

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Entwurf des Bebauungsplanes

„Freizeitanlage Am Apfelbach“

in der Fassung vom 22.03.2012

Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
- Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 25.06.2012 bis 27.07.2012

Teil A keine Stellungnahme abgegeben

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

Teil C Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

Teil A Keine Stellungnahme abgegeben

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Beregnungs- und Bodenverband Gräfenhausen, Mülhstraße 16, 64331 Weiterstadt
2	DB Energie GmbH, Energieversorgung West, Kleyerstraße 63, 60326 Frankfurt/Main
3	Deutsche Telekom AG, Tcom, Technikniederlassung, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn
4	Hessische Landgesellschaft, Nordendstraße 44, 64546 Mörfelden-Walldorf
5	Kreisausschuss des Landkreises DA-DI, Amt für den ländlichen Raum, Rheinstraße 94, 64285 Darmstadt
6	Landesjagdverband Hessen e.V., Am Römerkastell 9, 61231 Bad Nauheim
7	Verband Hessischer Sportfischer e.V., Rheinstraße 36, 65185 Wiesbaden
8	Stadtwerke Weiterstadt, Brühl 1, 64331 Weiterstadt

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben.

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen, evtl. mit Hinweisen

Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Postfach 1751, 64507 Groß Gerau	15.06.2012
2	Hessen-Forst Darmstadt, Ohlystraße 75, 64285 Darmstadt	15.06.2012
3	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS Campus 10, 63225 Langen	05.07.2012
4	Gemeinde Erzhausen, Bauverwaltung, 64386 Erzhausen	09.07.2012
5	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Postfach 100763, 64207 Darmstadt	18.07.2012
6	Unitymedia Kabel BW, Berner Straße 117, 60437 Frankfurt am Main	02.08.2012

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgebracht haben.

Teil C **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen**

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Fraport AG, 60547 Frankfurt	25.06.2012
2	HSE Technik GmbH & Co.KG, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt	13.07.2012
3	Stadt Mörfelden-Walldorf, Postfach 1455, 64529 Mörfelden-Walldorf	24.07.2012
4	Naturschutzverbände vertreten durch Herrn Rudolf Boehm, Karlstraße 10, 64665 Alsbach-Hähnlein Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Wittelsbacherstraße 8a, 35034 Marburg, BUND Bund für Umwelt und Naturschutz e.V., Triftstraße 47, 60528 Frankfurt Deutsche Gebirgs- und Wandervereine e.V., Verteilerstelle Götz, Erbsmühlenweg 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	26.07.2012
5	Autobahn Tank & Rast GmbH, Postfach 201152, 53141 Bonn	24.07.2012
6	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt	26.07.2012
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt	13.08.2012
8	Stadt Weiterstadt, Technische Verwaltung – Umwelt, Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt	26.07.2012

1 Fraport AG

Schreiben vom 25.06.2012

STELLUNGNAHME

- 1 Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gem. § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor-mationsbereiches (HIB) gem. § 18b LuftVG liegt.
- 2 Das Plangebiet liegt hingegen im Lärm-schutzbereich, der gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrs-flughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen so-wie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.
- 3 Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 ausgewiesenen, den Ver-kehrsflughafen Frankfurt Main umgeben-den Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflä-chen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Fraport AG keine Bedenken ge-gen die Planung bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis ge-nommen. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um Wohngebäude, sondern um eine Hotelanlage und ca. zwei nur zeitweise be-wohnte Ferienhäuser handelt, und nicht um die aufgeführten Nutzungen oder ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrich-tungen gem. FluLärmG, ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist der Stadt bewusst, dass das Plange-biet innerhalb des Siedlungsbe-schränkungsgebietes liegt. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan aber nicht um die Entwicklung eines Wohn- oder Mischgebietes handelt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2 HSE Technik GmbH & Co. KG

Schreiben vom 13.07.2012

STELLUNGNAHME

- 1 Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.
- 2 Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:
Wir verweisen auf die Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB vom 01.07.2010. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.
Stellungnahme vom 01.07.2012.
Es ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Bei Unterschreitung sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich sind deshalb vorher abzustimmen.
Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau einer zusätzlichen Transformatorstation erforderlich werden.
Im Rahmen Ihrer Baumaßnahme ist von uns vorgesehen, Stromversorgungskabel zu verlegen.
- 3 Ergänzend teilen wir Ihnen mit, dass die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches abhängig von der zukünftigen Nutzung ist und nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr erfolgen wird.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die HSE keine Bedenken gegen die Planung hat.

Der Hinweis zu den Mindestabständen bei Baumpflanzungen wurde bereits in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Alle übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3 Stadt Mörfelden-Walldorf

Schreiben vom 24.07.2012

STELLUNGNAHME

Seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf wird darum gebeten, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der künftigen Baugenehmigung auf die besondere Gewässergüte des Apfelbaches zu achten und diese in allen Verfahren festzuschreiben.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festschreibung der Gewässergüte des Apfelbaches ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

4 Naturschutzverbände
vertreten durch Herrn Rudolf Boehm, Alsbach-Hähnlein
Schreiben vom 26.07.2012

STELLUNGNAHME

- 1 Es wird befürchtet, dass die zum Ausgleich empfohlenen Fledermaussteine oder Vogelkästen in keinsten 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.

- 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.

BESCHLUSSVORSCHLAG

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

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 Gewässertypen-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 natur- und 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 Reproduktionsgewässer 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 nach-

- 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.
- 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 § 21 (5) 1 BNatSchG, mit dem entsprechenden Handlungsauftrag für die Sicherung in Gräfenhausen.
- 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.

gewiesen 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.

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

Soweit von der Planung Fortpflanzungs- und 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.

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.

- 6 - Durch die Lage des Gebietes zwischen Gewässern mit hoher Habitataignung 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. Diese 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 später folgender Verkehrsbelastung verbunden ist, führe folgerichtig zu negativen Auswirkungen auf die Wanderungen von Amphibien, ihre Ruhestätten und Überwinterungsplätze. Hierzu würde eine detaillierte Darstellung der Vernetzungsfunktion fehlen.

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 Kammolch 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 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 strukturell weder die Eignung eines Überwinterungshabitates, noch die eines Sommerlebensraumes; das (gezielte) pendeln bzw. vagabundieren zwischen verschiedenen Gewässern ist dagegen sehr ungewöhnlich bzw. unwahrscheinlich.* Die Art wurde weder in Gewässern innerhalb des Plangebietes (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 Peripherie des Plangebiets (Zuwegung, Stellplätze) beschränkt wird. Folgerichtig entsteht entlang der Südseite das größte Gefährdungs-

- potenzial 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 Querungsbewegungen 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.
- 7 - Außerdem fehle der gesetzliche Biotopschutz nach § 30 BNatSchG zu den oberirdischen Gewässern
- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen, da es sich bei den vorhandenen Stillgewässern um Folienteiche handelt, die nicht als naturnah einzustufen sind.
- 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 abzarbeiten, dass zur Erhaltung Wiederherstellung der Lebensstätten und Lebensräume europäischer 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.
- 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.
- 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.

5 Tank & Rast GmbH

Schreiben vom 24.07.2012

STELLUNGNAHME

- 1 Im Rahmen des Scopings (22.09.2011) sei bereits eine Stellungnahme abgegeben worden. Gegenstand dieser Stellungnahme sei gewesen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit keine fußläufige und/oder verkehrliche Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Tank- und Rastanlage Gräfenhausen West geplant, gebaut oder vorhanden sein soll sowie die auf der Rastanlage bestehenden Parkplätze ausschließlich für die Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn fungieren dürfen. Diesen Punkten sei in der Begründung inhaltlich gefolgt worden.
- 2 Die Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Verkehrsanlage wurde zwischenzeitlich gesperrt. Es wird gefordert, dass hier durch entsprechende Beschilderung sowie die Errichtung einer abschließbaren Schranke dauerhaft sichergestellt wird, dass zukünftig keine Verbindung bestehen wird.
- 3 Lediglich bezüglich der Sichtbeziehungen sei der Stellungnahme nicht gefolgt worden. Die Forderung, die Sichtbeziehungen z.B. durch Eingrünung des Plangebietes zu unterbinden, wird aber weiter aufrecht erhalten.
- 4 Es wird darum gebeten, den Einwender über das weitere Planverfahren auf dem Laufenden zu halten und ihn darüber zu informieren, wie mit den angesprochenen Forderungen umgegangen wird.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender zufrieden ist, dass dem Punkt der Stellungnahme vom 22.09.2011 bezüglich der Unterbindung der verkehrlichen Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Rastanlage Gräfenhausen gefolgt wurde.

Der Anregung kann auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht nachgekommen werden. Die Beschilderung und die Errichtung einer Schranke ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanes.

Es besteht keine direkte Sichtbeziehung.

Der Einwender wird über die Beschlusslage zu den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet.

6 Kreisausschuss DA-DI

Schreiben vom 26.07.2012

STELLUNGNAHME

1 Brand- und Katastrophenschutz

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

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

- 2 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.

3 Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf / Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau. Es wird auf die Schutzgebietsverordnung verwiesen.

- 4 Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 ist zu beachten.

- 5 Der B-Plan überplant z.T. den Gewässerrandstreifen des Apfelbaches und eines oberirdischen Teiches. Er bedarf daher der ausdrücklichen Zulassung durch das Regierungspräsidium.

- 6 Es wird auf § 36 des Wasserhaus-

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Löschwasserversorgung im angegebenen Umfang ist sichergestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach telefonischer Rückfrage wurde mitgeteilt, dass die Stellungnahme in diesem Punkt fehlerhaft ist. Das Plangebiet liegt, wie auch in der Begründung richtig aufgeführt, in der Wasserschutzzone III B für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes GWW Gerauer Land.

Die Hinweise sind in der Begründung bereits enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

haltsgesetzes hingewiesen. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökolog. und chem. Zustand nach § 27 HWG erreicht werden können.

Eine Einschränkung der Zugänglichkeit des Apfelbaches wird durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet.

7 Ländlicher Raum

Es ist zu gewährleisten, dass die Maßnahmen analog zu den Vorgaben der Kompensationsverordnung entwickelt und umgesetzt werden.

Die Hinweise werden beachtet.

Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es wird deshalb darum gebeten, dass die beabsichtigten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft und dem Bewirtschafter der Fläche abgestimmt wird.

8 Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Der Hinweis wird beachtet. Vor dem Satzungsbeschluss wird das Ausgleichsdefizit in Abstimmung mit der UNB verbindlich geregelt.

Das Ausgleichsdefizit ist vor Satzungsbeschluss verbindlich zu regeln.

9 Es wird angeregt, u.a. die straßenbegleitenden Gehölzneuanlagen aufgrund der Lage und der Störeinflüsse abzuwerten.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da es sich bei den geplanten Pflanzungen um Baumreihen handelt, für die in der Regel auch im Siedlungsbereich die volle Punktzahl gemäß KV angesetzt wird.

10 Für die auf den Flächen A und B anzulegenden Baumhecken und Baumreihen mit Unterpflanzung aus heimischen Sträuchern ist eine Pflanzdichte und -qualität verbindlich vorzugeben.

Der Anregung wird gefolgt.

11 Für die Stellplatzüberstellung mit großkronigen einheimischen Laubbäumen ist unter A.7.0 der textlichen Festsetzungen eine entsprechende Pflanzliste vorzugeben. Die angeführte Pflanzliste 1 enthält nur Straucharten. In der Pflanzliste sollten groß- und kleinkronige Baumarten gekennzeichnet werden.

Der Anregung wird gefolgt.

12 Es werden Ruderalfluren frischer Standorte auf einer Fläche von ca. 6.500 qm beseitigt werden. Für Arten, die diesen Lebens-

Der Anregung wird - soweit entsprechende Flächen verfügbar sind - gefolgt.

raumtyp als Teilhabitat nutzen und die in den Gewässern im Umfeld ablaichen, sollten als Ersatz Ruderalfluren in der Nähe des Plangebietes neu geschaffen werden.

- | | | |
|----|---|--|
| 13 | Für die unter A.9.0 der textlichen Festsetzungen formulierten Maßnahmen zum Artenschutz ist zwingend eine ökologische Baubegleitung fest- und einzusetzen, um Umweltschäden auszuschließen. | Der Anregung wird gefolgt. |
| 14 | Die Ausführungsplanungen zur Sanierung des Stillgewässers („K“ im Bebauungsplan) und zur Neuanlage eines Amphibiengewässers („L“ im B-Plan) sind unserer Behörde vorzulegen, dies sollte unter A.9.0 ergänzt werden. Ebenso sollten uns Abbruchanträge für Gebäude im Plangebiet vorgelegt werden. | Es wird ein Kompensationskonzept erstellt, in dem die Maßnahmen zu den Stillgewässern konkretisiert werden.

Die Anträge werden der UNB vorgelegt. |
| 15 | Der unter B.2.0 Einfriedigungen vorgesehene Sockel auf der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist aus unserer Sicht aus Amphibienschutzgründen nicht erforderlich, so könnte die Passierbarkeit für die in ihren Winterlegensraum zurückziehenden Arten, die außerhalb des Plangebietes abgelaicht haben, gewährleistet werden. | Der Anregung wird gefolgt. |
| 16 | Im 10 m-Uferbereich des Apfelbachs sind bauliche Anlagen (hier: 1,5 m hoher Zaun) verbindlich auszuschließen (Auen-, Artenschutz). | Das Gelände ist bereits mit einem hohen Zaun umgeben, was auch weiterhin beibehalten werden soll. |
| 17 | Durch das geplante Projekt können die Verkehrsströme evtl. zunehmen. Um die Amphibienwanderungen in das Plangebiet hinein abzulenken, sollten Leiteinrichtungen (mobile oder feste) am Triftweg dauerhaft gewartet werden. | Die Ausweisung von Leiteinrichtungen am Triftweg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. |
| 18 | Wirtschaft, Standortentwicklung
DA-DI Werk – Gebäudemanagement
DA-DI Werk – Umweltmanagement
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulservice
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. | Der Hinweis, dass die angegebenen Behörden keine Bedenken gegen die Planung haben, wird zur Kenntnis genommen. |

7 Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 13.08.2012

STELLUNGNAHME

1 Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben ist nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach §1 (4) BauGB angepasst.

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).

Im nach dem RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig. Darunter fallen auch Planungen wie diese hier, die für eine nicht festgelegte Anzahl Beschäftigte Betriebswohnungen schaffen wollen, und die temporäres Wohnen im Hotel oder in Ferienhäuschen zulassen sollen. (Z.3.4.4-1 RPS/RegFNP 2010).

Wichtige Gründe, warum im konkreten Fall von diesen Zielaussagen abgewichen werden sollte, sind noch immer nicht erkennbar.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die vorgetragenen Anregungen sind nicht abwägbar, da der Bauleitplan gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist.

Um den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen wird die Planung in Absprache mit dem Regierungspräsidium Abtg. Raumordnung und Landesplanung geändert und der Bebauungsplan erneut offengelegt.

Am 31.08.2012 fand diesbezüglich ein Orts-termin mit einer Vertreterin des RP sowie Vertretern der Stadt Weiterstadt und dem Planungsteam-HRS statt. Dabei wurde der räumliche und planungsrechtliche Zusammenhang des Plangebiets mit dem Bereich Steinrodsee und der hier im Vordergrund stehenden Freizeit- und Erholungsnutzung aufgezeigt. Die „Beschreibung der (planerischen) Entwicklung des Freizeitentrums ‚Steinrodsee‘ in der Gemarkung Gräfenhausen der Stadt Weiterstadt“ sowie die chronologische Auflistung der Bauleitplanungen in diesem Bereich, die dem RP vorgelegt wurden, verdeutlichen diesen Sachverhalt. Vor diesem Hintergrund wurde vom RP eine Zustimmung zur Planung signalisiert. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass das Hotel in seiner Dimensionierung - bezüglich Höhenentwicklung und Gebäudekubatur - verändert wird. Dementsprechend wird die Planung dahingehend verändert, dass nur 2 Vollgeschosse zulässig sind und das Hotel in 3 einzelne Gebäude aufgeteilt ist, so dass eine Einbindung in die Umgebung möglich ist.

- | | | |
|---|--|--|
| 2 | <p>Zur vorgesehenen verkehrlichen Erschließung fehlen immer noch konkrete Aussagen, wie auch über das zu erwartende Verkehrsaufkommen.</p> | <p>Laut des erstellten Verkehrsgutachtens (Büro Steteplan, Darmstadt), das dem RP vorliegt, ist die Erschließung gesichert. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen bewegt sich innerhalb von ca. 50 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde. Aus verkehrlicher Sicht kann damit durch das Hotelprojekt auch unter zugrunde legen einer maximalen Entwicklung keine grundsätzliche Veränderung der verkehrlichen Situation am Steinrodsee gesehen werden.</p> |
| 3 | <p>Naturschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.</p> |
| 4 | <p>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt
Darmstadt
Grundwasser</p> <p>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 zu beachten.</p> | <p>Die Informationen sind bereits in der Begründung enthalten.</p> |
| 5 | <p>Zu der Bauleitplanung kann aus Sicht der Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens wird für unerlässlich gehalten. 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.</p> | <p>Der Pkt. A 11.0 wird dahingehend ergänzt, dass die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen wird.</p> |
| 6 | <p>Die Fläche muss als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden.</p> | <p>Die Fläche ist bereits als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.</p> |
| 7 | <p>Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p> |

sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

- 8 Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B des WV GWW Gerauer Land. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

Der Hinweis ist bereits in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.

- 9 Der Wasserbedarf muss dargelegt werden anhand der neu zu erwartenden Einwohner.

Gemäß Auskunft der HSE vom 09.01.2013 befindet sich im Triftweg eine PE-Leitung mit einem Durchmesser von 110 mm. Es besteht bereits ein Anschluss zum Anglerpark. Ein neuer Anschluss soll vom Triftweg aus an die Hotelanlage verlegt werden. Die Dimensionierung der PE-Leitung wird seitens der HSE für ein 100 – 120 Zimmer Hotel für ausreichen angesehen.

10 **Oberflächengewässer**

Auf der im Bebauungsplan mit „L“ bezeichneten Fläche ist nach den Ausführungen unter Pkt. 9.0 (Herstellung eines zusätzlichen Amphibiengewässers) der textlichen Festsetzungen zu den bereits vorhandenen Gewässern ein weiteres mind. 250 m² großes Amphibiengewässer geplant. Inwieweit dafür die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich wird, ist mit der zuständigen Wasserbehörde an Hand der vorgesehenen Ausführungsplanung vorab abzuklären. Dies gilt ebenso für die im Bebauungsplan mit dem Buchstaben „K“ und „F“ gekennzeichneten Gewässern, wobei die naturnahe Gestaltung an den letztgenannten Gewässern einer ebensolchen Ausführungsplanung bedarf. In diesem Zusammenhang wird wegen der Standsicherheit der Böschungen und um benachbarte Grundstücke, Fließgewässer und Anlagen vor Beeinträchtigungen zu schützen, schon jetzt auf die DVWK-Regel 108/1992 - Gestaltung und Nutzung von Baggerseen und darüber hinaus auf das Merkblatt DWA-M 606 - Grundlagen und Maßnahmen der Seentherapie - hingewiesen, die sinngemäß anzuwenden sind.

Für die genannten Maßnahmen wird ein Kompensationskonzept erstellt, das mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt wird. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 11 Die Aufzählung der Rechtsgrundlagen unter Pkt. 3.0 der Begründung ist um das WHG zu ergänzen.

Die entsprechenden Rechtsgrundlagen werden in der Begründung ergänzt.

12 **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung ist die Abteilung Gewässer- und Bodenschutz (Untere Wasserbehörde) des

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreises Darmstadt-Dieburg zuständig.

13 Bodenschutz

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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.“

Der Hinweis ist bereits gleichlautend unter Pkt. Hinweise und Empfehlungen enthalten.

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

Der Umweltbericht enthält bereits eine entsprechende Passage.

16 Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

17 Bergrecht

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bergrechtlicher Sicht keine Überprüfung des B-Plans stattgefunden hat.

18 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst wird im Rah-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der

men von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den Unterlagen wurden keine Hinweise dieser Art gegeben. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde.

8 Stadt Weiterstadt, Abtg. Umwelt

Schreiben vom 26.07.2012

STELLUNGNAHME

- 1 Folgende Stellungnahme wird abgegeben:

Textliche Festsetzungen, Punkt 9. Abriss des Gebäudes: die Maßnahmenalternativen sind kaum zu kontrollieren. Daher wird angeregt, den Abriss wie in der Vermeidungsmaßnahme im 1. Absatz, zwingend im Oktober durchführen zu lassen und keine Alternativen zuzulassen.

- 2 Pflanzliste: Es wird angeregt, die Schmetterlingsflieder aus der Pflanzenliste heraus zunehmen. Schmetterlingsflieder ist kein heimisches Gehölz und darf daher nicht in die freie Landschaft eingebracht werden.

- 3 D: Hinweise und Empfehlungen: Es wird angeregt, die ergänzenden Maßnahmen zum Artenschutz zwingend festzuschreiben und nicht nur zu empfehlen. (Einbau von Nisthilfen)

- 4 D: Es wird angeregt, die Pflanzung von Buddleja auch aus diesen Textpassagen heraus zu nehmen. Gerade auch im Kontext mit der Nähe des Apfelbachs als mögl. Verteilungsquelle ist dies dringend angeraten – zumal das BNatschG das Einbringen nicht heimischer Arten klar regelt.

- 5 Zum Vorteil der Insektenwelt wird angeregt, in den Flächen, die laut B-Plan mit „schwachwüchsigen Rasenan-saaten“ zu bestücken sind, eine heimische Wildkrautmischung vorzusehen.

- 6 Bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung wird der Ausgleichsplan vermisst. Es liegt nur ein in schwarz-weiß nicht lesbarer Bestandsplan vor.

- 7 Die nicht kompensierbaren Defizite des B-Plans sollten durch finanziellen Ausgleich

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Der Anregung wird gefolgt. Der Schmetterlingsflieder wird aus der Pflanzliste entfernt.

Der Anregung wird gefolgt. Die ergänzenden Maßnahmen zum Artenschutz werden in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Der Anregung wird gefolgt. Der Text wird entsprechend geändert.

Der Anregung wird gefolgt. Anstatt der schwachwüchsigen Rasenansaat wird eine schwachwüchsige Mischung aus heimischen Gras- und Kräutersamen festgesetzt.

Der Bestandsplan wurde in Farbgrafik erstellt und liegt der Stadt vor.

Da ein Ausgleichsplan gem. KV nur für Bauanträge gefordert wird, ist die Erstellung eines Ausgleichsplanes im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

(0,35 € netto) an die Stadt Weiterstadt zur Anlage von Amphibienschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

8 Stellungnahme zur Erschließung:

Der offizielle und legale Weg zum Erreichen des Hotels führt über die Abfahrt Weiterstadt der A5 und schlängelt sich über die B42, die L3113, Straßen ohne Namen hin bis zum Triftweg. Es handelt sich um eine 8 km lange Strecke. Es ist zu erwarten, dass ein Großteil der Hotelgäste den illegalen Weg von der Raststätte Gräfenhausen nutzen wird. Hier steht schon seit Jahren die von „Hessen Mobil“ zugesicherte schließbare Schranke offen und verfügt nicht einmal über ein Schloss. Neben dem Punkt, dass diese Zufahrtsvariante nicht legal ist, stört sie das Leben im Wald massiv und schädigt vor allem die Amphibienwanderung im Bereich des Hotels. Auch die Freizeitnutzung im „Naherholungsgebiet“ wird durch die auch oftmals sehr schnell fahrenden Fahrzeuge schon jetzt durch Lärm und Verkehrsrisiken beeinträchtigt. Durch den Hotelbau wird dieser Zustand mit Sicherheit verschlimmert, sollte nicht der zugesicherte Zustand der geschlossenen Schranke eingeführt werden.

Das Unterbinden einer illegalen Nutzung einer Waldwegverbindung kann nicht im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit bauplanungsrechtlichen Mitteln erfolgen. Die Durchsetzung der im Planfeststellungsbeschluss für die Erweiterung der Autobahnrastanlage „Gräfenhausen West“ enthaltenen Schließung der Abfahrtsmöglichkeit durch eine Schranke obliegt der Planfeststellungsbehörde.

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Entwurf des Bebauungsplanes
„Freizeitanlage Am Apfelbach“
in der Fassung vom 22.03.2012

Eingegangenen Anregungen aus

- Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
- Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 25.06.2012 bis 27.07.2012

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de



**Wasserverband
Schwarzbachgebiet-Ried**

Abflussregelungs-

und Gewässerunterhaltungsverband

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Postfach 1751 - 64507 Groß-Orrau

Planungsteam-HRS
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt

Ihr Zeichen/Schreiben von
Ma/Te § 42(2) BauGB-PR-173 M0.7/0

Sachbearbeiter(in)
Herr Möhrle

Datum
15.06.2012

Apfelbach
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Entwurf des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Am Apfelbach“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Herr Möhrle
Geschäftsführer

Wasserverband
Liebigstraße 25 A
64507 Groß-Orrau
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Stitz: Groß-Orrau

Telefon: (0 61 52) 4 04 29
Telefax: (0 61 52) 3 35 26
e-mail: mal@schwarzbachgebiet-ried.de

Stadt- u. Kreisverwaltung Darmstadt
BLZ 645 501 501, Kw.-Nr.: 645 200
Kontaktnummer: 0497



HESSEN-FORST
Forstamt Darmstadt

Hessen-Forst Darmstadt - Oberrunde 76 - 64283 Darmstadt

Planungsteam-HRS
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

Altbauschichten
Baustellen
Durchschnitt
E-Mail
Fax
Per Zeichen
Einschreiben vom
Datum

P 28 - Offiziershäuser
Thomas Möhrle
06151 - 4091 22
Thomas.Moehrl@forst.hessen.de
06151 - 4091 40
Marta.Kopp@forst.hessen.de
11.JUL.2012
14.JUL.2012

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Entwurf des Bebauungsplanes "Freizeitanlage am Apfelbach"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2)
BauGB
Mitteilung über die Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Bezugsschreiben informierten Sie mich über die Erstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Die Durchsicht der Unterlagen ergab, dass forstrechtliche Belange nicht berührt sind. Somit bestehen seitens des Forstamtes als Unterer Forstbehörde keine Einwendungen oder Ergänzungswünsche.

Eine Durchsicht dieses Schreibens gebe ich direkt an die Stadt Weiterstadt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Meißner



Hessen-Forst
Landesforstamt 8 20
Landesforstverwaltung
Oberrunde 76
64283 Darmstadt
USt-Id.Nr. DE220248041

Kernfeld
Telefon: 0615140971-0
Telefax: 0615140971-40
Forstbesucherzentrum Hessen.de
www.hessen-forst.de

Betriebsleitung
HCC Forst
Hessen
Tel.: 100 23 09
Fax: 069 509 50 99



Gutachterliche Stellungnahme nach §18 a LuftVG

Datum: 05.07.2012
SIS/NF Aktenzeichen: 201201778

I. V. Hans-Joachim Kunze
CSC Systems & Infrastructure Services
Leiter Flugvermessungsmanagement

I. V. Dr. Peter Heßler
CSC Systems & Infrastructure Services
Flugvermessungsmanagement

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig, freigegeben von Hans-Joachim Kunze am 05.07.2012)

Bezeichnung der Maßnahme: Baufeldplanung der Stadt Weiterstadt: Bebauungsplan
"Freizeitanlage Am Apfelbach"
Art der Maßnahme: Bebauungsplan
Beuherr:

Name:
Adresse:
E-Mail:

Anfrage von:
Ma/TA PR-173

Aktenzeichen:

Datum:

Name:

Adresse:

E-Mail:

Planungsteam HRS
Leibergstraße 25A, 64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de
Objekt

Plandatum:

Dauer:

22.03.2012
unbefristet

Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Geländehöhe: (m) NN (DHHN72)	Höhe über Altes: (m) NN (DHHN)
49 56 48	8 36 4		2000
49 56 47	8 36 18		2000
49 56 43	8 36 14		2000
49 56 43	8 36 44		2000
49 56 48	8 36 4		2000

Sehr geehrte Damen und Herren,

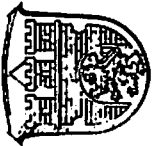
durch die oben aufgeführte Planung werden aufgrund der niedrigen Bauhöhen Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a LuftVG nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Bei der Beurteilung des Vorhabens bezüglich der Betroffenheit von Anlagen der DFS wurden die oben angegebenen Koordinaten berücksichtigt. Die Koordinaten wurden von uns aus den vorgelegten Unterlagen ermittelt.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen



Leibniz-Gasse
Gemeinde Erzhäusen
 - Bauverwaltung -

Gemeinde Erzhäusen • Bauverwaltung • 64386 Erzhäusen
 Planungsteam - HRS
 Liebigstr. 25 a
 64293 Darmstadt

Auskunft erteilt Ihnen:
 Herr Böhner, Zimmer 109
 Rodenrostr. 3, 64386 Erzhäusen
 Telefon: 06150 / 97 67 - 39
 Telefax: 06150 / 97 67 - 73
 E-Mail: johannes.boehner@erzhausen.de
 Sprechzeiten: Mo.-Fr.: 7.00-12.00 Uhr
 Mo.: 13.00-18.00 Uhr
 oder nach Vereinbarung
 Datum: 09.07.2012

**Bauleitplanung des Stadt Weiterstadt
 Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitanlage Am Apfelbach“:**
 hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 4 (2) BauGB
 Mitteilung über die Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,
 og. Bebauungsplanentwurf war Gegenstand der Beratung in der Gemeindevorstandssitzung
 am 03.07.2012. Aus Sicht der Gemeinde Erzhäusen werden keine Bedenken und
 Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Uml
 -Karl-
 (Bürgermeister)

Gemeinschaftsbesitz des Landkreises Darmstadt-Dieburg
 Stadtverwaltung Erzhäusen
 Liebigstr. 25 a
 64293 Darmstadt

06150 97 67 39
 06150 97 67 73
 johannes.boehner@erzhausen.de

Hessen Mobil
 Straßen- und Verkehrsmanagement
 Darmstadt

EINGEGANGEN 25. Juli 2012



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
 Postfach 100703, 64297 Darmstadt

Planungsteam-HRS
 Liebigstraße 25A
 64293 Darmstadt

Adressabgleich 34 o 2 12.0573 K 165
 Dok.-Nr. 0477
 Bearbeitig Ingo Diebich
 Telefonnummer 06251/135-3312
 Telefax 06251/135-3303
 E-Mail Ingo.Diebih@hmobl.hessen.de
 Datum 16. Juli 2012

Kompetenz aus einer Hand

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
 Bebauungsplan "Freizeitanlage Am Apfelbach", Beteiligung der
 Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 Ihr Schreiben vom 11.08.2012, Az.: Ma/ TA § 4(2)BauGB-PR-173**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Schreiben wurde uns der Entwurf des Bebauungsplanes
 "Freizeitanlage Am Apfelbach" im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur
 Stellungnahme vorgelegt.

Die Interessen von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden
 hier nicht berührt. Insofern wird dem vorgelegten Bebauungsplan zugestimmt.

Wir bitten Sie, uns zu gegebener Zeit eine Kopie des rechtskräftigen
 Bebauungsplanes zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

24.07.2012

Uml

Uta Metzler

Hessen Mobil
 Groß-Odenweg 4
 64295 Darmstadt
 www.hmobl.hessen.de
 Telefon: 0615 12000-0
 Fax: 0615 12000-150
 GSM-Nr.: 0631 170237
 GSM-Nr.: DE 67 690 690 0000 1000 512
 GSM-Nr.: DE 67 690 690 0000 1000 512
 GSM-Nr.: DE 67 690 690 0000 1000 512
 GSM-Nr.: DE 67 690 690 0000 1000 512





Veronika Maler

Von: Speier, Holger (Holger.Speier@umkbw.de)
Gesendet: Donnerstag, 2. August 2012 17:25
An: _info
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Freizeitanlage Am Apfelbach

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Maler,

von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen bzw. Bedenken gegen die oben genannte Bauleitplanung.

Im Planbereich des Bebauungsplans liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia GmbH & Co KG.

Geplant sind von uns keine Maßnahmen.

Für weitere Rückfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Holger Speier
Planung
Regional Planinig FFM/KS

Unitymedia Kabel BW
Bernar Str.117
D- 60437 Frankfurt/AM.

Telefon: +49 (0) 69/ 4 80 03- 123
Telefax: +49 (0) 2273 / 5947-1442
E-Mail : holger.speier@umkbw.de

www.unitymedia.de www.kabelbw.de

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Handelsregister: Amtsgericht Köln HRA 24116

Geschäftsführende Geschäftsführerin
Unitymedia Hessen Verwaltung GmbH
Komplementär: Unitymedia Hessen Verwaltung GmbH
Handelsregister: Amtsgericht Köln HRB 58137
Geschäftsführer: Lutz Schäfer (Vorstand), Dr. Herbert Leifker, Uwe Bärmann, Jens Müller, Jan Gentoon

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

Fraport AG - 60547 Frankfurt (Büropost) - 60549 Frankfurt (Postpost)

Rechtsangelegenheiten und Verträge

Planungsteam HRS
Liebigstraße 25A
64283 Darmstadt

Telefax: +49580177
E-Mail: t.vitzthum@fraport.de

Das Zeichen: Ma/TA § 4(2)BauGB-PR-173
Unser Zeichen: RAV-AP vi-wi
11.06.2012

Telefon: +49 69 690-6 01 77

Datum: 25.06.2012

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitanlage Am Apfelbach“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fraport AG
Frankfurt Airport
Service Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 (0) 69 4 80-0
Telefax +49 (0) 69 4 80-7 00 81
info@fraport.de
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Anspruch: Frankfurt/Main
HRB 7042

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

USt-IdNr.: DE 314150623
Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorstand)
Herbert Mal
Peter Schütz
Dr. Matthias Zieschang

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor-mations-bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Das Plangebiet liegt hingegen im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festset-zung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erho-lungshelme, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 6 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.

Commerzbank AG:
SWIFT-Code/BIC: COBADE33
BLZ 500 400 00, Kto. 328942300 EUR
IBAN DE47 5004 0000 0588 9423 00
Deutsche Bank AG:
SWIFT-Code/BIC: DEUTDE33
BLZ 500 700 10, Kto. 2505402 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2505402 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 0407 00

Dresdner Bank AG:
SWIFT-Code/BIC: DRESDE33
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 3008 0000 0110 0004 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 3008 0000 0110 0004 02
Frankfurter Sparkasse:
SWIFT-Code/BIC: HELADEF122
BLZ 500 503 01, Kto. 162814
IBAN DE85 5035 0201 0000 0168 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
SWIFT-Code/BIC: HELADEF1
BLZ 500 500 00, Kto. 14590002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0004 6900 03
BLZ 500 500 00, Kto. 95433603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0764 3334 03



Datum
25.06.2012
Seite
2

Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

ppa.

Th. Vitzthum

J. Klein

EINGEGANGEN 17. Juli 2012



HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 13 42, 64293 Darmstadt

Planungsteam-HRS
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Dornbühner Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-8163
Telefax 06151 701-8149
Wilhelm.Bosch@hse-ag
E-Mail: hse@hse-ag
Ihre Zeichen: M/TA-PR-173
Ihre Nachricht vom: 11.06.2012
Unser Zeichen: H160/Bo

Datum 13.07.2012

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
B-Plan "Freizeitanlage am Apfelbach"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4a Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Strom- und Gasverteilungsnetze. Des Weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südwestdeutsche Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwärmek- und Wasserleitungsnetze.

Im Auftrag des VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB v. 01.07.2010. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.

Ergänzend teilen wir Ihnen mit, dass die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches abhängig von der zukünftigen Nutzung ist und nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr erfolgen wird.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

ppa. Holger Klein
Leiter Netzservice

I. A. Wilhelm Bosch
Netzservice

HSE Technik GmbH & Co. KG
Dornbühner Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-8
Telefax 06151 701-7007
www.hse-technik.de

Kompetenzcenter:
HSE Technik Versorgungs-GmbH
Geschäftszweigung:
Dipl.-Ing. Frank Pieper, MBA
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Friedhelm Vanden
Verwaltungsamt:
Andreas Machwiler (Vorsitzender)

Reg.-Gericht Darmstadt HRB 6437
St.-Nr. 07 329 00445
Bankverbindung:
Verkaufsst. Darmstadt
BLZ 528 900 00, Kto. 4 56 21 01
HELABA Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 562 500 07, Kto. 50 01 92 60 04

Diese Schreiben wurde auf 100% Recyclingpapier gedruckt

STADT MÖRFELDEN-WALLDORF

DER MAGISTRAT
STADTPLANUNGS- UND BAUAMT

Rathaus Mörfelden-Walldorf, Wiesendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf
info@moerfelden-walldorf.de www.moerfelden-walldorf.de

Stadtplanung und Bauamt Postfach 1455 64529 Mörfelden-Walldorf

Planungsteam
Herrn Dipl.-Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

Ansprechpartner:
Frau Claudia Sonntag - Zimmer 119
Telefon-Zentrale: 06105 / 938-0
Durchwahl: 06105 / 938-869
Telefax: 06105 / 938-896
claudia.sonntag@moerfelden-walldorf.de

Datum: 24.07.2012

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 60.2602-00/nie

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplanentwurf „Freizeitanlage Am Apfelbach“
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB – Mitteilung über die Offenlage –**

Ihr Schreiben vom 22.06.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf bitten wir im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der künftigen Baugenehmigung auf die besondere Gewässergüte des Apfelbaches zu achten und diese in allen Verfahren festzuschreiben.

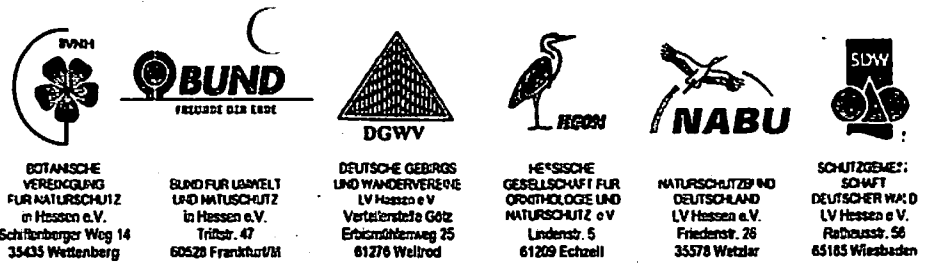
Mit freundlichen Grüßen


Franz-Rudolf Urhahn
Erster Stadtrat

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Groß-Gerau BIZ 508 325 53 Konto 6 000 061
Frankfurter Volksbank eG BIZ 501 900 00 Konto 4 101 510 064
Groß-Gerauer Volksbank eG BIZ 508 925 00 Konto 4 883 306
Postbank Frankfurt am Main BIZ 500 100 60 Konto 338 88604

Öffnungszeiten Rathhaus (oder nach Vereinbarung)
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr

Öffnungszeiten Stadtküche (oder nach Vereinbarung)
Montag 6.30 - 17.00 Uhr
Dienstag, Donnerstag 8.00 - 17.00 Uhr
Donnerstag 12.00 - 20.00 Uhr
Freitag 8.00 - 13.00 Uhr



Anerkante Naturschutzverbände
Planungsteam
Liebigstr. 25A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Absender dieses Schreibens
Rudolf Boehm
Kortstr 10
64665 Alsbach-Hähnlein
Tel 06257 83737

26. Jul. 2012

BPI Freizeitanlage Am Apfelbach in Gräfenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung.
Ein Investor sieht für das geplante Hotel Chancen, weil es im Grünen liegt und das Umfeld zum Nulltarif von der Allgemeinheit bereitgestellt wird. Die Promi-Gäste des Flughafens Egelsbach werden es zu schätzen wissen. Die Hotelbettensteuer in Darmstadt begünstigt das Vorhaben ebenso.

Aus Sicht der Verbände sollte in diesem Gebiet die Natur Vorrang haben und nicht dem Kommerz geopfert werden.
Ein paar Fledermaussteine oder Vogelkästen als Ausgleich zu empfehlen, trägt in keinster Weise zum Verlust dieses Biotops bei. Wenn es denn umgesetzt wird, wer kümmert sich später um die Quartiere? Der Investor wird den Einbau erst gar nicht in Erwägung ziehen, mit dem Argument, dass in Vogelkästen Mäuse mit dem Hanta-Virus sein könnten, Breitflügeliedermäuse können Tollwut haben. Das kann man Hotelgästen nicht zumuten. Ich möchte die Stadt sehen, die das dennoch durchsetzt.

Die artenschutzrechtliche Abarbeitung ist aus unserer Sicht nicht ausreichend behandelt worden. Im Einzelnen:

Die Erfassung der Amphibien nach Standardmethoden (Fangcimer, Netze, Reusen etc.) und artenschutzrechtliche Abarbeitung vermissen wir.
Die "Bodenschutzklausel" im §1a Abs.2 Satz 1 BauGB gebietet es, nach Minimierung des Landschaftsverbrauchs zu suchen. Hierzu sehen wir keine ernsthaften, der Vorschrift angemessenen Bemühungen. z. B. durch eine Synergie mit der Raststätte Gräfenhausen (Ausbau dort) oder Rückbau von Flächenversiegelungen im Umfeld des Vorhabens.
Schließlich sind verschiedene weitere moderne Naturschutzanforderungen an die Bauleitplanung nicht abgearbeitet. Dazu gehören die Vorschriften im §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG. 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 §21 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG. mit dem entsprechenden Handlungsauftrag für die Sicherung in Gräfenhausen.
Der Ermittlungsaufwand für die artenschutzrechtl. Bewertung und Prüfung ist nicht ausreichend, die Erfassungen sind deshalb nicht als "nach Standardmethoden" erhoben zu bewerten.
Wir möchten dies an Beispielen konkretisieren:

Anerkante Naturschutzverbände nach Bundes-Naturschutzgesetz



BUNDSCHME
VEREINGUNG
FÜR NATURSCHUTZ
in Hessen e.V.
Schiffenberger Weg 14
35435 Wattenberg



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



DGWV
DEUTSCHE GEBIRGS
UND WANDEREREINE
LV Hessen e.V.
Verteilerstelle Götz
Erlismühlenweg 25
61278 Weßrod



HESSISCHE
GESELLSCHAFT FÜR
ORNITHOLOGIE UND
NATURSCHUTZ e.V.
Lindenstr. 5
61209 Echzell



NATURSCHUTZBUND
DEUTSCHLAND
LV Hessen e.V.
Friedenstr. 26
33576 Wetzlar



SCHUTZGEMEIN-
SCHAFT
DEUTSCHER WALD
LV Hessen e.V.
Rathausstr. 56
63185 Wiesbaden



TANK & RAST

Autobahn Tank & Rast GmbH • Postfach 20 11 82 • 63141 Bonn

PLANUNGSTEAM
Liebigstraße 25A

64293 Darmstadt

Datum
24.07.2012
Durchwahl
0228 922-3104

Ansprechpartnerin
Kerstin Reimer

- Seite 2 zu BPl Freizeitanlage Am Apfelbach Gräfenhausen v. 26.07.2012 -

Dort, wo das Hotel errichtet werden soll, ist regelmäßig ein Brutrevier des Neuntöters. (Vogelart in Anhang I VS-RL). Dieser schöne Vogel ist eine ökolog. Leitart für nicht intensiv genutzte Landschaftsteile, die charakterisiert sind durch einen Wechsel von nahrungsreichen Offenlandflächen mit Hecken und Gebüsch. Eine Prüfung und Abarbeitung der für ihn geltenden Verbotstatbestände fehlt. Dadurch dass das Vorhabengebiet eingebunden ist zwischen Gewässern mit hoher Habitatsteigerung für Amphibien - wir sprechen hier nicht von dem Anglerteich, sondern den im Süden, Westen, Norden und auch Osten vorhandenen naturnäheren Gewässern, z.T. im Abstand von unter 50m, sind hier Amphibienarten bekannt, die zu den Anhangarten der FFH-Liste IV zählen: Kamm-Molch, Springfrosch ggf. Kleiner Wasserfrosch, vielleicht noch weitere Arten. Diese Amphibien leben nicht ganzjährig in den Laichgewässern, einige besitzen ein ausgeprägtes Vagabundierverhalten wodurch sie weite Jahreslebensräume nutzen. Ein solch schwerwiegender Eingriff wie er mit dem Hotelneubau und sämtlicher Erschließung sowie später folgender Verkehrsbelastung verbunden ist, muß folgerichtig negative Auswirkungen auf die Wanderungen von Amphibien, ihrer Ruhestätten und Überwinterungsplätze haben. Hierzu fehlt eine detaillierte Darstellung der Vernetzungsfunktion an alle öffentl. Plangeber.

Außerdem fehlt der gesetzliche Biotopschutz nach §30 BNatSchG zu den oberirdischen Gewässern. Ferner 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 (V-RL). Danach sind Konflikte von Vogelhabitaten mit der Planung dergestalt abzuarbeiten, dass zur Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensstätten und Lebensräume europ. Vogelarten auch die Pflege und ökologisch richtige Gestaltung der Lebensräume in und außerhalb von Schutzgebieten gehört. Es ist sodann auch 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, können sie auch miteinander verrechnet werden.

Aus Sicht der „Verbände“ sind diese Mindestanforderungen an eine Planung zu erfüllen, erst danach kann das Vorhaben neu bewertet werden.

Für die im Kopf genannten Verbände

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Boehm
(NABU KV Darmstadt)

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Aktenzeichen: MA/TA S4 (2)BauGB-PR-173
Bebauungsplan „Freizeitanlage Am Apfelbach“, Gräfenhausen
hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Magistrat der Stadt Weiterstadt beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Am Apfelbach“, Gräfenhausen, die Errichtung eines Tagungshotels sowie die Errichtung von Ferienhäusern, die angrenzend an das bereits vorhandene Erholungsgebiet des Steinrodsees angesiedelt werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zu der Tank- und Rastanlage Gräfenhausen West. Dort ist die Autobahn Tank und Rast GmbH Eigentümerin der Flurstücke der Bundesautobahntankstelle mit Raststätte Gräfenhausen West. Für diese Betriebe hat die Tank & Rast entsprechende Betriebsrechte, die in einem öffentlich-rechtlichen Konzessionsvertrag niedergelegt sind.

Im Rahmen des Scopings gem. § 4 Abs. 1 BauGB hatten wir eine Stellungnahme am 22.09.2011 abgegeben.

Gegenstand der vorgenannten Stellungnahme war, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit keine fußläufige und/oder verkehrliche Verbindung zwischen dem geplanten Sondergebiet sowie der Tank- und Rastanlage Gräfenhausen West geplant, gebaut oder vorhanden ist sowie die auf der Verkehrsanlage vorhandenen Parkplätze ausschließlich für die Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn fungieren dürfen.

Diesen beiden Punkten ist in der Begründung Kapitel 10.1 Individualverkehr und Kapitel 10.2 Ruhender Verkehr inhaltlich gefolgt. Die verkehrliche Verbindung zwischen dem Freizeitgelände und der Verkehrsanlage wurde zwischenzeitlich gesperrt. Hier ist durch entsprechende Beschädigung sowie die Errichtung einer abschließbaren Schranke dauerhaft sicherzustellen, dass keine Verbindung zukünftig mehr besteht.

Die Erschließung des Freizeitgeländes erfolgt somit nicht länger über die Bundesautobahn sondern korrekterweise über das nachgeordnete Verkehrsnetz. Darüber hinaus enthält die Begründung die Aussage, dass alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes errichtet werden müssen. Somit sind die beiden o.g. Punkte inhaltlich abgearbeitet.

Unsere starken Marken.



Anerkannte Naturschutzverbände nach Bundes-Naturschutzgesetz

Autobahn Tank & Rast GmbH • Address-Herms-Str. 7-9 • 53175 Bonn • Tel +49 (0)228 922-0 • Fax +49 (0)228 922-4110
Sitz der Gesellschaft: Bonn • Amtsgericht Bonn HRB Nr. 13473 • Geschäftsführung: Dr. Karl-H. Roßtes (Vors.), Peter M. Löw, Dr. Jens Krenzig
Bankverbindung: Commerzbank AG, Kto-Nr. 02 263 682 00 • www.tank.rast.de



TANK & RAST

Lediglich der Punkt der Stellungnahme vom 22.09.2012 betreffend die Sichtbeziehungen ist nicht berücksichtigt. Wir halten daher die Forderung aufrecht, dass zwischen der geplanten Freizeitanlage und der Tank- und Rastanlage Gräfenhausen West durch geeignete Maßnahmen (z.B. Eingrünung des Plangebietes) sicherzustellen ist, dass es keine Sichtbeziehungen geben wird.

Wir möchten Sie bitten, uns darüber auf dem Laufenden zu halten, wie den oben dargelegten Erfordernissen entsprochen werden soll, und uns am weiteren Planverfahren zu beteiligen. Eine Abschrift dieses Schreibens haben wir an Hessen Mobil, Wilhelmstraße 10, 65185 Wiesbaden, zu Händen von Frau Kell-Recktenwald sowie an die Stadt Weiterstadt, Fachdienst III/2, Hochbau/Planung/Umwelt, Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt, gesandt.

Mit freundlichen Grüßen


Johannes Breker
Leiter Konzessionen und Standorte


Klaus van Beilen
Leiter Netzentwicklung

EINGEGANGEN 30. Juli 2012



Naturschutz und
Landschaftspflege
-Untere Naturschutzbehörde-

Kreisbau Darmstadt
Jägerstraße 207

Sprechzeiten:
Donnerstag 9 - 12 und 14 - 17 Uhr

Telefon
(Durchwahl): (06151) 88122 09
PC-Fax: (06151) 88142 09
Telefax: (06151) 88122 29
E-Mail: l.kreher@diedadi.de

Telefonzentrale: (06151) 8810
Telefax, zentral: 06151) 881-10 95
Internet: <http://www.diedadi.de>

Der Kreistatsrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64376 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom Unser Zeichen
B/S-TÖB-5777

Sachbearbeiterin
Frau Kreher

Datum
26. Juli 2012

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplan „Freizeitanlage Am Apfelbach“, Stadtteil Gräfenhausen

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsteam-HRS
vom 11.06.2012, Az.: Ma/ TA § 4(2) BauGB-PR-173

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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-.

...2

Unsere starken Marken.



Postanschrift:

Kreistatsrat des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
Postfach, 64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse

Jägerstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stad- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 568 501 50) 549 096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114

Landesbank Hessen-Thüringen
(BLZ 500 500 00) 5093 403 080

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 44-609

Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit 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 Lös- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf / Stadtteil Mörfelden, Landkreis Groß-Gerau. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Schutzgebietsverordnung vom 3. August 1983 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz. 36/1983 S. 1784).

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Der Bauleitplan überplant zum Teil den Gewässerrandstreifen (§ 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG) des Apfelbaches und eines oberirdischen Teiches. Er bedarf daher der ausdrücklichen Zulassung durch das Regierungspräsidium. Vor einer ausdrücklichen Zulassung des Bauleitplans durch das Regierungspräsidium ist der Bauleitplan im Bereich des Gewässerrandstreifens unzulässig und nicht rechtswirksam. Baugenehmigungen für diesen Bereich dürfen nicht erteilt werden. Genehmigungsfreie Bebauung ist durch Wahrnehmung der Bauaufsicht wirksam zu unterbinden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer weisen wir auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.

Versickerungsanlagen sind in Gebieten mit hohen Grundwasserständen oft nicht funktionsfähig, z. T. auch nicht zulässig. Der Schutz der Räume unter der Geländeoberkante ist u. U. beeinträchtigt.

Ländlicher Raum

Aus der Sicht der zu vertretenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur ist zu gewährleisten, dass die Maßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 3 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 1. September 2005) entwickelt und umgesetzt werden.

Nach § 15 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grund bitten wir die beabsichtigten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und dem Bewirtschafter der Fläche abzustimmen.

Untere Naturschutzbehörde

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „SO - Sondergebiet Freizeit“ dar, insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende verbindliche Bauleitplanung.

Das im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelte Ausgleichsdefizit ist vor Satzungsbeschluss verbindlich zu regeln.

Es wird angeregt, u.a. die straßenbegleitenden Gehölzneuanlagen aufgrund der Lage und der Störeinflüsse abzuwerten.

Für die auf den Flächen A und B anzulegenden Baumhecken und Baumreihen mit Unterpflanzung aus heimischen Sträuchern ist eine Pflanzdichte und -qualität verbindlich vorzugeben.

Für die Stellplatzüberstellung mit großkronigen einheimischen Laubbäumen ist unter A. 7.0 der textlichen Festsetzungen eine entsprechende Pflanzliste vorzugeben. Die angeführte Pflanzliste 1 enthält nur Straucharten. In der Pflanzliste sollten groß- und kleinkronige Baumarten gekennzeichnet werden.

Es werden Ruderalfluren frischer Standorte auf einer Fläche von ca. 6.500 m² beseitigt werden. Für Arten, die diesen Lebensraumtyp als Teilhabitat nutzen und die in den Gewässern im Umfeld abblähen, sollte als Ersatz Ruderalfluren in der Nähe des Plangebietes neu geschaffen werden.

Für die unter A. 9.0 der textlichen Festsetzungen formulierten Maßnahmen zum Artenschutz ist zwingend eine ökologische Baubegleitung fest- und einzusetzen, um Umweltschäden auszuschließen.

Die Ausführungsplanungen zur Sanierung des Stillgewässers („K“ im Bebauungsplan) und zur Neuanlage eines Amphibiengewässers („L“ im Bebauungsplan) sind unserer Behörde vorzulegen, dies sollte unter A. 9.0 ergänzt werden. Ebenso sollten uns Abbruchanträge für Gebäude im Plangebiet vorgelegt werden.

Der unter B 2.0 Einfriedigungen vorgesehene Sockel auf der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist aus unserer Sicht aus Amphibienschutzgründen nicht erforderlich, so könnte die Passierbarkeit für die in ihren Winterlebensraum zurückziehenden Arten, die außerhalb des Plangebietes abgeleitet haben, gewährleistet werden.

Im 10 m -Uferbereich des Apfelbaches sind bauliche Anlagen (hier: 1,5 m hoher Zaun) verbindlich auszuschließen (Auen-, Artenschutz).

Durch das geplante Projekt können die Verkehrsströme evtl. zunehmen. Um die Amphibienwanderungen in das Plangebiet hinein abzulenken, sollten Leiteinrichtungen (mobile oder feste) am Triftweg dauerhaft gewartet werden.

Wirtschaft, Standortentwicklung
DA-DI Werk -Gebäudemanagement-
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulservice
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Heimer

Merkblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasserrechtliche Belange:

Planungsträger sind gemäß § 46 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verpflichtet, Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. In Überschwemmungsgebieten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag an wassergefährdenden Stoffen zu verhindern. In den Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und wenn erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die erforderlichen Daten werden den Planungsträgern durch die Deichunterhaltungspflichtigen zur Verfügung gestellt.

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

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

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vornehmen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter http://www.hmulv.hessen.de/ir/HMULV_Internet?cid=309de16416512e87ba31bfe282c50791

Regierungspräsidium Darmstadt, 64379 Darmstadt

Durchschrift

Unser Zeichen:
Zeichen d. Planbüros:
Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartnerin:
Zimmernummer:
Telefon Fax:
E-Mail:
Datum:

AZ. III 31.2-61d 02/01-114
Ma/TA §4(1) BauGB-PR-173
11. Juni 2012
Karin Schwab
4-043
06151-12512112914
karin.schwab@rpd.hessen.de
13. August 2012

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplanentwurf „Freizeitanlage Am Apfelbach“**

Stellungnahme nach § 4 (2)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Vorhaben ist nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach §1 (4) BauGB angepasst.

Im Baugebiet 1a soll die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden einen zweischichtigen dreigeschossigen Baukörper mit einer Länge von 82 m und 42m und einer Breite von 25m zu errichten. Im Baugebiet 1b soll die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden ein 2geschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 500m² und darüber hinaus die Möglichkeit außerhalb der überbaubaren Fläche fliegende Bauten bis 100m¹ zu errichten und im Baugebiet 2 eine unbestimmte Anzahl kleinerer eingeschossiger Ferienhäusschen zu errichten.

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächen-nutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010als 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 Siedlungs-

gebieten, 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).

Im nach dem RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebieten nicht zulässig. Darunter fallen auch Planungen, wie diese hier, die für eine nicht festgelegte Anzahl Beschäftigte Betriebswohnungen schaffen wollen und die temporäres Wohnen im Hotel oder in Ferienhäusschen zulassen sollen. (Z.3.4.4-1 RPS/RegFNP 2010).

Zur vorgesehenen verkehrlichen Erschließung fehlen immer noch konkrete Aussagen, wie auch über das zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Wichtige Gründe, warum im konkreten Fall von diesen Zielaussagen abgewichen werden sollte, sind noch immer nicht erkennbar.

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 Darmstadt 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 o.a. Bauleitplanung in vorgelegter Form kann aus Sicht der Wasserwirtschaft / Grundwasser-schutz 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 halte ich eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für 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.

Regierungspräsidium Darmstadt
Winkelsteinstraße 1-3, Winkelsteinhaus
64383 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (Allgemein)

Fristerbriefkasten:
Luisenplatz 2
64383 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Internet:
www.rpd.de

Oberflächengewässer

Auf der im Bebauungsplan mit „L“ bezeichneten Fläche ist nach den Ausführungen unter Pkt. 9.0 (Herstellung eines zusätzlichen Amphibiengewässers) der Textlichen Festsetzungen, zu den bereits vorhandenen Gewässern, ein weiteres mind. 250 m² großes Amphibiengewässer geplant. Inwieweit dafür die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich wird, ist mit der zuständigen Wasserbehörde an Hand der vorgesehenen Ausführungsplanung vorab abzuklären. Dies gilt ebenso für die im Bebauungsplan mit dem Buchstaben „K“ und „F“ gekennzeichneten Gewässern, wobei die naturnahe Gestaltung an den letztgenannten Gewässern einer ebensolchen Ausführungsplanung bedarf. In diesem Zusammenhang wird wegen der Standsicherheit der Böschungen und um benachbarte Grundstücke, Fließgewässer und Anlagen vor Beeinträchtigungen zu schützen, schon jetzt auf die DVWK-Regel 108/1992 - Gestaltung und Nutzung von Baggerseen - und darüber hinaus auf das Merkblatt DWA-M 606 - Grundlagen und Maßnahmen der Seentherapie - hingewiesen, die sinngemäß anzuwenden sind. Die Aufzählung der Rechtsgrundlagen unter Pkt. 3.0 der Begründung ist um das WHG zu ergänzen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass unmittelbar angrenzend eine Altablagerung vorhanden ist. Diese Stellungnahme gilt nur unter der Voraussetzung, dass die Versiegelung des Parkplatzes des Sees 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 aufzunehmen. Auch wenn - wie in diesem Fall - keine Informationen vorliegen, ist eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art ge-

geben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

LATOCHA, Georg

Von: JUNG, Anette

Gesendet: Donnerstag, 26. Juli 2012 13:54

An: LATOCHA, Georg

Betreff: Stellungnahme zum B-Plan Freizeitanlage am Apfelboch

Sehr geehrter Herr Latocha,

beigefügt erhalten Sie meine Stellungnahme zu o.g. B-Plan:

1. Textliche Festsetzungen, Punkt 9. Abriss des Gebäudes: die Maßnahmenalternative sind kaum zu kontrollieren. Daher plädiere ich dafür, den Abriss wie in der Vermeidungsmaßnahme im 1. Absatz, zwingend im Oktober durchführen zu lassen und keine Alternativen zuzulassen.
2. Pflanzenliste: Wie gehabt bitte ich dringend darum, die Schmetterlingsflieder aus der Pflanzenliste heraus zunehmen. Schmetterlingsflieder ist kein heimisches Gehölz und darf daher nicht in die freie Landschaft eingebracht werden.
3. D: Hinweise und Empfehlungen: Ich bitte darum, die ergänzenden Maßnahmen zum Artenschutz zwingend festzuschreiben und nicht nur zu empfehlen. (Einbau von Nisthilfen)
4. D: Die Pflanzung von Buddleja soll auch aus diesen Textpassagen herausgenommen werden. Gerade auch im Kontext mit der Nähe des Apfelbochs als mögl. Verteilungsquelle ist dies dringend angeraten – zumal das BNatSchG das Einbringen nicht heimischer Arten klar regelt.
5. Zum Vorteil der Insektenwelt ist in den Flächen, die laut B-Plan mit „schwächwüchsigen Rasenansaat“ zu bestücken sind, eine heimische Wildkrautmischung sinnvoller.
6. Wie immer fehlt bei der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung der Ausgleichsplan. Es liegt nur ein in schwarz-weiß nicht lesbarer Bestandsplan vor, allerdings kein Ausgleichsplan, wobei dieser meines Wissens zwingender Bestandteil ist.
7. Die nicht kompensierbaren Defizite des B-Plans sollten durch finanziellen Ausgleich (0,35 Netto) an die Stadt Weiterstadt zur Anlage von Amphibienschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Stellungnahme zur Erschließung:

Der offizielle und legale Weg zum Erreichen des Hotels führt über die Abfahrt Weiterstadt der A5 und schlingt sich über die B42, die L3113, Straßen ohne Namen hin bis zum Triftweg. Es handelt sich um eine 8km lange Strecke. Es ist zu erwarten, dass ein Großteil der Hotelgäste den illegalen Weg von der Raststätte Gräfenhausen nutzen wird. Hier steht schon seit Jahren die von „Hessen Mobil“ zugesicherte schließbare Schranke offen und verfügt nicht einmal über ein Schloss. Neben dem Punkt, dass diese Zufahrtsvariante nicht legal ist, stört sie das Leben im Wald massiv und schädigt vor allem die Amphibienwanderung im Bereich des Hotels. Auch die Freizeitnutzung im „Naherholungsgebiet“ wird durch die auch oftmals sehr schnell fahrenden Fahrzeuge schon jetzt durch Lärm und Verkehrsrisiken beeinträchtigt. Durch den Hotelbau wird dieser Zustand mit Sicherheit verschlimmert, sollte nicht der zugesicherte Zustand der geschlossenen Schranke eingeführt werden.




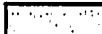



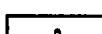
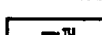


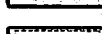







Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. (FH) Anette Jung
Stadt Weiterstadt
Techn. Verwaltung - Umwelt
Rudbahnstraße 8
64331 Weiterstadt
☎ +49 6150 400-3204
✉ + 49 6150 400-3109
anette.jung@weiterstadt.de

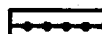

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail fälschlich erhalten haben,
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Anlage 3

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

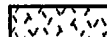
-  Plangebungsbereich
-  überbaubare Grundstücksfläche Sondergebiet Freizeit und Fremdenbeherbergung / Erholung
-  überbaubare Grundstücksfläche Sondergebiet Freizeit und Fremdenbeherbergung / Erholung
hier: Fläche für Tiefgarage / Kellergeschoss
- TG/KG**
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche, deren Bepflanzung zu erhalten bzw. die zu begrünen ist
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
-  abweichende Bauweise
-  offene Bauweise
-  maximal zulässige Traufhöhe
-  Baugrenze
-  Verkehrsfläche
-  Fläche für Stützplätze / Tiefgarage
-  private Grünfläche
-  hier: Kinderspielfeld
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  zu erhaltender Baum
-  anzupflanzender Baum
-  zu erhaltende Wasserfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

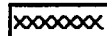
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Kernbuchstaben der Erhaltung- und Anpflanzbereiche

1b

Kennzahlen der unterschiedlichen Bauelemente





Nachrichtliche Übernahme:
Renaturierungsplanung - Stieleichen-Birkenwald



Nachrichtliche Übernahme:
Umgrenzung Verunstaltunggefährdeter Bereich

Änderungen im 2. Entwurf des Bebauungsplanes:

-  Kennzeichnung der getänderten Planinhalte
-  Änderung der überbaubaren Fläche sowie der Anordnung der Stützplätze im Bauelement der Kennziffer 1a

BEBAUUNGSPLAN mit Grünordnungsplan

'Freizeitanlage am Apfelbach'

2. Entwurf

Stadt Weiterstadt, STT Gräfenhausen

PLANTEIL	vom 11.01.2013	MASSSTAB	1 : 600
TEXTFESTSETZUNGEN	vom 11.01.2013	PLANGRÖSSE	90 x 44
BEGRÜNDUNG	vom 11.01.2013	PLAN NR.	20-8plan-PR173

RECHTSGRUNDLAGEN in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
 Gesetzlich: BauZB, Bauabgabeverordnung BauV, Parksatzverordnung ParkV, Verordnung zur Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchV, Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz HANatSchV, Hessisches Wassergesetz HWVG, Gesetz über die Umweltaufklärung UWVG

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§2 (1) BauZB)	vom 21.03.2002	
1. OFFENLAGE (§3 BauZB)	vom 25.03.2012 bis 27.07.2012	
2. OFFENLAGE (§3 BauZB)	vom bis	
SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauZB)	am	
BEKANNTGEMACHT (§10 BauZB)	am	BEZUGSST.



PLANUNGSTEAM

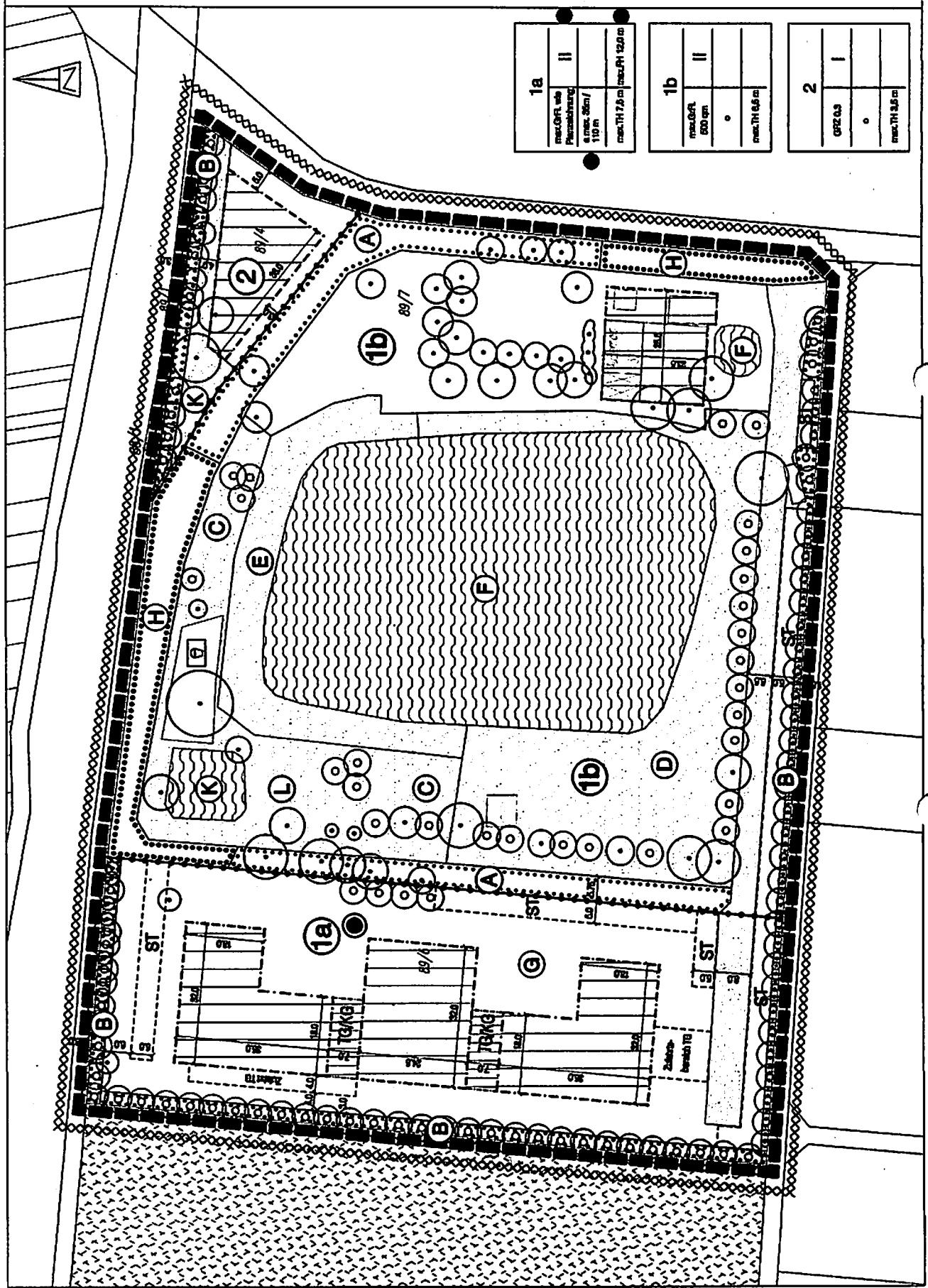
Obst-Ing. D. Blumert

Telefon 07151 / 89823-0

Fax 07151 / 89823-89

Unternehmens-Nr. 04283 Darmstadt

e-mail info@planungsteam-hhs.de



1a	max. GFL wie Planzeichnung	II
	A max. 26m / 110 m	
	max. TH 7,5 m	max. PH 12,0 m

1b	max. GFL 500 qm	II
	•	
	max. TH 6,5 m	

2	GFL 0,5	I
	•	
	max. TH 3,5 m	



11.01.2013

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan

„Freizeitanlage Am Apfelbach“

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Festsetzungen nach Landesrecht
- C Festsetzungen gem. § 37 (4) HWG
- D Hinweise und Empfehlungen

- 2. Entwurf

**Kennzeichnung der Änderungen / Ergänzungen /
Streichungen**

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309-
Fax 06151 - 539309-
www.planungsteam-hrs.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 (1) und (2) BauNVO)

SO – Sondergebiet Freizeit und Fremdenbeherbergung / Erholung

Zulässig sind:

Im Baugebiet der Kennziffer 1a

- Hotelbetrieb mit max. 120 Zimmern
- Betreiber- und Personalwohnungen

Im Baugebiet der Kennziffer 1b

- Gastronomie mit Außenbewirtung
- Betreiberwohnung
- Anglerteich
- Tierhaltung

Im Baugebiet der Kennziffer 2

- Ferienhäuser

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Baugebiete der Kennziffern 1a

Die maximale Größe der zulässigen Grundfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Fläche festgesetzt. Zusätzlich sind 1-geschossige Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 1b:

Die maximale Größe der zulässigen Grundfläche beträgt 500 qm.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind fliegende Bauten (Zelte) für die Gastronomienutzung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 qm zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Es ist eine GRZ von max. 0,3 zulässig.

Die Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser ist jeweils auf 70 qm begrenzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.2.1 Zulässige Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Baugebiet der Kennziffer 1a:

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Die längsseitige Außenwand des 2. Obergeschosses ist 1,25 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 1b:

Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Zulässig ist max. 1 Vollgeschoss.

2.2.2 Zulässige Traufhöhe (§ 16 (3) BauNVO)

Baugebiet der Kennziffer 1a:

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem anstehenden Gelände und dem Schnittpunkt der verlängerten traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Sie beträgt maximal 7,5 m.

Für 1-geschossige Verbindungsgänge wird eine maximale Traufhöhe von 3,0 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe des an den Traufseiten/Längsseiten mindestens 1,25 m zurückgesetzten 2. Obergeschosses darf max. 3,0 m über der o.g. maximal zulässigen Traufhöhe liegen.

Bei untergeordneten Nebenanlagen beträgt die zulässige Traufhöhe 3,0 m.

Baugebiet der Kennziffer 1b:

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem anstehenden Gelände und dem Schnittpunkt der verlängerten traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Bei untergeordneten Nebenanlagen beträgt die zulässige Traufhöhe 3,0 m.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem anstehenden Gelände und dem Schnittpunkt der verlängerten traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 3,5 m.

Bei untergeordneten Nebenanlagen beträgt die zulässige Traufhöhe 3,0 m.

2.2.3 Zulässige Firsthöhe (§ 16 (3) BauNVO)

Baugebiet der Kennziffer 1a:

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem anstehenden Gelände und der Oberkante der Dachhaut am Firstpunkt.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,0 m.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugebiet der Kennziffer 1a:

Zulässig ist die abweichende Bauweise. Dabei ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von jeweils 35 m sowie einer Gesamtlänge des Keller- / Tiefgaragengeschosses von 110 m zulässig.

Baugebiete der Kennziffern 1b und 2

Zulässig ist die offene Bauweise.

4.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 6 (10) HBO)

Baugebiete der Kennziffern 1a und 1b:

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren sowie der hierfür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind, abweichend von § 6 (10) HBO, gem. der in der Planzeichnung dargestellten Länge entlang der Grundstücksgrenze sowie in einer Tiefgarage zulässig.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie in die Tiefgarage sind auf der gesamten Grundstücksfläche, ausgenommen der festgesetzten Anpflanz- und Grünflächen zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Es sind keine Garagen zulässig. Stellplätze, Carports und Zufahrten sind auf der gesamten Grundstücksfläche, ausgenommen der festgesetzten Anpflanz- und privaten Grünflächen zulässig.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dachbegrünung

Flache und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind heimische Laubbäume der Pflanzliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Flächen sind (Baum-) Hecken aus heimischen Arten der Pflanzliste 2 anzupflanzen, die dauerhaft zu unterhalten sind. Dazu sind die Bäume in einem Abstand von 6 m anzupflanzen. Für die Strauchpflanzungen sind höherwüchsige Arten zu verwenden, die im Abstand von 0,5 bis 1 m zu setzen sind.

Auf den mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten Flächen sind Baumreihen gemäß Planzeichnung mit einer Unterpflanzung aus heimischen Sträuchern der Pflanzlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von 6 m anzupflanzen. Für die Strauchpflanzungen sind niederwüchsige Arten zu verwenden, die im Abstand von 0,5 m zu setzen sind.

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-Leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

Bäume im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzfläche:

Je 6 Stellplätze ist 1 großkroniger heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Grundstücksfreiflächen

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben ‚C‘ gekennzeichnete Grundstücksfläche ist als Extensivrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist – soweit noch nicht vorhanden – eine Wildkrautmischung mit schwachwüchsigen Grasarten einzusäen. Die Flächen dürfen höchstens dreimal jährlich gemäht werden. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Fliegende Bauten dürfen auf dieser Fläche nicht errichtet werden.

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben ‚D‘ gekennzeichnete Grundstücksfläche ist als Intensivrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist – soweit noch nicht vorhanden – eine Rasenmischung einzusäen. Die Flächen können beliebig oft gemäht werden. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen.

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben ‚E‘ gekennzeichnete Uferzone ist mit einheimischen Sumpf- und Uferpflanzen der Pflanzliste 4 naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. In dieser Uferzone sind zudem 15 heimische Laubbäume feuchter Standorte (Baumweiden, Schwarz-Erle) in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben ‚F‘ gekennzeichneten Gewässer sind dauerhaft zu erhalten und naturnah zu gestalten.

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben ‚G‘ gekennzeichneten Freiflächen auf dem Hotelgrundstück sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht befestigt sind. Dabei sind 30% der zu begrünenden Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die nicht bebauten oder befestigten Freiflächen auf dem Grundstück 89/4 sind intensiv zu begrünen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze der Pflanzlisten zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.0 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Abgegangene Bäume sind durch Arten der Pflanzliste 3 zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer ‚H‘ gekennzeichneten Koniferenhecken sind zu erhalten und locker mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 1 zu unterpflanzen. Abgängige Bäume sind durch heimische Arten der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) - Maßnahmen zum Artenschutz

Gemäß den Forderungen aus dem faunistischen Gutachten sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz auszuführen:

Schutz von Fledermaus- und Vogelarten (Vermeidungsmaßnahme)

Der Abriss oder die Sanierung des Bestandsgebäudes ‚Außerhalb 32‘ ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten vor der Besiedlung der Winterquartiere zulässig. Aus diesem Grund ist der Abriss zwingend im Oktober durchzuführen. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten wie eine Entkernung sind bereits vorher zulässig. Vor den Abriss-/Sanierungsarbeiten sind lockere und / oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen (z.B. mit einer Endoskop-Kamera). Im Nachweisfall ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

~~Maßnahmenalternative: Sollte die zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wechenstuben rechtzeitig zerstört werden. Die Maßnahme muss vor dem Einflug der Tiere in das Winterquartier im Oktober oder vor Eintritt der Wechenstubenphase im März / April, jeweils in den Nachtstunden zwischen 0:00 Uhr und 03:00 Uhr erfolgen.~~

~~Bei einem Abriss während der Brutzeit sind alle geeigneten Bruthabitatstrukturen am Gebäude zu überprüfen und unverzüglich zu verschließen, wenn keine Brut nachgewiesen wurde. Im Nachweisfall muss das Ausfliegen der Jungen abgewartet werden, bevor der Nistplatz unmittelbar danach verschlossen werden kann.~~

Als Ersatz für tatsächlich eintretende Quartierverluste synanthrop adaptierter Fledermausarten durch Abriss oder Sanierung des Bestandsgebäudes ‚Außerhalb 32‘ sind drei Fledermaussteine vom Typ 27 als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche des Neubaus einzubauen. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss zeitgleich mit den Sanierungs- bzw. Neu- baumaßnahmen erfolgen (eingeschränkte CEF-Maßnahme).

Als Ersatz für tatsächliche Bruthabitatverluste synanthrop orientierter Vogelarten durch oder Sanierung des Bestandsgebäudes ‚Außerhalb 32‘ sind drei Spezialsteine als unmittelbarer Nistplatzersatz in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Es sind Steine des Typs 24 (Zielarten: Haussperling, Blau- und Kohlmeise) sowie Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) einzusetzen. Ein gruppenhafter oder koloniear-

tiger Einbau ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss zeitgleich im Rahmen der Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen erfolgen (eingeschränkte CEF-Maßnahme).

Hinweis: Die genannten Typen der Hilfsgeräte sind aus Produktpalette der Fa. Schwegler ausgewählt. Gleichwertige Produkte anderer Fabrikate können ebenfalls eingesetzt werden.

Die Abbrucharträge für Gebäude sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Erhaltung vorhandener Nistgeräte

Das umfangreiche und vielfältige Angebot an Nistkästen ist dauerhaft zu erhalten. Sollten Trägerbäume abgängig werden oder nicht erhalten werden können, sind die betroffenen Nistgeräte an geeignete Ersatzbäume umzuhängen. Für defekte Nistgeräte sind gleichwertige Ersatzgeräte zu installieren.

Erhaltung von Gehölzbeständen (Vermeidungsmaßnahme)

Vgl. Pkt. 8.0.

Festsetzung eines größtmöglichen Gehölzanteiles (Vermeidungsmaßnahme)

Vgl. Pkt. 7.0. Buchstaben A, B und G.

Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme)

Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Erhaltung eines Stillgewässers (Vermeidungsmaßnahme)

Vgl. Pkt. 7 F.

Sanierung eines Stillgewässers

Die Habitatfunktion des mit dem Buchstaben ‚K‘ gekennzeichneten Stillgewässers ist nach den Vorgaben des faunistischen Gutachtens zu optimieren bzw. wieder vollständig herzustellen. Hierfür ist eine detaillierte Ausführungsplanung zu erstellen.

Die Ausführungsplanung ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Herstellung eines zusätzlichen Amphibiengewässers

Im Nordwesten des Plangebiets ist auf der mit dem Buchstaben ‚L‘ gekennzeichneten Fläche ein mindestens 250 m² großes Amphibiengewässer nach den Vorgaben des faunistischen Gutachtens anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine detaillierte Ausführungsplanung zu erstellen.

Die fachgerechte Ausführung der oben aufgeführten Maßnahmen ist durch eine artenschutzfachlich qualifizierte Baubegleitung sicherzustellen. Sollte die Umsiedlung von Tieren in Ersatzquartiere notwendig sein, ist der Erfolg der Maßnahme jährlich zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Die Ausführungsplanung ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz

Als Artenhilfsmaßnahme für an Gebäude gebundene Fledermausarten wird der Einbau von mindestens einem Fledermausstein des Typ 27 (der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbares Produkt) je angefangene 200 m² Gebäudefläche für den geplanten Neubau empfohlen.

Als Artenhilfsmaßnahme für an Gebäude gebundene Vogelarten wird der Einbau von mindestens einem Niststein der Typen 24 und 26 (der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbares Produkt) je angefangene 200 m² Gebäudefläche für den geplanten Neubau empfohlen.

Die privaten Grünflächen sollen möglichst extensiv gepflegt werden.

Als weitere ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz werden empfohlen:

- Einsatz von Natriumdampflampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna. Die Lampen müssen staubdicht sein, und dürfen nur nach unten abstrahlen.
- Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht für Wildbienen.

Bei den Gehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstratquelle für verschiedene Hautflüglerarten verwendet werden.

Das verwendete Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollten aus regionaler Herkunft stammen.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sollten in einem detaillierten Kompensationskonzept konkretisiert werden.

Ökologische Baubegleitung

Die fachgerechte Ausführung der oben aufgeführten Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

10.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Schlafräume gegen Außenlärm (Lärmeinwirkungen durch den motorisierten Verkehr auf der nahegelegenen Bundesautobahn A5 sowie durch den Flugverkehr des Flughafens Frankfurt / Main) ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“) erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
	Raumarten				
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

- ¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

11.0 Schutz vor Vernässung

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sowie aufgrund der Nähe zum Apfelbach sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten gem. § 9 (5) BauGB im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten. Es wird ein hydrogeologisches Gutachten empfohlen.

B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT gem. § 81 HBO

**Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Hessische Bauordnung (HBO)**

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Baugebiete der Kennziffern 1a:

Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer mit einer maximalen Neigung bis 25°.

Baugebiet der Kennziffer 1b:

Zulässig sind Satteldächer.

Bei 1 Vollgeschoss beträgt die maximal zulässige Neigung 45°.

Bei 2 Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Neigung 30°.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Zulässig sind Satteldächer mit einer maximalen Neigung bis 45°.

Für untergeordnete Nebenanlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° zulässig.

2.0 Einfriedungen

~~An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Zaun auf einem mind. 60 cm hohen, für Amphibien undurchlässigen Sockel vorzusehen. Ausführung und Material ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.~~

Die Einfriedungen an der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit einem für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 20 cm auszubilden.

Im 10 m-Abstandsbereich zur Böschungsoberkante des Apfelbaches sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Die Grundstückseinfriedungen an der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit Rankpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen.

3.0 Durchwegungen und Flächen für die Außenbewirtung

Baugebiet der Kennziffer 1b:

Notwendige Durchwegungen sowie die Flächen für die Außenbewirtschaftung sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sowie den Flächen mit einem Erhaltungs- oder Anpflanzgebot sind Durchwegungen und andere Flächenbefestigungen nicht zulässig.

Die Flächen für die Außenbewirtung sind funktional dem Gastronomiegebäude anzugliedern.

4.0 Gestaltung der ausgewiesenen Verkehrsflächen, notwendigen Durchwegungen sowie der Flächen für die Außenbewirtung

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen und Stellplätze sowie die erforderlichen Zufahrten und Durchwegungen - mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten - sowie Flächen für die Außenbewirtung sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke) entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung auszuführen.

Notwendige Durchwegungen sind in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

5.0 Verbot von Kunstdünger und Bioziden

Im gesamten Plangebiet ist der Einsatz von Kunstdünger und Bioziden unzulässig.

6.0 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher frischer bis feuchter Standorte

Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)

Pflanzliste 2: Bäume und Sträucher (Baumhecken)

Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Bruch-Weide	(<i>Salix fragilis</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Holzbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)

Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Schmetterlingsstrauch	(<i>Buddleja davidii</i>)

Pflanzliste 3: Einzelbäume

Großkronige Bäume

Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Bruch-Weide	(<i>Salix fragilis</i>)

Kleinkronige Bäume

Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Holzbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)

Pflanzliste 4: Sumpf- und Uferpflanzen

Breitblättriger Rohrkolben	(<i>Typha latifolia</i>)
Schilf	(<i>Phragmites australis</i>)
Gilbweiderich	(<i>Lysimachia vulgaris</i>)
Blutweiderich	(<i>Lythrum salicaria</i>)
Sumpf-Schwertlilie	(<i>Iris pseudacorus</i>)
Mädesüß	(<i>Filipendula ulmaria</i>)
Aufrechter Igelkolben	(<i>Sparganium erectum</i>)
Kalmus	(<i>Acorus calamus</i>)

Pflanzliste 5: Kletterpflanzen

Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Hopfen	(<i>Humulus lupulus</i>)
Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Geißblatt	(<i>Lonicera periclymenum</i>)

C FESTSETZUNGEN gem. § 37 (4) HWG

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Hessisches Wassergesetz (HWG)

1.0 Behandlung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Das Überlaufwasser der Zisternen / Rückhalteanlagen ist in den Apfelbach bzw. den Anglerteich einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplätzen und Zufahrten ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz

Als Artenhilfsmaßnahme für an Gebäude gebundene Fledermausarten wird der Einbau von mindestens einem Fledermausstein des Typ 27 (der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbares Produkt) je angefangene 200 m² Gebäudefläche für den geplanten Neubau empfohlen.

Als Artenhilfsmaßnahme für an Gebäude gebundene Vogelarten wird der Einbau von mindestens einem Niststein der Typen 24 und 26 (der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbares Produkt) je angefangene 200 m² Gebäudefläche für den geplanten Neubau empfohlen.

Die privaten Grünflächen sollen möglichst extensiv gepflegt werden.

Als weitere ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz werden empfohlen:

— Einsatz von Natriumdampflampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Leckeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna. Die Lampen müssen staubdicht sein, und dürfen nur nach unten abstrahlen.

— Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht für Wildbienen.

— Pflanzung des Schmetterlingsstrauchs (*Buddleja davidii*) zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna.

Bei den Gehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstratquelle für verschiedene Hautflüglerarten verwendet werden.

Das verwendete Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollten aus regionaler Herkunft stammen.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sollten in einem detaillierten Kompensationskonzept konkretisiert werden.

Brauchwassernutzung

Bezüglich der Brauchwassernutzung wird darauf hingewiesen, dass die nach § 3 Abs. 3 Satz 3 HBO über die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und die über den Erlass des Hessischen Ministers des Inneren vom 27. November 1978 eingeführten „Technischen Bestimmungen“ zu denen unter anderem die DIN 1054 gehört, dergestalt einzuhalten sind, dass mittels einer Baugrunderkundung die Gründung einer Zisterne so auszulegen ist, dass Setzungen des Bauwerkes auch bei tiefen Grundwasserständen auszuschließen sind. Entsprechendes gilt für Vorkehrungen gegen Vernässungen bei hohem Grundwasserstand. Hierzu sind die höchsten und tiefsten Grundwasserstände der letzten 30 – 50 Jahre zu beachten.

Grundwasser

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

Aus diesem Grund ist der Planbereich gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Altlasten

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

Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Frankfurt / Main

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt Main. Es ist mit einer Belastung des Plangebietes durch Fluglärm zu rechnen.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

(Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3)

11.01.2013

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan
'Freizeitanlage Am Apfelbach'

Begründung gem. § 2a BauGB

- 2. Entwurf

Kennzeichnung der Änderungen / Ergänzungen /
Streichungen

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A Fon 06151 - 539309-
64293 Darmstadt Fax 06151 - 539309-
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

A BEGRÜNDUNG gem. § 2a BauGB

Inhaltsübersicht

- 1.0 Planungsanlass und Planungsziele
- 2.0 Plangebietebereich
- 3.0 Rechtsgrundlagen
- 4.0 Übergeordnete Planungen
 - 4.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplanung
- 5.0 Geschichte des Freizeit-Gebietes um den Steinrodsee / Planungsrechtliche Hintergründe
- 6.0 Lage des Plangebietes, Nutzung und aktueller Zustand
- 7.0 Planung
 - 7.1 Städtebauliches Konzept
 - 7.2 Grünordnerisches Konzept
- 8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise
 - 8.4 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
 - 8.5 Führung von Versorgungsleitungen
 - 8.6 Schutz vor Vermässung
- 9.0 Festsetzungen nach Landesrecht
 - 9.1 Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)
 - 9.2 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz (HWG)
- 10.0 Hinweise und Empfehlungen
- 11.0 Erschließung
 - 11.1 Individualverkehr
 - 11.2 Ruhender Verkehr
 - 11.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 12.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)
 - 12.1 Energieversorgung
 - 12.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
 - 12.3 Niederschlagswasser / Grundwassersituation
 - 12.4 Abfallentsorgung
- 13.0 Schallimmissionen
- 14.0 Apfelbach
- 15.0 Eingriff / Ausgleich
- 16.0 Artenschutz
- 17.0 Altlasten
- 18.0 Planungsstatistik
- 19.0 Anlagen

A BEGRÜNDUNG

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Bereits in 2003 beabsichtigte der damalige Eigentümer der Grundstücke Flur 13, Nr. 89/4 bis 89/7 zusätzlich zur vorhandenen Nutzung als „Anglerpark“ einen Campingplatz mit Funktionsgebäude einschließlich einer Wohnung sowie Stellplätzen und einem Wohnhaus zu errichten. Der Campingplatz war auf dem westlichen Grundstück Fl.St. 89/6 geplant, das Wohnhaus auf der Parzelle 89/4. Der Bebauungsplan zur rechtlichen Absicherung dieser Nutzungen wurde bis zur Offenlage vorangetrieben. Eine Weiterführung des Verfahrens bis zum Satzungsbeschluss fand aus Gründen, die vom damaligen Eigentümer zu vertreten waren, seinerzeit nicht statt.

Nach Ankauf der Flurstücke Nr. 89/6 und 89/7 durch die Familie Hamm, die die vorgefundenen Gastronomie-Einrichtungen übernahm, die Gebäude und den Außenbewirtungsbereich modernisierte und ein neues Toilettengebäude errichtete, wurde der Biergartenbetrieb weitergeführt. Doch trotz der Modernisierungsmaßnahmen wurde schnell klar, dass eine rentable Bewirtschaftung des Gesamtgeländes mit der Tierhaltung und dem Pflegeaufwand für die Freiflächen allein mit der Bewirtschaftung des Biergartens auf Dauer nicht möglich ist. Die Bewirtschaftung ist großen Schwankungen unterworfen, da es sich um einen Gastronomiebetrieb handelt, der nur in Schönwetterperioden gewinnbringend betrieben werden kann. Damit stellte sich auch für die neuen Eigentümer die Frage nach einer weiteren Nutzung des Geländes, insbesondere des abgetrennten und bisher ungenutzten westlichen Teilbereiches. Mit einer zusätzlichen Nutzung und damit einem „zweiten Standbein“ könnten die finanziellen Belastungen abgemildert werden.

Da der Betrieb des vor Jahren geplanten Campingplatzes gleichfalls saisonabhängig ist, wurde jetzt mit der Planung bzw. Errichtung eines Tagungshotels eine Nutzung gefunden, die nicht an Schönwetterperioden gebunden ist und somit einen ganzjährig profitablen Betrieb ermöglicht. Der Standort im Grünen, der bestehende Biergarten in der Nachbarschaft, der Anglerteich, der nahe Steinrodsee und die vielen Möglichkeiten zum Spazierengehen werden hier als zusätzliche Pluspunkte gesehen.

Eine Standort- und Marktanalyse (Sachverständigenbüro Hotel- und Gaststättengewerbe, Dipl.Kfm. Ulrich Linser, Wiesbaden) vom März/April 2011 kommt zu dem Ergebnis, dass der Objektstandort als „sehr gute Lage“ eingestuft werden kann. Dabei spielt die Lage im Rhein-Main-Gebiet und die relative Nähe Weiterstadts bzw. Gräfenhausens zu den Autobahnen A 5 und A 67 eine Rolle. Damit wird eine positive Einschätzung für das Hotelprojekt abgegeben.

Für Weiterstadt selbst besteht, insbesondere im Stadtteil Weiterstadt, ein erheblicher Bedarf an Hotelbetten, der aber vor Ort nicht befriedigt werden kann. Bereits seit längerem ist die Stadt bemüht, insbesondere im „Gewerbegebiet West“, die Ansiedlung eines Hotels voranzubringen. Dies ist aber bislang ergebnislos geblieben. Insofern ist die geplante Errichtung des Tagungshotels im Bereich des „Steinrodsees“ durchaus geeignet, den bestehenden Bedarf zu befriedigen.

Da das Flurstück 89/4 im Nordosten nicht veräußert wurde, und die ursprüngliche Nutzung als Wohngrundstück für den Betreiber des Biergartens nicht mehr möglich ist, musste auch hier eine neue Nutzung gefunden werden.

Nunmehr soll durch den Bau von Ferienhäusern die angrenzende Freizeitnutzung ergänzt werden.

Anlass der ‚Weiterführung‘ des Bebauungsplanes ist der Wunsch der beiden Grundstückseigentümer, Nutzungen zu etablieren, die einer rechtlichen Absicherung bedürfen - ein Hotel mit zugehörigen Stellplätzen sowie die Errichtung mehrerer Ferienhäuser. Das Hotel soll auf dem westlichen, ca. 8.695 qm großen Grundstück Fl.St.Nr. 89/6, die Ferienhäuser auf dem nordöstlichen, ca. 1.445 qm großen Grundstück Fl.St.Nr. 89/4 errichtet werden. Die bisherige Gestaltung auf der größten Teilfläche zwischen den beiden Bereichen baulicher Nutzung soll beibehalten werden.

Eine im November 2011 erstellte Verkehrsuntersuchung im Bereich ‚Steinrodsee‘ kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrlicher Sicht durch das Hotelprojekt, auch unter Zugrundelegung einer maximalen Entwicklung, keine grundsätzliche Veränderung der verkehrlichen Situation im Bereich des ‚Steinrodsees‘ gesehen werden kann.

Auf der nach wie vor im Eigentum der Familie Müller befindlichen Parzelle Nr. 89/4 nördlich des ‚Anglerparks‘ soll die Errichtung einiger weniger eingeschossiger Ferienhäuser zugelassen werden. Diese sind von ihrer Nutzungsart her den Dauercampers auf dem benachbarten ‚Wochenendplatz‘ vergleichbar und stellen somit eine geringfügige Ausweitung der im Bereich ‚Steinrodsee‘ bereits vorhandenen Einrichtungen dar.

Um die geplanten Nutzungsabsichten realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Oktober 2010 den Beschluss gefasst, das im Juli 2004 eingestellte Bebauungsplanverfahren wieder aufzugreifen und fortzuführen. Dabei sind die Inhalte des Bebauungsplanes an die neue Situation anzupassen, d. h. Erhaltung des Ausflugsziels ‚Anglerpark‘ und Schaffung des Baurechts für ein Tagungshotel, wobei für einen wirtschaftlichen Ganzjahresbetrieb eine Größenordnung von mind. ca. 100 Bettenplätzen erforderlich ist. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, das Bauvolumen so festzulegen, dass ein Einfügen in die Umgebung weitgehend sichergestellt ist.

Eine erste Offenlage des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 25.06.2012 bis 27.07.2012 stattgefunden. Durch die während der Offenlage und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Änderung der Planung erforderlich. Eine erneute und eingeschränkte Offenlage zu den geänderten Planungsinhalten wird durchgeführt.

2.0 Plangeltungsbereich

Der ca. 31.500 qm große, topographisch ebene Plangebiet liegt in der Flur 13 der Gemarkung Gräfenhausen. Es umfasst die Grundstücke Nr. 88/1, 89/4, 89/6 sowie 89/7.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Gemarkung Gräfenhausen (Flur 13), südlich des Apfelbaches. Es wird im Norden und Osten von Wald („Sensfelder Tanne“), im Westen von einer Sandgrube (ehemals Paulsen) und im Süden von einer Sukzessionsfläche

(Grundstück Nöhlnegel) bzw. von einem Parkplatz begrenzt, an die sich südlich wiederum die Anlage des Tennisclubs einschließlich einer Halle anschließt. Südöstlich befindet sich das Erholungsgebiet 'Steinrodsee'.

3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Wasserrahmenrichtlinien (WRRL)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010¹⁰ ist das Plangebiet als 'Vorranggebiet Regionaler Grünzug' und 'Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft' dargestellt. Zusätzlich wird das Plangebiet im östlichen und südlichen Randbereich (FlSt.Nr. 89/7, 88/1 und 88/4) von einem 'Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz' tangiert. Westlich des Plangebietes grenzt ein 'Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten' an.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt Rhein Main. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B für die Trinkwassergewinnungslagen des Wasserverbandes GWV Gerauer Land. Er liegt innerhalb des Geltungsbereiches des 'Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried' sowie außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Faktisch grenzt der nördliche Teil des Plangebietes an die Aue des Apfelbaches.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen stellt das Plangebiet als 'SO - Sondergebiet Freizeit' (§ 11 BauNVO) dar. Im neu aufzu-

stellenden Flächennutzungsplan für die Gesamtmarkierung Weiterstadt mit allen Ortsteilen wird die geplante Nutzung übernommen.

Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.3 Landschaftsplanung

In der Karte 'Biotypen des Landschaftsplans sind auf der überplanten Fläche folgende Biotop- und Nutzungstypen dargestellt: Kleingarten, Grabeland, Erholungsbeinrichtung, Ruderalflur trockener Standorte und Ruderalflur trockener Standorte mit Gehölzaufwuchs.

Im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt werden für die Kulturlandschaft (Nr. 12) folgende plangebietsrelevante Leitbilder formuliert: Wiederherstellung der natur- und kulturraumtypischen Lebensräume und Landschaftselemente sowie Entwicklung eines Biotopverbundsystems. Für die angrenzende Aue des Apfelbaches (Nr. 1.3.1) wird u.a. eine naturnahe Entwicklung empfohlen.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans sind für das Plangebiet folgende Empfehlungen eingetragen: Erholungsbeinrichtung, Anpflanzung von Gehölzen (Maßnahmenfläche), Entwicklung eines Gehölzes durch Sukzession (Maßnahmenfläche) und Fläche für den Biotopverbund.

Am nördlichen Rand des Plangebietes schließt ein Landschaftsschutzgebiet an. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt indessen außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

5.0 Geschichte des Freizeit-Gebietes um den Steinrodsee / Planungsrechtliche Hintergründe

Bei dem 'Steinrodsee' handelt es sich um ein künstliches Gewässer, das infolge eines Sand- und Kiesabbaus im Zuge des Baus der Autobahn-Darmstadt / Frankfurt in den 1930er Jahren entstand. Eine weitere Kesselnahme erfolgte in den 1950er Jahren, als die BAB A 5 von vier auf acht Fahrspuren erweitert wurde. Nach Beendigung der Sandentnahme erfolgte eine Rekultivierung und gespeist vom Grundwasser, die Anlage eines Sees. Ähnlich wie die Kiesgrube in den benachbarten Landreisen (z. B. Sühling- und Holzmann-Gruben) entwickelte sich der 'Steinrodsee' schnell zu einem beliebten Badesee bzw. Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung. In der Folge kam es zur Errichtung entsprechender baulicher Anlagen (Umkleiden, Kiosk, DLRG). Ebenso entstand westlich des Sees ein Campingplatz für Dauercamper ('Wochenendplatz').

Zitat aus der Festschrift vom Juli 1975 anlässlich der 750. Wiederkehr der urkundlichen Erwähnung Gräfenhausens:

„Durch Sandentnahme für den Autobahnbau (Errichtung der Reststätten an der alten Autobahn und Neubau der Strecke Mönchhof - Darmstadt) entstand in der Gewann Steinrod ein 10 ha großer See. Die Gemeinde hat hier schon einige Anstrengungen gemacht, die am Waldrand liegende Fläche als Erholungsgebiet auszubauen. Geplant ist dort ein Campingplatz, Parkplätze, Umkleide- und Waschräume, Restauranten, Freiflächen für Sport und Spiel. Der Erdausbau geht jedoch über die finanzielle

*Kraft der Gemeinde hinaus. Seit 1964 ist das Gewässer an den Angelsportverein verpachtet.**

Die im Zitat angeführten „Anstrengungen zum Ausbau als Erholungsgebiet“ haben ihren Niederschlag in der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitzentrum Steinrodsee“ gefunden, der 29.10.1980 rechtswirksam wurde. Durch den ca. 35 ha großen Geltungsbereich wurde die gesamte Fläche des „Steinrodsees“ und seiner Randbereiche sowie teilweise Wald- und Ackerflächen erfasst. Der Bebauungsplan sieht neben dem für den Badebetrieb erforderlichen Strandbereich auch bauliche Anlagen für ein Strandgebäude (Umkleiden, DLRG, Gastronomie) und den Sportbetrieb (Umkleiden) vor. Für den parallel betriebenen Angelsport war die Errichtung eines Anglerheims in der Nähe der Fischzuchtbecken am südlichen Rand vorgesehen. Daneben weist der Bebauungsplan zahlreiche Sportflächen (Rasenplätze), mehrere Kinderspielflächen, einen Grillplatz, einen ca. 3,1 ha großen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehenden Campingplatz („Wochenendplatz“) für Dauercamper sowie am südlichen Rand bzw. westlich des „Triftweges“ großzügige Parkplatzflächen aus.

Dieser Bebauungsplan erfuhr in 1992 eine 1. Änderung. Anlass der Planaufstellung war die Ausweisung eines Sondergebietes für die Anlage von Tennisplätzen einschließlich der zugehörigen baulichen Anlagen (Umkleiden, Vereinshelm, Nebenanlagen). Die Ansiedlung erfolgte auf einer Fläche westlich des „Triftweges“ und südlich des Verbindungsweges („Außerhalb Weiterstadt“) zwischen „Triftweg“ und „Sandbergweg“.

In der Begründung zur B-Planaufstellung wurde angeführt:

„Da es sich bei dem Gebiet „Steinrodsee“ um ein auch so deklariertes Gelände für Sport und Freizeit handelt, ist es konsequent, aus gegebenem Anlaß weitere Sportflächen dort anzulegen und zu konzentrieren.“

In einer 3. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitzentrum Steinrodsee“ in 1992 wurde für den Bereich der Tennisanlage die Errichtung einer Tennishalle ermöglicht einschließlich Club- und Funktionsgebäuden sowie die Errichtung 1 Wohnung. In der Folge hat sich das Clubgebäude zu einem Gastronomiebetrieb entwickelt.

In einer 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte zudem eine zusätzliche Ausweitung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich zum Zwecke der baulichen Erweiterung.

Der Ursprungsbebauungsplan sah am südlichen Rand des „Steinrodsees“ eine überbaubare Fläche für die Errichtung eines Anglerheims für den Angelsportverein Gräfenhausen vor. Auch dieses Vereinshelm erfuhr eine bauliche Erweiterung mit dem Ziel der Einrichtung eines Gastronomiebetriebes (Fischrestaurant). Die planungsrechtliche Grundlage dafür wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes geschaffen.

Wie zuvor erwähnt wurde der „Steinrodsee“ als überregional frequentierter Badesee genutzt. Da es sich bei dem „Steinrodsee“ um ein stehendes Gewässer handelt, wurde die Belastung durch Badegäste immer stärker. In den Sommermonaten verschlechterte sich die Wasserqualität rapide und der See drohte regelmäßig „umzukippen“ bzw. zu verschlammern, sodass der Badebetrieb eingestellt werden musste. Nach einer aufwendigen Entschlammung des Sees entschied die damalige Gemeindevertretung, hier keinen Badebetrieb mehr zuzulassen.

Schließlich sei noch auf die 4. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes in 1999 hingewiesen.

Zu diesem Zeitpunkt war der Kleintierzuchtverein Gräfenhausen auf der Suche nach einem Standort für die Neuerrichtung einer Kleintierzuchtanlage. Da die Haltung der Tiere mit einer gewissen Lärmentwicklung verbunden ist, musste ein Standort gefunden werden, der einen deutlichen Abstand zur Wohnbebauung aufweist. Ursprünglich war dafür eine Fläche westlich des „Triftweges“ im Bereich nördlich der Tennisanlage avisiert worden. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie der sich dort befindenden Altablagerungen wurde dieser Standort aber verworfen.

Zwischenzeitlich hatte sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Sportflächen in der Südwestecke der Freizeitanlage den tatsächlichen Bedarf überstiegen. So wurde eine ca. 0,6 ha große Teilfläche aus diesem Sportbereich herausgelöst und dem Geflügelzuchtverein für die Errichtung der benötigten baulichen Anlagen (Käfige und Volieren) zur Verfügung gestellt. In einer 4. Bebauungsplanänderung wurden Art, Maß und Anordnung der baulichen Nutzung festgelegt.

Parallel zu den beschriebenen Bebauungsplanänderungen wurde die angestrebte Entwicklung des Freizeitentrums auch auf der Flächennutzungsplanebene vollzogen.

Bereits der FNP der seinerzeit noch selbständigen Gemeinde Gräfenhausen von 1975 stellte den Bereich am „Steinrodsee“ als Erholungsgebiet dar.

Im Zuge der FNP-Neuaufstellung für die nunmehrige Gesamtgemeinde Weiterstadt, Ortsteil Gräfenhausen in 1992 erfolgte eine Ausweisung des Bereiches am Steinrodsee als „Sondergebiet – Sport / Spiel / Freizeit“ sowie für den Bereich westlich des „Triftweges“ als „Sondergebiet Sport – Tennis“.

Im Erläuterungsbericht zum FNP wurde als Planungsziel formuliert, die vielfältigen Nutzungen innerhalb des Freizeit- und Erholungszentrums „Steinrodsee“ zu sichern und weiter zu ergänzen. So wurde in der Folge im Bereich der Tennisplätze westlich des Triftweges die Errichtung einer Tennishalle einschließlich einer Gaststätte planungsrechtlich vorbereitet und realisiert.

Sandgewinnung westlich des „Steinrodsees“

Parallel zu dieser Entwicklung zu einem örtlich sowie regional bedeutsamen Erholungs- und Freizeitentrums erfolgte westlich davon die Entwicklung zu einem großflächigen Sand- und Kiesabbaugebiet. Die Genehmigungsverfahren gehen zurück bis ca. 1970. So war bereits im RROP Südhessen 1968 eine „Fläche für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ in der Größenordnung von 42,0 ha ausgewiesen. Da es sich hier, gemäß einer „gutachterlichen Stellungnahme“, angeblich um eine der „letzten vertretbaren“ Entnahmestellen im Raum Darmstadt / Frankfurt handelte und die Qualität des Abbaumaterials sehr hochwertig war, wurde die Sandgewinnung gegen den erklärten Willen der damaligen Gemeinde Weiterstadt auf einer Fläche von ca. 20 ha auf der Grundlage des Bergrechts zugelassen. Grundlage für diese Zulassung bildete der Rahmenbetriebsplan einschließlich eines Rekultivierungsplanes vom Oktober 1985. Im Rahmen verschiedener Einzelgenehmigungen wurden jeweils Teilflächen für den Abbau freigegeben. Der bislang letzte Hauptbetriebsplan wurde für die Zeit vom 17.12.2010 bis 16.12.2012 aufgestellt. Anfänglich erfolgte der Kiesabbau durch die Fa. Paulsen / Mör-

feiden-Waldorf und ging später auf die „Sandgewinnung Gräfenhausen GmbH“ (Fa. Durstewitz) über.

Nach Beantragung der Kiesentnahme ist eine großräumige Rekultivierung des Abbaubereiches geplant. Dabei ist nach derzeitigem Stand die Realisierung folgender Maßnahmen geplant:

- Teilweise Verfüllung der Erntemestellen mit Erdaushub bzw. Geländemodellierung.
- Ausweisung eines ca. 4 ha großen Naturdenkmals „Seitenshecke“.
- Ersatzanlage eines neuen Badeseees als Kompensation für den eingestellten Badebetrieb am „Steinrodsee“.
- Neuanlage eines Fischteiches für den Anglerclub Weiterstadt e. V. für den Fall der Verfüllung des derzeitigen Teiches nördlich der Tennisanlage.

Gerade die letztgenannten Punkte machen deutlich, dass für die Freizeit- und Erholungsnutzung in diesem Bereich auch in Zukunft zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sein sollen. Solange dieses Gebiet aber noch dem Bergrecht unterliegt, ist für eine Konkretisierung dieser Entwicklungsabsichten seitens der Stadt noch keine Grundlage gegeben.

Fischteich / Anglerpark nortwestlich des „Steinrodsees“ (Plangebiet)

In dem Bereich südlich des „Apfiebaches“ und westlich des „Trifweges“ erfolgte gleichfalls eine Kiesentnahme und zwar durch die Gräfenhäuser Baufirma Müller. Nach Beendigung des Kiesabbaus an dieser Stelle (ca. 1985) wurde der entstandene Teich als kommerzieller Angleteich mit angeschlossener Fischzucht durch die Familie Müller betrieben. Im Laufe der Jahre entwickelte sich so das „Freizeitgelände Anglerpark“, auf dem auch zunehmend (bauaufsichtlich genehmigte) bauliche Anlagen entstanden (z. B. Anglerhütte, Schuppen, Zelt, Garagen, Wohnung, Minigolfplatz; u. a.), ergänzt durch einen Biergartenbetrieb mit Gastronomie. Zwar entfiel auch diese Einrichtung einen regionalen Ruf, war aber aufgrund seiner Beschränkung auf Freizektivitäten nur saisonal, und das auch noch sehr wasserabhängig zu betreiben.

So entstand in 2002 der Gedanke, die bestehenden Freizeiteinrichtungen um die Anlage eines Campingplatzes zu ergänzen. Angesichts der sonstigen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen auf dem Gelände selbst wie in der direkten Nachbarschaft wurde diese Planungsabsicht auch seitens der Stadt Weiterstadt als sinnvoll angesehen.

So wurden durch eine entsprechende Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierbarkeit vorbereitet. In einer 2. Änderung des FNP erfolgte für den Bereich des „Anglerparks“ einschließlich der Fläche für die Campingplatzanlage eine Ausweisung als „Sondergebiet Freizeit“ gemäß § 11 BauNVO. Diese FNP-Änderung erlangte 04.09.1998 Rechtskraft. In der Folge wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeit- und Campanganlage Am Apfiebach“ begonnen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde Anfang 2004 die Offenlage / TOB-Beteiligung durchgeführt.

Zwischenzeitlich hatte sich aufgrund der schlechten Witterungsbedingungen der vorangegangenen Sommer die wirtschaftliche Ertragslage des „Anglerparks“ in 2004 derart verschlechtert, dass eine Realisierbarkeit der Planungsabsicht durch die Familie Müller

nicht mehr gegeben war. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurde nicht weitergeführt.

Das Gelände des „Anglerparks“ ging mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Norden in das Eigentum der Familie Hamm über. Die Familie Hamm ist als Betreiberin einer Metzgerei sowie gastronomischer Betriebe (– auch Hotel) in der Region tätig.

Mit der Übernahme des Geländes mit Angleteich, Biergarten und Gastronomiegebäuden sowie den familiengerechten Spiel- und sonstigen Anlagen erwartete sich der neue Betreiber, hier eine florierende Gastronomie einrichten zu können. In der Folge wurden die vorgefundenen Einrichtungen modernisiert bzw. ergänzt.

Indessen zeigte sich auch hier, dass eine rentable Bewirtschaftung des Geländes allein mit dem Betrieb des Biergartens auf Dauer nicht möglich ist. Da eine Gastronomie in dieser Form nur in Schönwetterperioden gewinnbringend erfolgen kann, ist die Wirtschaftlichkeit großen Schwankungen unterworfen.

Auch sollte die vom Vorbesitzer geplante Ergänzung des Betriebes durch eine Campingplatznutzung nicht weiterverfolgt werden, da hierbei eine ähnliche Saisonabhängigkeit erwartet würde. Hingegen könnte an Stelle des Campingplatzes mit der Errichtung eines Tagungshotels eine ganzjährig wirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden. Der Standort im Grünen bzw. in Waldnähe, der bestehende Biergarten in der Nachbarschaft sowie der nahe „Steinrodsee“ mit seinen Möglichkeiten zum Spazierengehen lassen eine Hotelnutzung an dieser Stelle attraktiv erscheinen. Sie würde sich grundsätzlich auch in die in der Vergangenheit entstandene Erholungs- und Freizeitstruktur einpassen, vorausgesetzt, die geplante Bauwerksubstanz fügt sich in die Umgebung ein, was durch die nunmehr angestrebte 2-Geschossigkeit gegeben ist.

Eine Standort- und Marktanalyse vom März / April 2011 kommt zu dem Ergebnis, dass der Objektstandort als „sehr gute Lage“ eingestuft werden kann.

Dabei spielt die Lage im Rhein-Main-Gebiet und die relative Nähe Weiterstadts bzw. Gräfenhausens zu den Autobahnen A 5 und A 67 eine Rolle.

Für Weiterstadt selbst besteht insbesondere im Stadtteil Weiterstadt, ein erheblicher Bedarf an Hotelbetten, der aber vor Ort nicht befriedigt werden kann. Bereits seit längerem ist die Stadt bemüht, insbesondere im „Gewerbegebiet West“, die Ansiedlung eines Hotels voranzutreiben. Dies ist aber bislang ergebnislos geblieben. Insofern ist die geplante Errichtung des Tagungshotels im Bereich des „Steinrodsees“ durchaus geeignet, den bestehenden Bedarf zu befriedigen.

In der Folge hat die Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2010 den Beschluss gefasst, das im Juli 2004 eingestellte Bebauungsplanverfahren wieder aufzugreifen und fortzuführen. Dabei sind die Inhalte des Bebauungsplanes an die neue Situation anzupassen, d. h. Erhaltung des Ausflugsziels „Anglerpark“ und Schaffung des Baurechts für ein Tagungshotel. Dabei ist für einen wirtschaftlichen Ganzjahresbetrieb eine Größenordnung von mind. ca. 100 Bettenplätzen erforderlich. Aufgabe des Bebauungsplanes wird es sein, das Bauvolumen so festzulegen, dass ein Einfließen in die Umgebung weitgehend sichergestellt ist.

Eine im November 2011 erstellte „Verkehrsuntersuchung im Bereich Steinrodsee“ kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrlicher Sicht durch das Hotelprojekt, auch un-

ter, Zugrundelegung einer maximalen Entwicklung keine grundsätzliche Veränderung der verkehrlichen Situation im Bereich des „Steinrodsee“ gesehen werden kann.

Auf der nach wie vor im Eigentum der Familie Müller befindlichen Parzelle Nr. 89/4 nördlich des „Anglerparks“ soll die Errichtung einiger weniger eingeschossiger Ferienhäuser zugelassen werden. Diese sind von ihrer Nutzungsart her den Dauercampans auf dem benachbarten „Wochenendplatz“ vergleichbar und stellen somit eine geringfügige Ausweitung der im Bereich „Steinrodsee“ bereits vorhandenen Einrichtungen dar.

6.0 Lage des Plangebietes, Nutzung und aktueller Zustand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Gemarkung Gräfenhausen, nördlich der Ortslage und südlich des Apfelbaches, der nur durch eine Wegeparzelle vom Plangebiet getrennt ist. Das Naherholungsgebiet „Steinrodsee“ liegt südöstlich des Plangebietes. Im Westen schließt eine Sandgrube an.

Der Großteil des Planbereiches (Fl.St.Nr. 89/7) ist bisher als Freizeitbereich mit Anglerteich, einer angeschlossenen Gastronomie incl. großem Biergarten sowie Betreiber-Wohnung genutzt. Zu dem im Zentrum des Grundstücks 89/7 gelegenen künstlichen Angelsportgewässer befinden sich nordwestlich und südöstlich davon zusätzlich noch 2 kleinere Teiche im Plangebiet.

Das Gelände mit dem Anglerteich, befestigten Wegen um den See sowie Tiergehegen mit Ställen und Spielplätzen für Kinder ist von April bis Oktober geöffnet und ist damit ein beliebtes Ausflugsziel, nicht nur für Ortsansässige und Camper der benachbarten Campingplatzanlage am Steinrodsee sondern auch für Ausflügler aus der ganzen Region.

Der westliche Teilbereich (Fl.St.Nr. 89/6) liegt im Norden brach; er weist hier eine sehr lückige Ruderalflur auf. Auf der südlichen Fläche siedelte sich eine teilweise bewaldete Ruderalflur an, wobei die Fläche nach Westen und Süden von einer Baumhecke bzw. Koniferenhecke begrenzt ist.

Für die nordwestliche Fläche war mit Datum vom 14.10.1991 eine Baugenehmigung für einen ca. 3.000 qm großen Lagerplatz (Antragskennzeichen: III/2 – 1084/90) erteilt worden.

Das Flurstück 89/4 wird derzeit als Freizeitgarten genutzt, der mit einigen Bäumen bestanden ist und größtenteils Rasenflächen aufweist.

7.0 Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist als „Sondergebiet – Freizeit und Fremdenbeherbergung / Erholung“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Es untergliedert sich in 3 Teilbereiche, von denen der nordöstliche Teil räumlich abgetrennt ist und eine separate Erschließung aufweist.

Hotelbereich im Westen - Kennziffer 1a

Auf dem Flurstück Nr. 89/6 im Westen des Plangebietes, soll ein Hotel mit maximal 120 Gästezimmern errichtet werden. Daneben sind Betreiber- und Personalwohnungen zu-

lässig. Das 2-geschossige Hotelgebäude weist zwei Bettenbereiche sowie einen Gastronomie- und Tagungs-/Veranstaltungsbereich auf. Die Erschließung sowie die Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr erfolgen an der Südgrenze des Plangebietes sowie östlich des Gebäudekomplexes und in einer Tiefgarage. Nördlich des Hotelgebäudes sind zusätzlich Flächen für Personal-Parkplätze geplant. Die Andienung ist westlich des nördlichen Gebäudes mittels einer Rampe geplant, die in das Kellergeschoss führt. Die Grundstückszufahrt führt, wie aktuell vorhanden, an der Südostecke des Geltungsbereiches vom Triftweg aus in das Plangebiet.

Anglerteich-Gelände mit Gastronomie bzw. Biergarten (Fl.St.Nr. 89/7) - Kennziffer 1b

Die Aufteilung des Anglerteich-Geländes mit seinen Durchwegungen, dem Biergarten, den Kinderspielplätzen, Tiergehegen und Gebäuden bzw. fliegenden Bauten soll nicht verändert werden. Aktuell ist der Anglerteich im Westen, Süden und Norden von Tiergehegen und kleinen Kinderspielplätzen eingesäumt. Nur im Osten befinden sich einige Gebäude - das Gastronomiegebäude mit Wohnung im 1.OG und ein 2-geschossiges Nebengebäude mit Toilettenanlagen. Des Weiteren wird südlich des Gastronomiegebäudes eine temporäre bauliche Anlage als zusätzlicher geschützter Gastraum genutzt. Auch ein Teich nördlich des Biergartenbereiches dient diesem Zweck. Im Südwesten, direkt am befestigten Rundweg, befindet sich noch eine Garage mit Abstellraum.

Ferienhausgelände im Nordosten – Kennziffer 2

Auf dem Flurstück Nr. 89/4 im Nordosten des Plangebietes sind Ferienhäuser mit je max. 70 qm Grundfläche und zugehörigen Stellplätzen geplant. Die Gebäude sollen 1-geschossig ausgeführt werden. Die Zufahrt soll direkt vom Triftweg aus erfolgen, wie dies heute schon möglich ist.

7.2 Grünordnerisches Konzept

Bei den grünordnerischen Festsetzungen steht das grundsätzliche Ziel im Vordergrund, den Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes so weit wie möglich zu mindern sowie einen Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu erbringen. Dazu werden insbesondere Regelungen zur Erhaltung vorhandener Gehölze sowie über Art und Maß der Ein- und Begrünung des überplanten Geländes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern getroffen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Extensivierung von Teilen der Rasenflächen sowie zur naturnahen Gestaltung der Gewässer und Uferzonen festgesetzt.

Fast an der gesamten Grenze des Plangebiets sind aus Gründen des Sichtschutzes, als räumliche Abgrenzung zur umgebenden freien Landschaft sowie zur Stützung der lokalen Tier-Lebensgemeinschaften unterschiedlich dimensionierte Anpflanzungen aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Darüber hinaus sollen auf dem Grundstück zur weiteren Durchgrünung zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt ist zudem je sechs Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Auf dem Hotelgrundstück sind die nicht befestigten Freiflächen intensiv zu begrünen, wobei 30% der zu begrünenden Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Im Bereich des Anglerparks sollen durch das Anpflanzen von Sumpf- und Uferpflanzen sowie von Laubbäumen feuchter Standorte vor allem Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung der Stillgewässer (Uferzonen) erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gewässer, die teilweise wichtige Laichhabitats von Amphibien sind, zu erhalten.

Die nicht bebauten oder befestigten Freiflächen im Umfeld der geplanten Ferienhäuser sind intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die ausschließliche Zulässigkeit wasserdurchlässiger Materialien für zu befestigende Flächen ist als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser aus Gründen des Gewässerschutzes zu versickern oder in den Apfelbach / Anglerteich einzuleiten. Darüber hinaus sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° extensiv zu begrünen

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im ‚Sondergebiet – Freizeit und Fremdenbeherbergung / Erholung‘ sind die zulässigen Nutzungen der einzelnen Baugebiete unterschiedlich festgesetzt.

Im Baugebiet der Kennziffer 1a ist die Nutzung ‚Hotelbetrieb mit max. 120 Zimmern‘ sowie ‚Betreiber- und Personalwohnungen‘ einschließlich der erforderlichen Stellplätze zulässig. Durch die Hotelnutzung wird die Freizeitnutzung auf dem Gelände positiv ergänzt

Im Baugebiet der Kennziffer 1b sind folgende Nutzungen zulässig: ‚Gastronomie mit Außenbewirtung, Betreiberwohnung, Anglerteich und Tierhaltung‘. Damit soll die auch jetzt schon bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden. Eine Nutzungsänderung ist hier nicht vorgesehen.

Im Baugebiet der Kennziffer 2 sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig. Diese Nutzung soll die bereits bestehende Erholungsfunktion rund um den Steinrodsee und die angrenzende Freizeitnutzung des Anglerteichgeländes ergänzen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Im Baugebiet der Kennziffer 1a wird die maximal zulässige Grundfläche für Hotel und Gastronomie durch die Darstellung der überbaubaren Fläche in der Planzeichnung festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,38 (ohne oberirdische Stellplätze und Verkehrsflächen) bezogen auf das Flurstück Nr. 89/6.

Die zulässige Grundfläche für die Hotelnutzung richtet sich nach der für diese Lage wirtschaftlich sinnvollsten Hotelgröße. Dabei wurde die Verträglichkeit mit der jetzigen Nutzung sowie mit dem Artenschutz und anderen wichtigen Belangen (z.B. Entsorgung) be-

achtet. Insbesondere die Einfügung des Gebäudekomplexes in die Umgebung wurde durch die nunmehr 2-geschossige Planung mehrerer kleinerer Gebäude beachtet.

Für das Baugebiet der Kennziffer 1b wird für die Nutzung ‚Gastronomie‘ die Bestandssituation berücksichtigt. Hierbei wird eine maximale Grundfläche von 500 qm festgesetzt, wobei der Bestand sowie die möglichen erforderlichen Nebenanlagen Berücksichtigung fanden.

Für das Baugebiet der Kennziffer 2 wird eine Grundflächenzahl - GRZ von 0,3 festgesetzt, wobei die Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser auf maximal 70 qm begrenzt ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Da das Grundstück an den Apfelbach angrenzt, soll eine Abstandsfläche von mind. 10 m zur Bachparzelle eingehalten werden. Zusätzlich wird die Überbaubarkeit durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt und die Tatsache, dass kleine Ferienhäuser realisiert werden sollen, die auch einen der Nutzung entsprechenden Abstand untereinander einhalten müssen, eingeschränkt. Auch der Erhalt von schützenswerten Bäumen im nördlichen Bereich des Grundstücks schränkt die Bebaubarkeit ein. Diese Randbedingungen können zur Folge haben, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht gänzlich ausgenutzt werden kann.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zulässige Vollgeschosse / Firsthöhe

Für die Hotelgebäude im Bereich der Kennziffer 1a sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei die Gebäudehöhe durch die Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 12,0 m begrenzt ist. Ein Zurücktreten des 2. Obergeschosses an den Traufkanten/Längsseiten um mindestens 1,26 m ist einzuhalten. Dadurch wird die 3-Geschossigkeit gestalterisch reduziert.

Für die Hauptnutzung im Bereich der Kennziffer 1b sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Durch diese Höhenfestsetzung wird gewährleistet, dass sich die Gebäude, unter Beachtung der angestrebten Nutzung, in die landschaftliche Umgebung einpassen.

Im Bereich der Kennziffer 2 ist für die Ferienhausbebauung nur 1 Vollgeschoss zulässig. Da die Ferienhäuser im Norden direkt an die umgebenden Waldflächen angrenzen, wird durch die 1-Geschossigkeit der Übergang der kleinteilig bebauten Flächen zur freien Natur verträglicher gestaltet.

Zulässige Traufhöhe

Im Bereich der Kennziffer 1a und 1b werden für die unterschiedlichen Nutzungen unterschiedliche Traufhöhen festgesetzt, die in der Nutzungsschablone dargestellt sind. Die Hotelgebäude dürfen eine maximale Traufhöhe von insgesamt 7,5 m nicht überschreiten, während für das Gastronomiegebäude (Kennziffer 1b) die maximale Traufhöhe mit 6,5 m festgesetzt ist. Die Traufhöhe für Verbindungsgänge zwischen den Hotelgebäuden darf maximal 3,0 m betragen.

Im Bereich der Kennziffer 2, in dem eine Ferienhausbebauung geplant ist, ist aus den oben genannten Gründen eine maximale Traufhöhe von 3,5 m zulässig.

Die untergeordneten Nebenanlagen dürfen in allen Baugebieten eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

8.3 Bauweise

Für die Gebäude in den Baugebieten der Kennziffern 1b und 2 (Anglerleich- sowie Ferienhausgelände) wird die offene Bauweise festgesetzt, was dem Bestand und der geplanten kleinteiligen Nutzung am Ostrand des Plangebietes entspricht.

Im Bereich der Kennziffer 1a wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Errichtung der Hotelgebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge der Baukörper von jeweils 35 m sowie einer Gesamtlänge des Kellergeschosses von 10 m zulässig ist.

8.4 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Bei der Hotelnutzung sowie auf dem Anglerleichgelände sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei wird bei der Kennziffer 1a außerdem zugelassen, dass die Stellplätze in der dargestellten Länge direkt an der Grundstücksgrenze zulässig sind und die Fahrzeuge auch in einer Tiefergarage angeordnet werden können. Die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie in die Tiefergarage sind auf der gesamten Grundstücksfläche, ausgenommen der festgesetzten Anpflanz- und Grünflächen zulässig.

Für die Ferienhausnutzung können Stellplätze und Carports auf der gesamten Grundstücksfläche angeordnet werden. Allerdings sind hier keine Garagen zulässig, damit die Oberbauung bzw. Versiegelung minimiert wird.

8.5 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

8.6 Schutz vor Vermäassung

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sowie der Nähe zum Apfelbach sind zum Schutz vor Vermäassungen bei Neubauten bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden der Kellergeschosse gewährleisten. Im Zuge der Baumaßnahme wird ein hydrogeologisches Gutachten empfohlen.

8.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Um den Belangen streng geschützter Tierarten gerecht zu werden, und um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wurden umfangreiche Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt, die in einem Kompensationskonzept konkretisiert werden sollen. Sollte die Umsiedlung von Tieren in Ersatzquartiere notwendig sein, ist der Erfolg der Maßnahme jährlich zu kontrollieren und zu dokumentieren.

- 9.0 Festsetzungen nach Landesrecht
- 9.1 Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)

9.1.1 Dachgestaltung

Im Baugebiet der Kennziffer 1a (Hotelnutzung) sind Flachdächer und Satteldächer mit einer maximalen Neigung bis 25° zulässig. Aus Gründen der gestalterischen Einfügung des Baukörpers in die umgebende Landschaft wird die Gebäudehöhe eingeschränkt, was bei einer 2-Geschossigkeit zu einer Eingrenzung der Dachneigung führt.

Im Baugebiet der Kennziffer 1b wurde die Dachgestaltung und -neigung dem Bestand angeglichen. Dementsprechend sind nur Satteldächer zulässig, die bei einer 1-Geschossigkeit eine maximale Neigung von 45° und bei einer 2-Geschossigkeit eine maximale Neigung von 30° aufweisen dürfen.

Da im Bereich der Kennziffer 2 nur 1-geschossige Gebäude zulässig sind, ist entsprechend der Festsetzungen für die Kennziffer 1b, die hier direkt angrenzt, eine Dachneigung von max. 45° festgesetzt.

Für untergeordnete Nebenanlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° zulässig.

9.1.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit einem Zaun auf einer mind. 40 cm hohen Sohle zu versehen. Diese Festsetzung soll eine Undurchlässigkeit für Amphibien gewährleisten.

Die Einfriedungen an der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit einem für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 20 cm auszubilden. Mit dieser Festsetzung wird die freie Beweglichkeit kleinerer Tierarten sichergestellt.

9.1.6 Durchwegungen und Flächen für die Außenbewirtung

Die notwendigen Durchwegungen sowie die Flächen für die Außenbewirtung sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind wasserdurchlässig auszubilden.

Auf den festgesetzten Flächen mit einem Erhaltungs- oder Anpflanzgebot sind zum Schutz der Flora Durchwegungen und andere Flächenbefestigungen nicht zulässig.

Aus Gründen des geringeren Flächenverbrauchs sind im Bereich der Kennziffer 1b die Flächen für die Außenbewirtung funktional dem Gastronomiegebäude anzugliedern.

9.1.3 Dachbegrünung

Zur Minimierung der Eingriffe in den Wasser- und Klimaehaushalt sowie zur Stützung der lokalen Fauna sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

9.1.4 Gestaltung der zu befestigenden Grundstückflächen sowie der öffentlichen Stellplätze

Die zu befestigenden Grundstückflächen (Stellplätze, Zufahrten und Durchwegungen) sind zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und

zur Entlastung der Kanalisation mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Zulässigkeit der Begrünung ist aus baulichen Gründen hiervon ausgenommen.

Die Durchwegungen dürfen eine maximale Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

9.1.6 Begrünung der Grundstückfreiflächen

Die intensive Begrünung der Grundstückfreiflächen, bei der mindestens 30% mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind, soll zur Gestaltung des Planbereichs beitragen. Die ausschließliche Verwendung heimischer Bäume und Sträucher wurde als Maßnahme zur Stützung der heimischen Fauna festgesetzt. Damit wird der Lage des Plangebietes außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche Rechnung getragen. Günstig beeinflusst werden hierdurch zudem die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Lokalklima.

9.1.7 Verbot von Kunstdünger und Bioziden

Das Verbot des Einsatzes von Kunstdüngern und Bioziden wird sich positiv auf die Qualität des Grundwassers auswirken. Darüber hinaus werden die natürlichen Tier- und Pflanzengemeinschaften von diesem Verbot profitieren.

9.1.8 Pflanzlisten

Durch die Verankerung der Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen wird deren rechtliche Verbindlichkeit im Bauleitplan gestärkt.

9.2 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz (HWG)

Zur Entlastung der Kanalisation sind die anfallenden Niederschläge bzw. das Oberflächenwasser von Zisternen auf dem Grundstück zu versickern. Alternativ können im Bereich der Hotelnutzung sowie des Ferienhausgrundstücks die anfallenden Dachflächenabflüsse in den direkt angrenzenden Apfelbach eingeleitet werden. Auf dem Anglerleichegelände ist eine alternative Einleitung dieser Niederschläge in den Anglerteich zu prüfen.

Aus Gründen der Wassersparnis wird weiter empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen.

10.0 Hinweise und Empfehlungen

Im Bebauungsplan enthalten sind zudem Empfehlungen und Hinweise zur Behandlung von Bodendankmälern, zur Behandlung des Mutterbodens, zum Abstand der Bäume zu den Leitungen, zum Grundwasser sowie zum Verhalten bei der Festsetzung von organoleptischen Auffälligkeiten bei Bodeneingriffen, sowie zum Artenschutz.

11.0 Erschließung

11.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Geländes erfolgt über den Trifftweg, der östlich am Plangebiet vorbeiführt. An der Südost-Ecke des Plangebietes wird das Anglerleichegelände sowie das Hotelgrundstück erschlossen, während das Ferienhausgrundstück weiter nördlich angefahren werden kann.

Die bislang beliebte Zu- und Abfahrt zur BAB-Raststätte Gräfenhausen wurde zwischenzeitlich gesperrt, so dass eine entsprechende Erschließung des Gebietes hierüber nicht länger gegeben ist.

Die innere Erschließung des Bereiches 1a und 1b erfolgt innerhalb des Geltungsberichts entlang der südlichen Grenze des Plangebietes. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Der Trifflweg verbindet das Plangebiet mit Gräfenhausen und Erzhäusern. Der Anschluss an die L 3113, über die Straßen Trifflweg, Außerhalb Weiterstadt, Sandbergweg und Frankfurter Straße gewährleistet eine weitere Verbindung nach Gräfenhausen bzw. Weiterstadt / Darmstadt, aber auch in nördlicher Richtung nach Mörfelden.

Eine Verkehrsuntersuchung des Büros „Stete Planung, Büro für Stadt und Verkehrsplanung, Darmstadt“ kam bei der Bewertung der Wirkungen durch den Bau eines Tagungshotels zu folgendem Ergebnis:

Durch die geplante Nutzung entstehen maximal rund 50 zusätzliche Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde. Die Gesamtbelastung beträgt – mit den anderen bestehenden Nutzungen – ca. 200 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Die Belastung durch Lkw-Verkehr erhöht sich nur um 2 Kfz/Stunde.

Die Straßen Trifflweg (nördlich der Einmündung Außerhalb Weiterstadt), Außerhalb Weiterstadt und Sandbergweg sind als Mischverkehrsfläche mit einer nutzbaren Fahrbahnbreite von 4,5 bis 5,0 m ausgebildet. Für den Begegnungsfall Pkw-Pkw ist die nutzbare Breite ausreichend. Für Lkw-Pkw ist bei Tempo 30 eine Fahrbahnbreite von 5,0 m erforderlich. Dies ist aber ein eher seltenes Ereignis und kann deshalb vernachlässigt werden. Empfohlen wird eine Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit in den betrachteten Straßenabschnitten auf Tempo 30 sowie die Ausweisung des Trifflweges zwischen Außerhalb Weiterstadt und Erzhäuser Weg als verkehrsberuhigten Bereich, um hier die Nutzung der Fahrbahn für den Fußverkehr zu legalisieren.

Aus verkehrlicher Sicht kann damit durch das Hotelprojekt auch unter zugrunde legen einer maximalen Entwicklung keine grundsätzliche Veränderung der verkehrlichen Situation am Steinrodsee gesehen werden. Das Verkehrsaufkommen durch den illegalen Schleichverkehr liegt näherungsweise in der Größenordnung des zu erwartenden Neuverkehrs durch das Hotelprojekt. Die Erschließung ist damit gesichert.

11.2 Ruhender Verkehr

Alle erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes anzuordnen.

Im Baugebiet der Kennziffer 1 sind die Flächen für den ruhenden Verkehr an der Südgrenze des Plangebietes sowie östlich des Hotels konzentriert. Weitere Stellplätze für das Personal befinden sich an der Nordgrenze der Parzelle 89/6.

Auf dem Ferienhausgrundstück werden die Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Zudem befinden sich öffentliche Parkplätze im südlichen Anschluss entlang des Trifflweges.

11.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

12.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

12.1 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen im Trifflweg durch die Heag Südhessische Energie AG (HSE) sichergestellt werden.

12.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung, die sich im Trifflweg befindet, sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist zusätzlich durch die Möglichkeit gewährleistet, das Löschwasser bei Bedarf aus dem Anglerbeich sowie dem Apfelbach zu entnehmen.

Die Wasserversorgung ist zudem durch eine eigene überwachte Brunnenanlage gesichert.

Abwasserbeseitigung

Um die Möglichkeiten einer sicheren Abwasserbeseitigung für das geplante Hotelprojekt zu untersuchen, wurde vom Grundstückseigentümer eine Entwässerungsstudie in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro Hermann Schäfer GmbH & Co. KG, Dreieich hat die folgenden 3 Varianten näher beleuchtet.

Bei Variante 1 würde parallel zum Trifflweg eine neue Druckleitung gebaut. Dies wäre unabhängig von der Situation der Besitz- und Nutzungsverhältnisse der alten Druckleitung möglich. Lediglich die Zustimmung der Stadt für die Leitungsverlegung parallel des Trifflweges wäre erforderlich. Dies wäre mit ca. 100.000 € Baukosten die teuerste Lösung.

Bei Variante 2 würde die vorhandene Leitung vom Anglerpark zum städtischen Pumpwerk am Betriebsgebäude des Campingplatzes weiterbetrieben. Umbaumaßnahmen am Pumpwerk und an der Druckstation des Anglerparks wären erforderlich. Diese Variante stellt eine Nutzung der vorhandenen Infrastruktur mit Umrüstung auf die neuen Bedürfnisse dar. Eine Übernahme der Transportleitung durch die öffentliche Hand wäre dabei allerdings erforderlich.

Bei der Variante 3 würde das Hotel seine eigene neue Anbindung am Übergabepunkt 3 erhalten. Dies wäre eine individuelle Lösung für das Hotel mit kürzest möglicher Trasse zur vorhandenen Transportleitung. Umbaukosten würden hierbei für die städtischen Einrichtungen nicht anfallen. Im Rahmen der Neuordnung könnte der Anglerpark mit angebunden werden und so eine Entlastung des PW3 erfolgen.

Sofern eine Zustimmung der Stadt zur Übernahme der Transportleitung erfolgen würde, wäre Variante 3 die wirtschaftlichste Lösung. Anderenfalls wäre der Bau einer eigenen Leitung gemäß Variante 1 erforderlich.

Vor Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Abwasserentsorgung vorgelegt.

Ableitung des Niederschlagswassers

Da das Niederschlagswasser versickert, bzw. dem Apfelbach oder Anglerteich zugeführt werden soll, ist nur das Schmutzwasser in die Kanalisation abzuleiten. Die Abwässer werden in die Kläranlage Gräfenhausen, Schnappenhäuser Straße 53 eingeleitet. Nach Auskunft der Stadtwerke Weiterstadt ist die Kläranlage in der Lage, die zusätzlichen Abwässer aufzunehmen.

12.3 Niederschlagswasser / Grundwassersituation

Niederschlagswasser

Nach der „Studie zur Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet der Stadt Weiterstadt“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH 1998) liegt die überplante Fläche in einem Bereich, der keine erlaubnisfreie Versickerung zulässt, da der Flurabstand des Grundwassers zum Grundwasserhochstand 1983 kleiner als 1,8 Meter war. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Das Überlaufwasser der Zisternen ist in den Apfelbach bzw. den Anglerteich einzuleiten. Ein Nachweis, ob das Gewässer in der Lage ist, den durch die Einleitung des Dachflächenwassers bedingten höheren Abfluss ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterflieger abzuleiten wird indes nicht für erforderlich gehalten, da die zu entwässernde Fläche eher gering dimensioniert ist. Die Wahrscheinlichkeit einer Schädigung der bebauten Flächen durch die Einleitung wird deshalb als äußerst gering eingeschätzt.

Eine Einleitung des Dachflächen-Niederschlagswassers in den Apfelbach / Anglerteich ist erforderlich, um das Kanalnetz zu entlasten. Das Kanalnetz von Gräfenhausen weist nur noch geringe Reserven aufweist.

Das Niederschlagswasser auf den Stellplätzen und Zufahrten soll trotz des bestehenden Grundwasserstandes in den angrenzenden Freiflächen sowie direkt versickert werden.

Grundwassersituation

Das Plangebiet ist Teil der ausgewiesenen Wasserschutzzone III B für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes GWW Gerauer Land. Im Landschaftsplan ist die Grundwasserergiebigkeit als „mäßig bis mittel“ dargestellt, die Verschmutzungsempfindlichkeit als „mittel“ (B 1).

Die Grundwasserflurabstände lagen zwischen 2008 und 2010 bei 1-3 m. Als Bemessungsgrundwasserstand ist von 0-0,5 m (April 1957 bzw. 2001) auszugehen.

Die Fläche ist als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

12.4 Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden, oder eine Kompostierung erfolgt, im Müllheizkraftwerk des ZAS in Darmstadt entsorgt.

13.0 Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt/Main.

Durch die An- und Abflüge auf dem ca. 9,5 km entfernt liegenden Flughafen Frankfurt / Main wird das Plangebiet durch Fluglärm belastet, der im Tages- und Nachtzeitraum für beide Betriebsrichtungen bei mehr als 50 dB liegt.

Zusätzlich befindet sich die überplante Fläche mit ca. 550 m Entfernung noch im weiteren Einflussbereich der von der viel befahrenen BAB A 5 ausgehenden Lärm- und Schadgasemissionen, die durch das dazwischen liegende Waldstück jedoch vermutlich gemindert werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass zum Schutz der Wohn- und Schlafräume gegen Außenlärm (Lärmwirkungen durch den motorisierten Verkehr auf der nahegelegenen Bundesautobahn A5 sowie durch den Flugverkehr des Flughafens Frankfurt / Main) nachzuweisen ist, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise) erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

14.0 Apfelbach

Abstand zum Gewässer

Da der Geltungsbereich im Norden an die Bachparzelle des Apfelbaches angrenzt, ist gem. Hessischem Wassergesetz (HWG) in einem 10 m-Abstandstreifen, beginnend von der Böschungsoberkante (nicht identisch mit der Parzellengrenze) u.a. „das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzbestandes oder der Gefahrenabwehr dient“ unzulässig. Für die in diese Verbotzone fallenden Anpflanzungen (Strauchhecken aus einheimischen Arten), die aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes (Schaffung von Teil-Lebensräumen entlang des Gewässers) festgesetzt wurden, ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen, die bei einer telefonischen Anfrage von der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt wurde.

15.0 Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a (3) BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt verbindlich zu regeln. Wie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die nach der Kompensationsverordnung 2005 erstellt wurde, zu entnehmen ist, entsteht durch die Realisierung des Vorhabens ein Ausgleichsdefizit von 71.548 Biotopwertpunkten. Damit werden externe Ersatzmaßnahmen notwendig, deren Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Weiterstadt noch vor Fassung des Satzungsbeschlusses abgestimmt wird.

16.0 Artenschutz

Parallel zum Planverfahren wurde eine faunistische Untersuchung mit Artenschutzfachbeitrag erstellt (Büro für Umweltplanung 2012). Das Ergebnis der Artenschutzprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Aufgrund der ermittelten Daten und der strukturellen Gebietsausstattung war für zehn Fledermausarten, 45 Vogelarten sowie für sechs Amphibienarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Fledermaus- und Amphibienarten sowie für 14 Vogelarten mit einem in Hessen *ungünstig-unzureichenden* Erhaltungszustand bzw. für zwei Vogelarten mit einem in Hessen *ungünstig-schlechten* Erhaltungszustand erfolgte formale Artenschutzprüfung.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen *bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen* in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens von besonders und streng geschützten, europarechtlich relevanten Arten. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Für keine der nachgewiesenen oder potenziell zu erwartenden Arten besteht ein Ausnahmeerfordernis.

Folgende Maßnahmen zum Artenschutz sind verbindlich als Festsetzungen im Bauungsplan verankert:

- Schutz von an Gebäude gebundenen Fledermaus- und Vogelarten bei möglichen Abriss- und Sanierungsarbeiten (Gebäude „Außerhalb 32“)
- Dauerhafte Erhaltung vorhandener Nistgeräte
- Dauerhafte Erhaltung von Gehölzbeständen
- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von Gehölzen
- Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen
- Dauerhafte Erhaltung der Stillgewässer
- Sanierung eines Stillgewässers
- Herstellung und dauerhafte Erhaltung eines zusätzlichen Amphibiengewässers

Die fachgerechte Ausführung der oben aufgeführten Maßnahmen ist durch eine artenschutzfachlich qualifizierte Baubegleitung sicherzustellen. Sollte die Umsiedlung von Tieren in Ersatzquartiere notwendig sein, ist der Erfolg der Maßnahme jährlich zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Folgende ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz wurden als Hinweise übernommen:

- Artenhilfsmaßnahmen an Gebäude gebundene Fledermaus- und Vogelarten durch den Einbau von Quartiersteinen
- möglichst extensive Pflege der privaten Grünflächen
- Einsatz von Natriumdampflampen zum Schutz der Insektenfauna
- Anpflanzen von Weiden-Arten zur Stützung der Wildbienen

- Anpflanzen des Schmetterlingsstrauches zur Stützung der Tagfalter
- Verwendung unbehandelter Pflanzpfähle zur Stützung der Hautflügler
- Verwendung von Gehölzen aus regionaler Herkunft
- Die Maßnahmen zum Artenschutz sollten in einem detaillierten Kompensationskonzept konkretisiert werden.

17.0 Altlasten

Nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für das Plangebiet keine Altlasten bekannt. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Altfläche mit der Nr. 432023020003 (ehemalige Deponie für Bauschutt und Erdaushub der Gemeinde Gräfenhausen).

18.0 Planungsstatistik

Geltungsbereich ca.	31.494 qm
Baugebiet der Kennziffer 1a	8.680 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	3.105 qm
Baugebiet der Kennziffer 1b	21.683 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	500 qm
Baugebiet der Kennziffer 2	1.447 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	435 qm
Überbaubare Fläche insgesamt	4.040 qm
Nicht überbaubare Fläche	27.454 qm

19.0 Anlagen

- Bestandsplan Zustand / Biotoptypen
- Ausgleichsberechnung nach KV
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG (Büro für Umweltplanung, Rimbach)