenzial für (auch perspektivisch) zuwandernde Amphibien, gleich welcher Art. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Verkehrsverlusten wird daher der Einsatz eines Schrammbordes/hohen Bordsteins beidseits der Erschließungsstraße vorgeschlagen; die Außenhöhe sollte 20 cm betragen und senkrecht zur Bodenoberfläche abfallen, die Innenhöhe ist nicht planungsrelevant; hierdurch können Querungsbewe-gungen der Amphibien verhindert und nach Osten und Westen abgelenkt werden; im Osten sind entsprechende Abschlüsse vorzusehen um ein Vordringen der Tiere auf die Trasse zu verhindern; ggf. ist hier ein Amphibiendurchlass vorzusehen.

Außerdem fehle der gesetzliche Biotopschutz nach § 30 BNatSchG zu

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen, da

3.7

# den oberirdischen Gewässern

es sich bei den vorhandenen Stillgewässern um Folienteiche handelt, die nicht als naturnah einzustufen sind.

3.8 Auch die sich aus der VS-Richtlinie direkt ergebenden Anforderungen zu Vogel-Lebensräumen nach Art. 3 Abs. 2 lit. B, Art 4, Abs. 4, Satz 2 Vogelschutzrichtlinie. Danach sind Konflikte von Vogelhabitaten mit der Planung dergestalt abzuarbeiten, dass zur Erhaltung Wiederherstellung der Lebensstätten und Lebenseuropäischer räume Vogelarten auch die Pflege und ökologisch richtige Gestaltung der Lebensräume in und außerhalb von Schutzgebieten gehört.

Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass für die Ausführung der Maßnahmen ein Kompensationskonzept erstellt wird, in dem auch detaillierte Vorgaben zu Art und Umfang der vorgeschlagenen Maßnahmen sowie zu deren langfristigen Unterhaltung und Pflege gemacht wird.

3.9 - Es sei klar zu trennen zwischen den zeitlich nicht gebundenen Ausgleichsmaßnahmen nach der Hess. KompVO sowie den zeitlich restriktiven artenschutzrechtlichen Anforderungen zum Funktionserhalt. Falls Maßnahmen kompatibel sind, könnten sie auch miteinander verrechnet werden.

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden unter Pkt. 9 der Begründung gesondert aufgeführt. Mit den noch festzusetzenden Maßnahmen zum Flächenausgleich wird gleichartig verfahren werden.

3.10 - Aus Sicht der Verbände sind diese Mindestanforderungen an eine Planung zu erfüllen, erst danach kann das Vorhaben neu bewertet werden. Aus der Sicht des Planungsträgers sind die Belange des Naturschutzes nach Auswahl geeigneter externer Kompensationsflächen umfänglich abgearbeitet.

# 4 Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 18.04.2013, Az. III 31.2-61d 02/01-114

# **STELLUNGNAHME**

# **BESCHLUSSVORSCHLAG**

# 1 Regionalplanung

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen und liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt Rhein Main. Nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) liegt es im ausgewiesenen Lärmschutzbereich der Tagschutzzone 2 und in der Nachtsschutzzone. Die sich daraus ergebenden Verbote sind zu beachten. Er grenzt an ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten an.

Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in der Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen und Verkehrsanlagen (Z 4.3-2 RPS/RegFNP 2010).

Diesem Umstand soll hier durch die Gliederung in 3 Baukörper und der Begrenzung der Höhenentwicklung Rechnung getragen werden.

Meine regionalplanerischen Bedenken kann ich hier nur zurückstellen, weil die Stadt Weiterstadt bereits durch ihren Flächennutzungsplan und durch die Ausführungen in der Begründung deutlich macht, dass der Bereich langfristig für Freizeitnutzungen weiter entwickelt werden soll. Die Funktionen des Regionalen Grünzuges sind durch die verschiedenen bereits vorhandenen Nutzungen schon sehr stark eingeschränkt, so dass der durch die Planung für Bebauung hier zusätzlich in Anspruch genommene Bereich unter einem

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Regierungspräsidium seine regionalplanerischen Bedenken zurückgestellt hat und somit die Planung nicht gegen die regionalplanerischen Vorgaben verstößt.

ha. liegt.

# 2 Naturschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich weiterhin auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bzw. die Änderungen und Ergänzungen vorliegen.

# 3 Arbeitsschutz und Umwelt

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "....", zu beachten. Zu der Bauleitplanung kann in der vorgelegten Form aus Sicht des Grundwasserschutzes keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Die Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

4 Anhand der mir vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden ist eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens unerlässlich. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Die Empfehlung, ein hydrogeologisches Gutachten anfertigen zu lassen ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Weitere Festsetzungen hierzu werden nicht für erforderlich gehalten.

Die Fläche muss gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Die Fläche ist bereits als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

6 Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

7 Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIB des WV GWW Gerauer Land. Die entsprechenden Verordnungen vom 22.10.1970, StAnz. 49/70 S. 2317 zuletzt geändert am 14.08.1992 StAnz. 38/92 S. 2500 sind zu beachten. Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

8 Der Wasserbedarf muss dargelegt werden anhand der neu zu erwartenden Einwohner. Hinweis: Die Information ist in der Begründung bereits enthalten.

Unter Zugrundelegung des jetzt vorliegenden groben Hochbauentwurfes wurde von einem Fachbüro ein durchschnittlicher Wasser-Tagesbedarf von ca. 47 m³ errechnet. Dieser Wert wird bei Konkretisierung des Vorhabens überprüft und kann sich noch entsprechend der Ausstattung des Hotels geringfügig verändern. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

9 Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine mögliche Versickerung nur dann zulässig ist, wenn die Sickerstrecke gemäß ATV-DVWK A 138 auf den höchsten Grundwasserstand eingehalten wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# 10 Oberflächenwasser

gistrat der Stadt Weiterstadt hatten Sie zu dem Abschn. Oberflächengewässer u.a. darauf hingewiesen, dass für das zusätzlich geplante Gewässer auf der mit "L" bezeichneten Fläche des Bebauungsplans, wie auch für die mit dem Buchstaben "K" und "F" gekennzeichneten Gewässer, vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abzuklären ist, inwieweit dafür die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich wird. Den Änderungen/Ergänzungen der Begründung im Abschn. 9.0 der Textlichen Festsetzungen ist jedoch zu entnehmen, dass diese Vor-

abstimmung offensichtlich mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen soll. Ich bitte deshalb um Berichtigung des Textes.

In meiner Stellungnahme vom 13. August

2012 - III 31.2-61d 02/01-114 an den Ma-

Der Anregung wird nachgekommen.

Die entsprechende Berichtigung des Pkt. 9.0 der Textlichen Festsetzungen wird vorgenommen

11 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Gewässer und Bodenschutz – (Untere Wasserbehörde) zuständig.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# 12 Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Die Information ist bereits in der Begründung enthalten.

13 Ich weise jedoch darauf hin, dass unmittelbar angrenzend eine Altablagerung vorhanden ist. Diese Stellungnahme gilt nur unter der Voraussetzung, dass die Versiegelung der Parkplatzes des Badesees unvermindert erhalten bleibt. Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Die Information ist bereits in der Begründung enthalten.

14 Als Nebenbestimmung ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Hinweis: Der Passus ist bereits in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2
Abs. 4 BauGB sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) aufzunehmen. Auch wenn wie in diesem Fall – keine Informationen vorliegen, ist eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.

Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderten Inhalte. Trotzdem wird die Anregung aufgenommen.

Im Text zu den Altlasten (Pkt. 17.0 Altlasten), der bereits in der Begründung enthalten ist; wird der Ausdruck "Altlasten" im Text durch "Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden" ersetzt.

# 16 Bergaufsicht

Der RPS/RegFNP 2010 sowie die Karte der Rohstoffsicherung weisen unmittelbar westlich des Bebauungsplangebiets bis ca. 3 m in selbiges hineinragend ein "Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten/Bestand" aus. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 37 ha für Sande und Kiese der Fa. Sandgewinnung Gräfenhausen GmbH, die dort einen Tagebau betreibt. In der Entwurfsbegründung wird in Kap. 5.0 die Jahrzehnte lange Geschichte der dortigen Sandgewinnung erläutert. Der Teil des Betriebsgeländes, der an das Vorhabengebiet angrenzt und dieses überlagert wird rekultiviert. Der Sandabbau wird jedoch an anderer Stelle fortgesetzt, wobei die Abbaugrenzen nach zur Genehmigung vorliegenden Hauptbetriebsplan einen Mindestabstand von lediglich 100 Metern zum Geltungsbereich des Bebauungsplans aufweisen.

Sowohl der Sandabbau als auch die Rekultivierungsmaßnahmen sind mit Lärm- und Staubemissionen verbunden, wodurch Nachbarschaftskonflikte mit einem geplanten Hotelbetrieb höchst wahrscheinlich werden, zumal auch von einem Andauern dieser Arbeiten ausgegangen werden kann.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Bezüglich der Lärmentwicklung durch die Verkehrsabläufe des Flughafens Frankfurt Rhein/Main sind bereits Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass davon ausgegangen wird, dass auch bezüglich der angesprochenen Lärmemissionen durch den Sandabbau und die Rekultivierungsmaßnahmen auf dem Nachbargrundstück eine entsprechende Lärmvorsorge vorhanden ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die angesprochenen Staubemissionen nicht zu starken Beeinträchtigungen der Hotelnutzer führen werden, so dass entsprechende Nachbarschaftskonflikte nicht zu befürchten sind.

# 17 Kampfmittelräumdienst

Einen Hinweis zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes habe ich bereits in meiner Stellungnahme zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB gegeben. Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

# Teil B Stellungnahmen Privater

Nr.	Private Einwender	Schreiben vom
1	Hannelore und Klaus Loesch, Am Ohlenbach 2, 64331 Weiterstadt	15.04.2013
2	Helge D. Morche, Neckarstraße 9, 64331 Weiterstadt	Eingang: 17.04.2013
3	Volker Nothnagel, Arheilger Weg 10, 64331 Weiterstadt	16.04.2013

# Hannelore und Klaus Loesch, Am Ohlenbach 2, 64331 Weiterstadt

Schreiben vom 15.04.2013

# **STELLUNGNAHME**

Wir betreuen seit vielen Jahren die Krötenschutzanlagen am Triftweg gegenüber dem Anglerpark.

Wir befürchten, dass durch den geplanten Hotelneubau das Vorkommen der Amphibien in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt wird. Der Krötenzaun ist zur Zeit vom Apfelbach im Nordosten des Anglerparks bis zum Eingang des Steinrodsees im Südwesten aufgestellt. Die Amphibien wandern also von diesem Waldbereich zu den Teichen südlich und westlich des Anglerparks bzw. direkt in die Teiche des Parks und im Sommer zurück und durchqueren diesen.

Die Wanderwege werden durch die Zufahrt zum Hotel und damit verbundenen erhöhtem Fahrzeugaufkommen nahezu unpassierbar. Dies trifft auch für die Zeit der Bauarbeiten zu.

Es sollten daher, vor Baubeginn, Maßnahmen zum Schutz der Amphibien getroffen werden, auch wenn diese außerhalb des Planungsgebietes liegen.

Wir hoffen, dass unsere langjährigen Arbeiten zum Schutz der Kröten und Molche nicht umsonst war.

# **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Bedenken der Einwender eingegangen.

Durch das Bauvorhaben wird es laut Verkehrsgutachten nicht zu einer erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs kommen. Prognostiziert sind 50 zusätzliche Fahrten in der Spitzenstunde. Die Belastung durch Lkw wird sich voraussichtlich nur um 2 Lkw / Std. erhöhen.

Die wandernden Amphibien werden durch den Amphibienzaun in ihrer Wanderrichtung abgelenkt und fallen in die dort in regelmäßigen Abständen eingegrabenen Fangeimer. Von dort werden sie von den Betreuern über die Straße getragen. Zur Minimierung möglicher bauzeitlicher Beeinträchtigungen ist es möglich, die Tiere erst in einem Bereich freizulassen, der nicht durch die - räumlich doch sehr begrenzte - Baustelle belastet wird. Hinzu kommt, dass die Wanderungsbewegungen vornehmlich nachts erfolgen und hierdurch eine zeitliche Entflechtung mit der Baubetriebsphase gegeben ist, wie auch der Zu- und Abfahrtsverkehr zum geplanten Hotel während der nächtlichen Wanderphase nur sehr eingeschränkt wirksam ist.

# 2 Helge D. Morche, Neckarstraße 9, 64331 Weiterstadt

Schreiben vom 17.04.2013

# STELLUNGNAHME

# BESCHLUSSVORSCHLAG

Als Mitglied des BUND nehme ich zum Thema Umweltbericht/Artenschutz wie folgt Stellung:

> Das Planungsgebiet muss in seiner Gesamtheit betrachtet werden. Die in diesem Gebiet vorkommenden Vögel, Amphibien und Insekten sowie die dort vorhandene Flora werden durch die geplanten Vorhaben erheblich gefährdet. Es sind daher bereits im Vorfeld, aber auch während der Bauphase und später, Vorkehrungen zu deren Schutz zu treffen.

> Folgende Maßnahmen sind unbedingt notwendig:

- Schutz der Amphibienwanderwege, die teilweise durch das Gebiet des Anglerparks führen, auch während der Bauphase.
- Rücksichtnahme auf die Brutzeit der Vögel – hier der besondere Schutz der Rohrweihe, deren Brutplatz südlich vom geplanten Hotel ist.
- Schutz der Insekten, vor allem der Libellen und Falter, durch angemessene Beleuchtung während der zukünftigen Nutzung.

Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Bedenken des Einwenders eingegangen.

Die angesprochenen Maßnahmen zum Schutz der Fauna sind teilweise schon in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. So wird die Empfehlung gegeben, Natriumdampflampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna einzusetzen.

Auch die Rücksichtnahme auf die Brutzeit der Vögel und Fledermäuse schlägt sich in der Festsetzung nieder, dass der Abriss oder die Sanierung des Bestandsgebäudes "Außerhalb 32" nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten vor der Besiedlung der Winterquartiere zulässig ist.

Die wandernden Amphibien werden durch den Amphibienzaun in ihrer Wanderrichtung abgelenkt und fallen in die dort in regelmäßigen Abständen eingegrabenen Fangeimer. Von dort werden sie von den Betreuern über die Straße getragen. Zur Minimierung möglicher bauzeitlicher Beeinträchtigungen ist es möglich, die Tiere erst in einem Bereich freizulassen, der nicht durch die - räumlich doch sehr begrenzte - Baustelle belastet wird. Hinzu kommt, dass die Wanderungsbewegungen vornehmlich nachts erfolgen und hierdurch eine zeitliche Entflechtung mit der Baubetriebsphase gegeben ist, wie auch der Zu- und Abfahrtsverkehr zum geplanten Hotel während der nächtlichen Wanderphase nur sehr eingeschränkt wirksam ist.

Der geplante Hotelstandort ist zu den südlich angrenzenden Biotopflächen – die auch den Brutplatz der Rohrweihe beinhalten – durch den dichten Gehölzbestand hinreichend sichtverschattet und somit gegenüber visuellen Störreizen geschützt.

Das Faunistische Gutachten gibt Hinweise für eine entsprechende insektenschonende Beleuchtung. Der Einsatz von Natriumdampflampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffek-

ten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna (verschobenes Spektrum der emittierten Lichtstrahlung) werden in den Textlichen Festsetzungen empfohlen. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

 Schutz der Bachaue zum Apfelbach durch entsprechende Abstände der Bebauung.

Die erforderlichen Abstandsflächen zum Apfelbach werden eingehalten.

Ansonsten sind die Hinweise der Naturschutzverbände strikt zu beachten. Es wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme der Naturschutzverbände verwiesen.

# 3 Volker Nothnagel, Arheilger Weg 10, 64331 Weiterstadt

Schreiben vom 16.04.2013

# **STELLUNGNAHME**

# BESCHLUSSVORSCHLAG

Als Besitzer des südlich angrenzenden Grundstückes und als Mitglied des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND nehme ich wie folgt Stellung:

# Grundwasser

Wegen der hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Vor allem sind in diesem Gutachten auch die Auswirkungen auf die Grundwassersituation während der Bauphase (für Tiefgarage) und dem späteren Betrieb auf die benachbarten Teiche im Süden und Westen zu berücksichtigen. Diese teilweise flachen Teiche sind wertvolle Amphibienteiche und sind vor dem austrocknen zu schützen (u.a. z.B. Spuntwände bei Grundwasserabsenkung während der Bauphase).

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrswegen ist auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Rigolenversickerung) um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Die Errichtung von Drainagen und anschließende Ableitung des Drainagewassers in den Apfelbach sollte nicht zulässig sein. Eine Grundwasserabsenkung kann sich weiterhin auf die im Süden befindlichen Abfalldeponien auswirken (Ausbluten der Deponie) und zu einer Grundwasserbelastung führen.

In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Auswirkungen für mein Grundstück durch den Kiesabbau erinnern. Durch Grundwasserabsenkungen ist der Teich trocken gefallen und die Vegetation geschädigt worden. Vor allem sind Obstbäume mit alten seltenen Obstarten abgestorben. Sowohl der wirtschaftliche als auch ökologische Schaden war enorm.

# 2 Gewässer

Die Wasserrahmenrichtlinie WRR, keine Verschlechterung des Gewässerzustandes, ist sowohl für den Apfelbach, als auch die umliegenden Teiche einzuhalten. Ähnliches gilt für die Grundwasserverhältnisse.

Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Bedenken des Einwenders eingegangen.

Die Empfehlung zur Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens ist bereits in den Festsetzungen des B-Plans enthalten. Es wird vom Vorhabenträger durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt, dass die Realisierung des Projektes keine negativen Auswirkungen auf die Grundwassersituation auslösen wird.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

# 3 Verkehrsuntersuchung im Bereich Steinrodsee

Während der Bauphase ist mit erheblichem Schwerverkehr zu rechnen. Die Zufahrtswege zum geplanten Objekt sind nur bedingt für LKW geeignet – zur Zeit für LKW gesperrt bzw. Lastbeschränkung. Eine Auswirkung von zusätzlichem Verkehr für das Wohngebiet von Gräfenhausen ist zu berücksichtigen, vor allem im Bereich der Volksbank.

U.U. müssen die Zufahrtswege zum Projekt ausgebaut werden (Busse, Zulieferverkehr). Hier können weitere landwirtschaftliche Flächen benötigt werden. Weiterhin sind diese Wege mit Windschutzstreifen versehen, die vermutlich beseitigt werden müssen (weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich).

Der Zugang vom westlichen Parkplatz zum Steinrodsee und auch die Zufahrt zum Anglerpark/Hotel muss für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden. Durch das erhöhte Aufkommen von Schwerverkehr (Baustellenfahrzeuge, Busse, Zulieferverkehr, Abfallentsorgung) sind im Bereich des Naherholungsgebiets Steinrodsee gesicherte Fuß-/Radwege zu schaffen.

5 Ein Hotel dieser Größenordnung wird auch von Reisebussen angefahren werden. Wo sollen diese am Hotel halten bzw. wenden? Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Bedenken des Einwenders eingegangen.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt insbesondere für LKW und Busse über die L 3113 und den Sandbergweg. Es ist nicht vorgesehen den zusätzlichen Verkehr durch die Ortslage von Gräfenhausen abzuwickeln.

Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Bedenken des Einwenders eingegangen.

Laut Verkehrsgutachten wird es nicht zu einer erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs kommen. Prognostiziert sind 50 zusätzliche Fahrten in der Spitzenstunde. Die Belastung durch Lkw wird sich voraussichtlich nur um 2 Lkw / Std. erhöhen. Ein Ausbau der Straße mit Fuß- und Radwegen ist deshalb nicht erforderlich bzw. nicht vorgesehen.

Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Bedenken des Einwenders eingegangen.

Es werden weitaus mehr Parkplätze vorgehalten, als erforderlich sind. Innerhalb des Plangebiets sind die für die Hotelnutzung erforderlichen Stellplätze untergebracht (TG und oberirdische ST). Außerhalb des Plangebietes sind (per Baulast abgesichert) zusätzliche Parkplätze dem Anglerpark zugeordnet. Per Stellplatzsatzung besteht keine Verpflichtung zur Vorhaltung von Busparkplätzen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Bus in das Plangebiet einfahren kann, so dass die Besucher vor dem Hoteleingang aussteigen/einsteigen können. Außerhalb des Plangebiets besteht zusätzlich eine entsprechende Parkmöglichkeit.

# 6 Artenschutz

Das geplante Objekt ist in ein ökologisch wertvolles Gebiet eingebunden und kann nicht als Einzelmaßnahme angesehen werden. Die Auswirkungen vor allem für die Tierwelt im angrenzenden Wald, der Bachaue, der direkt südlich und westlich angrenzenden Teiche und der sonstigen Flächen sind mit einzubeziehen.

Die Aussage im faunistischen Gutachten vom März 2012, dass durch das Vorhaben keine Wanderkorridore von Amphibien unterbrochen werden, trifft nicht zu. Vor allem durch die Zufahrtswege zum Hotel vom Triftweg und während der Bauphase werden deren Wanderwege extrem beeinflusst. Daher sind vor und während der Bauphase Schutzmaßnahmen für die Amphibien zu treffen, auch wenn sich diese Einrichtungen nicht auf dem geplanten Grundstück befinden.

7 Laut der Amphibienzählung am Krötenschutzzaun östlich des Triftweges wurden seit 2005 insgesamt 8 Amphibienarten erfasst, darunter der Kammmolch, Fadenmolch und Wechselkröte. Die Listen liegen dem Umweltamt vor.

8 Auf dem südlich angrenzenden Grundstück brütet im Schilfgürtel, ca. 80 m vom zukünftigen Hotelkomplex entfern, seit 15 Jahren die Rohrweihe. Es ist eines der wenigen Brutpaare in Südhessen. Deren Schutz ist zu berücksichtigen.

9 Anfallende Ausgleichsmaßnahmen sollten in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes ausgeführt werden. Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Bedenken des Einwenders eingegangen.

Die wandernden Amphibien werden durch den Amphibienzaun in ihrer Wanderrichtung abgelenkt und fallen in die dort in regelmäßigen Abständen eingegrabenen Fangeimer. Von dort werden sie von den Betreuern über die Straße getragen. Zur Minimierung möglicher bauzeitlicher Beeinträchtigungen ist es möglich, die Tiere erst in einem Bereich freizulassen, der nicht durch die - räumlich doch sehr begrenzte - Baustelle belastet wird. Hinzu kommt, dass die Wanderungsbewegungen vornehmlich nachts erfolgen und hierdurch eine zeitliche Entflechtung mit der Baubetriebsphase gegeben ist, wie auch der Zu- und Abfahrtsverkehr zum geplanten Hotel während der nächtlichen Wanderphase nur sehr eingeschränkt wirksam ist.

Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Bedenken des Einwenders eingegangen.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung sind allein Daten relevant, die nicht älter als fünf Jahre sind. Die aktuelle Untersuchung wies innerhalb des Plangebietes keine Vorkommen der genannten Arten nach.

Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Bedenken des Einwenders eingegangen.

Der geplante Hotelstandort ist zu den südlich angrenzenden Biotopflächen – die auch den Brutplatz der Rohrweihe beinhalten – durch den dichten Gehölzbestand hinreichend sichtverschattet und somit gegenüber visuellen Störreizen geschützt.

Zwar konnte die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Anregungen bzw. Hinweise betreffen auch keine geänderte Inhalte. Trotzdem wird auf die Beden-

ken des Einwenders eingegangen.

Der Ausgleich des Biotopwertpunktedefizits wird über die Hessische Landgesellschaft (HLG) erfolgt, die in absehbarer Zeit auch Maßnahmen in Weiterstadt durchführen wird.

10 Die von den Naturschutzverbänden geforderten Maßnahmen sollten umgesetzt werden

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# EINGEGANGEN I & April 2013



Autobahn Tank & Rast GmbH - Postfach 20 11 52 - 53141 Bonn

PLANUNGSTEAM HRS Liebigstraße 25 A

64293 Darmstadt

Datum 15.04.2013

Durchwahl 0228 922-3104

Ansprechpartnerin Kerstin Reimer

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Hier: 2. Entwurf des Bebauungsplans "Freizeitanlage Am Apfelbach" Ihr Zeichen: Ma/TA § 4a(3)BauGB-PR-173

Sehr geehrte Damen und Herren.

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu der erneuten und eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 BauGB betreffend den Planbereich "Freizeitanlage am Apfelbach" in unmittelbarer räumlicher Nähe zu der Tank- und Rastanlage Gräfenhausen West.

Bereits mit unserer Stellungnahme vom 24.07.2012 hatten wir darauf hingewiesen, dass die Punkte der Schließung einer fußläufigen oder verkehrlichen Verbindung zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Tank- und Rastanlage Gräfenhausen West (Begründung Kapitel 11.1, S. 18) sowie eine Nutzung der Stellplätze auf der Verkehrsanlage (Begründung Kapitel 11.2, S.18) inhaltlich in der Begründung zu o.g. Bebauungsplanentwurf abgearbeitet sind.

Ergänzend hierzu möchten wir noch darauf hinweisen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit auf auffällige Werbeanlagen sowie Werbepylone, die von der Autobahn aus einsehbar sind, verzichtet werden muss.

Eine Abschrift dieses Schreibens erhalten jeweils wieder Hessen Mobil, Frau Kell-Recktenwald. sowie die Stadt Weiterstadt.

Unsere Einwände und Anregungen bitten wir zu berücksichtigen, ebenso bitten wir um die weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Ebrenberg Leiter Immobilienmanagement Johannes Breker Leiter Planverfahren



Der Kreiseusschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64776 Damestadt

Magistrat der Stadt Weiterstadt Riedbahnstraße 6 64331 Weiterstadt



Naturschutz und Landschaftspflege -Untere Naturschutzbehörde-

Kreishaus Darmstadt Jägertorstraße 207 Raum 1502

Telefon (Durchwahl): PC-Fax: Telefax

E-Mail:

(06151) \$81-22 09 (06151) 881-42 09 (06151) 881-22 29 Lkreher@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 881-0 Telefax, zentral: (06151) 881-10 95 http://www.ladadi.de/

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen B/5-TÖB-57/7 Sachbearbeiterin Frau Kreher Datum

16. April 2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Bebauungsplan "Freizeitanlage Am Apfelbach", STT Gräfenhausen

hier: Stellungnahme gemäß § 4a (3) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 11. März 2013, Az.: Ma/TA § 4a (3)BauGB-PR-173

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

#### Untere Wasserbehörde

in Hinblick auf die Stellungnahme vom 30.09.2011 und vom 26.07.2012 besteht keine Veranlassung für die erneute Abgabe Stellungnahme.

Die Untere Wasserbehörde weist jedoch darauf hin, dass das Vorhaben innerhalb der Zone 3B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk "Groß-Gerauer Land" vom 22.10.1970 (StAnz. 49/1970 S. 2317) liegt. Mit Stellungnahme vom 26.07.2012 war fälschlicherweise angegeben worden, dass das Vorhaben innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf / Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau vom 03.08.1983 (StAnz. 36/1983 S. 1784) liegt.

Pestanschrift: Der Kreisausschuss des Landkreises Datmstadt-Dieburg

64276 Dannstadt Fristenbriefkasten: Jägertoestraße 207

Darmstadt-Kranichesein

Sprechzeiten: Donnerstag. 09:00 - 12:00 14:00 - 17:00 1the

Japertorstraße 207

Dienstrebäude/Hausadresse: Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt (BLZ 508 501 50) 549 096

IBAN DE21 50852651 0033200114 Ust-IdNr. DE 111 608 693

Postbank Frankfort/Main (BLZ 500 100 60) 115 44-609 BIC PRNYDEFF IBAN DESC \$0010060 0011544609

Soarkasse Dieburg (BLZ 508 526 51) 33 200 114

BIC HELADEFIDIE

#### Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

## Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

#### Untere Naturschutzbehörde

Das Ausgleichsdefizit ist abschließend und verbindlich auf B-Planebene zu regeln. In der Begründung (2. Entwurf) wird dazu nun ausgesagt (S. 21, 15.0 Eingriff/Ausgleich), dass die Umsetzung externer Ersatzmaßnahmen vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen UNB und Stadt abgestimmt werden soll.

Diese Aussage ist nicht ausreichend, da rechtlich eine Mindestverbindlichkeit nur hergestellt werden kann, wenn Lage, Umfang und Entwicklungsziele der Ersatzmaßnahmen auf städtischen Grundstücken konkretisiert werden.

In der textlichen Festsetzung A 7.0 muss eine redaktionelle Änderung vorgenommen werden: Je 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 3 anstelle von Pflanzliste 1 oder 2.

In unserer Stellungnahme vom 26.7.2012 hatten wir gefordert, dass keine baulichen Anlagen im 10m-Uferbereich des Apfelbachs zugelassen werden (siehe Festsetzung B 2.0), an dieser Forderung wird festgehalten.

In der textlichen Festsetzung A 9.0 wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die zu überwachenden Maßnahmen sind konkret zu benennen: Artenschutzmaßnahmen unter A. 9.0.

Sofern die ergänzenden Artenschutzmaßnahmen nur als Empfehlungen formuliert werden (sollen, wird empfohlen...), haben diese keinen verbindlichen Charakter und können auch wie in der ersten Fassung unter den Hinweisen aufgeführt werden.

Ländlicher Raum DA-DI Werk -Umweltmanagement-Untere Denkmalschutzbehörde Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

gez. Dr. Fischbach



BOTANISCHE VERENIGUNG

FUR NATURSCHUTZ

in Hessen e.V.

Schillenberger Weg 14

35435 Wettenberg







BUND FÜR UMWELT UND NATUSCHUTZ in Hessen e.V. Triftstr. 47 60528 Frankfurt/M





GESELLSCHAFT FÜR

ORNITHOLOGIE UND

NATURSCHUTZ e.V.

Lindenstr. 5

61209 Echzell

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND LV Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar



**SCHUTZGEMED** SCHAFT DELITSCHER WALD LV Hessen e.V. Rathausstr. 56 65165 Wiesbaden

Anertannie Naturschutzverbände

Planungsteam Liebiastr. 25A 64293 Darmstadt info@planungsteam-hrs.de Absender dieses Schreibens

Rudolf Boehm Karlstr. 10 64665 Alsbach-Hähnlein Tel 06257 83737

16. Apr. 2013

Zu Ma/ TA §4a(3)BauGB-PR-173 v. 11.03.2013

BPI 2. Entwurf "Freizeitanlage Am Apfelbach"

Sehr geehrte Frau Maier.

viele Dank für die Beteiligung.

Aus einigen vagen Absichtserklärungen sind jetzt feste Vorgaben geworden, das ist in unserem Sinn. Heute habe ich durch einen Anruf erfahren, dass auf dem Grundstück Nothnagel z.Z. die Rohrweihe wieder ihr Nest baut. Eine biologische Baubegleitung sollte vorgesehen werden.

Die Naturschutzverbände lehnen das Vorhaben auch mit den Änderungen in diesem für die Natur so sensiblen Areal weiterhin ab. Unsere 1. Stellungnahme vom 26.07,2012 bleibt daher in vollem Umfang bestehen.

Für die im Kopf genannten Verbände

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Rudolf Boehm (NABU)

Anerkennte Naturschutzverbände nach Bundes-Naturschutzgesetz

#### Regierungspräsidium Darmstadt



Regiorungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt Weiterstadt Postfach 1155 64320 Weiterstadt

Unser Zeichen: Zeichen d. Planbürgs: Nachricht vom thr Ansprochpartnerin: Telefon/ Fax: E-Mail Datum:

Az. III 31.2-61d 02/01-114 Ma/ TA §4a(3) BauGb PR-173 11. März 2013 Karin Schwab 4.043 06151-126321/126914 karin schwah@roda hessen da 18. April 2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Bebauungsplanentwurf "Freizeitanlage Am Apfelbach"

Stellungnahme nach § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen und liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt Rhein Main. Nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) liegt es im ausgewiesenen Lärmschutzbereich der Tagschutzzone 2 und in der Nachtschutzzone. Die sich daraus ergebenden Verbote sind zu beachten. Er grenzt an ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten an.

Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen und Verkehrsanlagen (Z 4.3-2 RPS/RegFNP 2010).

Diesem Umstand soll hier durch die Gliederung in 3 Baukörper und der Begrenzung der Höhenentwicklung Rechnung getragen werden. Meine regionalplanerischen Bedenken kann ich hier nur zurückstellen, weil die Stadt Weiterstadt bereits durch ihren Flächennutzungsplan

Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus

64293 Darmstadt

Internet.

Servicezaizea Mo. - Do. Froltag

8 00 bis 14:30 Uhr 8.00 bis 15:00 Uhr 06151 12 0 (Zentrale) Fristenbriofkasten Luisenplatz 2 64293 Darmstad Öffentliche Verkehrsmittel:

Telefon www.rpda.de Tolofax: 06151 12 6347 (all gemein)

Haltostelle Luisenplatz

.2.

und durch die Ausführungen in der Begründung deutlich macht, dass der Bereich langfristig für Freizeitnutzungen weiter entwickelt werden soll. Die Funktionen des Regionalen Grünzuges sind durch die verschiedenen bereits vorhandenen Nutzungen schon sehr stark eingeschränkt, so dass der durch die Planung für Bebauung hier zusätzlich in Anspruch genommene Bereich unter einem ha liegt.

Der Geltungsbereich o.g. Bebauungsplans überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich weiterhin auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Ich nehme aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Darmstad**t hierzu wie folgt Stellung:

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9.April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S.1659", zu beachten. Zu der Bauleitplanung kann in der vorgelegten Form aus Sicht des Grundwasserschutzes keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Anhand der mir vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden ist eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens unerlässlich.

Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Die Fläche muss gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden.

Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B des WV GWW Gerauer Land. Die entsprechenden Verordnungen vom 22.10.1970, StAnz: 49/70 S. 2317 zuletzt geändert am 14.08.1992, StAnz.38/92 S. 2500 sind zu beachten.

Der Wasserbedarf muss dargelegt werden anhand der neu zu erwartenden Einwohner. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine mögliche Versickerung nur dann zulässig ist, wenn die Sickerstrecke gemäß ATV-DVWK A 138 auf den höchsten Grundwasserstand eingehalten wird.

#### Oberflächengewässer

In meiner Stellungnahme vom 13. August 2012 - III 31.2-61d 02/01- 114 - an den Magistrat der Stadt Weiterstadt hatten Sie zu dem Abschn. Oberflächengewässer u. a. darauf hinge-

wiesen, dass für das zusätzlich geplante Gewässer auf der mit "L" bezeichneten Fläche des Bebauungsplans, wie auch für die mit dem Buchstaben "K" und "F" gekennzeichneten Gewässer, vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abzuklären ist, inwieweit dafür die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich wird. Den Änderungen/Ergänzungen der Begründung im Abschn. 9.0 der Textlichen Festsetzungen ist jedoch zu entnehmen, dass diese Vorabstimmung offensichtlich mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen soll. Ich bitte deshalb um Berichtigung des Textes.

### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Gewässer und Bodenschutz - (Untere Wasserbehörde) zuständig.

#### Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Ich weise jedoch darauf hin, dass unmittelbar angrenzend eine Altablagerung vorhanden ist. Diese Stellungnahme gilt nur unter der Voraussetzung, dass die Versiegelung der Parkplatz des Badesees unvermindert erhalten bleibt.

Als Nebenbestimmung ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) aufzunehmen. Auch wenn - wie in diesem Fall - keine Informationen vorliegen, ist eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.

Aus der Sicht des Dezernates Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken,

#### Bergaufsicht

Der RPS/RegFNP 2010 sowie die Karte der Rohstoffsicherung weisen unmittelbar westlich des Bebauungsplangebiets bis ca. 3 m in selbiges hineinragend ein "Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten/Bestand" aus. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 37 ha für Sande und Kiese der Fa. Sandgewinnung Gräfenhausen GmbH, die dort einen Tagebau betreibt. In der Entwurfsbegründung wird in Kap. 5.0 die Jahrzehnte lange Geschichte der dortigen Sandgewinnung erläutert. Der Teil des Betriebsgeländes, der an das Vorhabengebiet angrenzt und dieses überlagert wird rekultiviert. Der Sandabbau wird jedoch an anderer Stelle fortgesetzt, wobei die Abbaugrenzen nach dem zur Genehmigung vorliegendem Hauptbetriebsplan einen Minimalabstand von lediglich 100 Metern zum Geftungsbereich des Bebauungsplans aufweisen.

-4-

Sowohl der Sandabbau als auch die Rekultivierungsmaßnahmen sind mit Lärm- und Staubemissionen verbunden, wodurch Nachbarschaftskonflikte mit einem geplanten Hotelbetrieb höchst wahrscheinlich werden, zumal auch von einem Andauern dieser Arbeiten ausgegangen werden kann.

Einen Hinweis zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes habe ich bereits in meiner Stellungnahme zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB gegeben.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

Karin Schwab

FROM Stadt Heiterstedt Tealmische Verweitung (NED) APR 17 2019 10:09/07, 10:91/No. 0410590225 p

Hannelore und Klaus Loesch Am Ohlenbach 2 64331 Weiterstadt

15.4.2013

EINGANG 17. APR. 2013

Stadt Weiterstadt

Stadt Weiterstadt

Stellungnahme zum Bebauungsplan Freizeitanlage Am Apfelbach

Sehr geehrte Damen und Herren.

wir betreuen seit vielen Jahren die Krötenschutzanlagen am Triftweg gegenüber dem Anglerpark.

Wir befürchten, dass durch den geplanten Hotelneubau das Vorkommen der Amphibien in diesem Bereich erheblich beeinträchtigt wird. Der Krötenzaun ist zur Zeit vom Apfelbach im Nordosten des Anglerparks bis zum Eingang des Steinrodsees im Südwesten aufgestellt. Die Amphibien wandern also von diesem Waldbereich zu den Teichen südlich und westlich des Anglerparks bzw. direkt in die Teiche des Parks und im Sommer zurück und durchqueren diesen. Die Wanderwege werden durch die Zufahrt zum Hotel und damit verbundenen erhöhtem Fahrzeugaufkommen nahezu unpassierbar. Dies trifft auch für die Zeit der Bauarbeiten zu.

Es sollte daher, vor Baubeginn, Maßnahmen zum Schutz der Amphibien getroffen werden, auch wenn diese außerhalb des Planungsgebietes liegen. Wir hoffen, dass unsere langjährige Arbeiten zum Schutz der Kröten und Molche nicht umsonst war.

Mit freundlichen Gr

ßen

75. Las

06150 592 582

Helpe D. Morche A Neckarstraße 9 A 64331 Welterstadt

An die Stadt Weiterstadt Riedbahnstraße 64331 Weiterstadt EINGANG 17. APR. 2013 Stadt Weiterstadt

# Stellungnahme zum Bebauungsplan Freizeitanlage am Apfelbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Mitglied des BUND nehme ich zum Thema Umweltbericht/Artenschutz wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet muss in seiner Gesamtheit betrachtet werden. Die in diesem Gebiet vorkommenden Vögel, Amphibien und Insekten sowie die dort vorhandene Flora werden durch die geplanten Vorhaben erheblich gefährdet. Es sind daher bereits im Vorfeld, aber auch während der Bauphase und später, Vorkehrungen zu deren Schutz zu treffen.

Folgende Maßnahmen sind unbedingt notwendig:

Schutz der Amphibienwanderwege, die teilwelse durch das Gebiet des Anglerparks führen, auch während der Bauphase.

Rücksichtnahme auf die Brutzeit der Vögel - hier der besondere Schutz der Rohrwelhe, deren Brutplatz südlich vom geplanten Hotel ist.

Schutz der Insekten, vor allem der Libellen und Falter, durch angemessene Beleuchtung während der zukünftigen Nutzung.

Schutz der Bachaue zum Apfelbach durch entsprechende Abstände der Bebauung.

Ansonsten sind die Hinweise der Naturschutzverbände strikt zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Helge D. Morche

Volker Nothnagel Arheilger Weg 10 64331 Weiterstadt den 16.4.2013

EINGANG
17. APR. 2013
Stadt Weiterstadt

Stadt Weiterstadt

# Stellungnahme zum Bebauungsplan Freizeitanlage Am Apfelbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Besitzer des südlich angrenzenden Grundstückes und als Mitglied des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND nehme ich wie folgt Stellung:

#### Grundwasser

Wegen der hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Vor allem sind in diesem Gutachten auch die Auswirkungen auf die Grundwassersituation während der Bauphase (für Tiefgarage) und dem späteren Betrieb auf die benachbarten Teiche im Süden und Westen zu berücksichtigen. Diese teilweise flachen Teiche sind wertvolle Amphibienteiche und sind vor dem austrocknen zu schützen (u.a. z.B.Spundwände bei Grundwasserabsenkung während der Bauphase).

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrswegen ist auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Rigolenversickerung) um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Die Errichtung von Drainagen und anschließende Ableitung des Drainagewassers in den Apfelbach sollte nicht zulässig sein.

Eine Grundwasserabsenkung kann sich weiterhin auf die im Süden befindlichen Abfälldeponien auswirken (Ausbluten der Deponie) und zu einer Grundwasserbelastung führen

In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Auswirkungen für mein Grundstück durch den Kiesabbau erinnern. Durch Grundwasserabsenkungen ist der Teich trocken gefallen und die Vegetation geschädigt worden, Vor allem sind Obstbäume mit alten sehtenen Obstarten abgestorben. Sowohl der wirtschaftliche als auch ökologische Schaden war enorm.

#### Gewässer

Die Wasserrahmenrichtlinie WRR, keine Verschlechterung des Gewässerzustandes, ist sowohl für den Apfelbach, als auch die umliegenden Teiche einzuhalten. Ähnliches gilt für die Grundwasserverhältnisse.

(WIID) APR 17 2010 10:02/01.10:01/No. 0410500225 P 2 FROM Gradt Moiteratedt Technische Verwaltung

# Verkehrsuntersuchung im Bereich Steinrodsee

zum geplanten Objekt sind nur bedingt für LKW geeignet - zur Zeit für LKW gesperrt bzw. Wahrend der Bauphase ist mit erheblichem Schwerverkehr zu rechnen. Die Zufahrtswege

Eine Auswirkung von zusätzlichem Verkehr für das Wohngebiet von Gräfenhausen ist zu berücksichtigen, vor allem im Bereich der Volksbank

Ein Hotel dieser Größenordnung wird auch von Reisebussen angefahren werden. Wo Sollen diese am Hotel halten bzw. wenden?

U.U müssen die Zufährtswege zum Projekt ausgebaut werden (Busse, Zulieferverkehr). Hier konnen weitere landwirtschaftliche Flächen benötigt werden. Weiterhin sind diese Wege mit Windschutzstreifen versehen, die vermutlich beseitigt werden müssen (weitere

Ausgleichsmaßnahmen erforderlich).

Der Zugang vom westlichen Parkplatz zum Steinrodsee und auch die Zufahrt zum Angierpark/Hotel muss für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden.

Durch das erhöhte Auftommen von Schwerverkehr (Baustellenfahrzeuge, Busse Zulieferverkehr, Abfallentsorgung) sind im Bereich des Naherholungsgebiet Steinrodsee

gesicherte Fuß-/Radwege zu schaffen.

# Artenschutz

Das geplante Objekt ist in ein ökologisch wertvolles Gebiet eingebunden und kann nicht als angrenzenden Wald, der Bachaue, der direkt südlich und westlich angrenzenden Teiche und Einzelmaßnahme angesehen werden. Die Auswirkungen vor allem für die Tierwelt im der sonstigen Flächen sind mit einzubeziehen.

Wanderkorridore von Amphibien unterbrochen werden trifft nicht zu. Vor allem durch die Die Aussage im faunistischen Gutachten vom Marz 2012, dass durch das Vorhaben keine

Zufahrtswege zum Hotel vom Triftweg und während der Bauphase werden deren

Schutzmaßnahmen für die Amphibien zu treffen, auch wenn sich diese Einrichtungen nicht Wanderwege extrem beeinflusst. Daher sind vor und während der Bauphase auf dem geplanten Grundstück befinden.

Laut der Amphibienzählung am Krötenschufzzaun östlich des Triftweges wurden seit 2005 insgesant 8 Amphibienarten erfasst, darunter der Kammmolch, Fadenmolch und

Wechselkröte. Die Listen liegen dem Umweltamt vor.

zuklinstigen Hotelkomplex entfernt, seit 15 Jahren die Rohrweihe. Es ist eines der wenigen Auf dem südlich angrenzenden Grundstück brütet im Schilfgürtel, ca. 80 Meter vom Brutpaare in Südhessen. Deren Schutz ist zu berücksichtigen.

Anfallende Ausgleichsmaßnahmen sollten in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes ausgeführt werden.

Die von den Naturschutzverbänden geforderten Maßnahmen sollten umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen