BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Bebauungsplan

"1. Änderung Zwischen B 42 und Im Triesch"

in der durch Beschluss vom 07.03.2013 geänderten Fassung vom 10.12.2012

Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 02.04.2013 bis 03.05.2013
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) **BauGB**

Teil A Keine Stellungnahme abgegeben

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen

Teil C Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Teil A Keine Stellungnahmen abgegeben

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Justizvollzugsanstalt Weiterstadt, Vor den Löserbecken 4, 64331 Weiterstadt		
2	Landesjagdverband Hessen e.V. – Landesvereinigung der Jäger, Am Römerkastell 9, 61231 Bad Nauheim		
3	Ortsbauernverband Gräfenhausen, Philipp Mager, Mühlstraße 16a, 64331 Weiterstadt		
4	Deutsche Telekom AG, T-com, Technikniederlassung, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn		

Beschlussvorschlag:

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

Teil B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - OHNE Anregungen, evtl. mit Hinweisen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Aktenzeichen
1	Naturschutzverbände vertreten durch Herrn Rudolf Boehm, Karlstraße 10, 64665 Alsbach-Hähnlein	03.05.2013	
	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Wittelsbacherstraße 8a, 35034 Marburg		
	BUND Bund für Umwelt und Naturschutz e.V., Triftstra- ße 47, 60528 Frankfurt		
	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine e.V., Verteilerstelle Götz, Erbismühlenweg 26, 61276 Weilrod		
	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5, 61209 Echzell		
	NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Garbenheimerstraße 32, 35578 Wetzlar		
	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Rathausstra- ße 56, 65185 Wiesbaden		
2	Stadtwerke Weiterstadt, Brühl 1, 64331 Weiterstadt	20.03.2013	

Beschlussvorschlag

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

Teil C Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange MIT Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Aktenzeichen
1	Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverband Weiterstadt, Rolf Meinhardt, Tannenhof / Orfelder Rod 7a, 64331 Weiterstadt	10.04.2013	
2	HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 101142, 64211 Darmstadt	22.03.2013	H 160, Kc
3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Jägertorstraße 207, 64276 Darmstadt	03.05.2013	B/5-TÖB- 115/15
4	Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt	19.04.2013	Az. III 31.2- 61d 02/01- 117
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt	18.04.2013	I 18 KMRD- 6b 06/05-W 469-2013

1 Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverband Weiterstadt

Schreiben vom 10.04.2013

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

Veranstaltungen der Keller-Ranch in der Vergangenheit haben bereits gezeigt, dass die Zufahrt zu dem Gelände der Keller-Ranch über den Griesheimer Weg für eine derartige Nutzung viel zu schmal ist. Das hat dazu geführt, dass schon jetzt die Banquette abgefahren ist und es bei vermehrtem Verkehr zu Problemen mit landwirtschaftlichen Geräten und Traktoren kommt

Hydranten und Wasseruhren, die an die Versorgungsleitungen für die Flächenberegung angeschlossen sind, wurden in der Vergangenheit abgefahren und es ist zu unkontrolliertem Wasseraustritt gekommen. Mit solchen Beschädigungen wäre bei der beabsichtigten Nutzungsänderung vermehrt zu rechnen.

Außerdem wurden angrenzende Spargelanbauflächen bei Veranstaltungen der Keller-Ranch als Parkplatz "missbraucht".

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Griesheimer Weg von einer Vielzahl von Spaziergängern genutzt wird, die mit ihrem Auto in der Verlängerung der Zufahrt zur Keller- Ranch bis zum Waldrand fahren. Vermehrtes Passieren der Fahrzeuge führt auch zu vermehrten Schäden an den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die dann als Ausweichflächen genutzt werden.

Aus den genannten Gründen können wir deshalb einer geplanten Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form nicht zustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit von größeren Veranstaltungen vor. Die für den Betrieb der Tierauffangstation notwendigen Stellplätze für PKW können auf dem eigenen Gelände nachgewiesen werden. Größere sporadische Veranstaltungen sind gegebenenfalls in einem ordnungsrechtlichen Verfahren zu beantragen. Hierbei sind dann auch die notwendigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Stellplätze, Shuttle-Zubringer, Toiletten u.a.) sicherzustellen.

Aus dem Bebauungsplan kann nicht hergeleitet werden, dass es zu vermehrten Aktivitäten über das derzeit vorhandene Maß hinaus kommen wird. Der Griesheimer Weg ist ein öffentlicher Weg, der von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, aber auch vom Anlieger-Verkehr (Spaziergänger, Besucher der Kellerranch, Besucher des angrenzenden Imkervereins usw.) genutzt werden kann und über eine ausreichende Breite verfügt. Die Erschließung des Geltungsbereichs für die planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen ist über den öffentlichen Weg gesichert.

2 HSE Technik GmbH & Co. KG

Schreiben vom 22.03.2013, Az: H 160, Kc

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

Unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Straße 100, 64293 Darmstadt, Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südhessischen Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme, Fernwirk- 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:

In Weiterstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Falls im Rahmen der Baumaßnahmen Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume It. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.

4 Im Planungsbereich sind unsererseits z.Zt. keine Maßnahmen vorgesehen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3 Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Schreiben vom 03.05.2013, Az: B/5-TÖB-115/15

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

1 Untere Wasserbehörde

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

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". 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 or-Bestandteilen ganischen oder nässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wurde bereits nachgekommen.

Die Informationen sind in der Begründung enthalten. Zusätzlich wurde eine Festsetzung zum Schutz vor Vernässung in den Bebauungsplan integriert.

Der Bauleitplan überplant zum Teil den Gewässerrandstreifen (§ 23 Abs. 1 des HWG) des Grabens "Im Wasserlauf". 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 weist die Untere Wasserbehörde auf § 36 des 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.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen

Die Parzellen Flur 14, Nr. 321/1 und 325 sind im Kataster als Bach eingetragen. Es handelt sich hierbei um ehemalige Bewässerungsgräben, die im Zuge des Ausbaus der verrohrten Beregnungsanlage in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts dem angrenzenden Weg und dem Feldrain zugeschlagen wurden. Die Unterlagen der Wasserbehörde sind in diesem Punkt nicht mehr aktuell. Die besagten "Gewässerparzellen" grenzen auch nicht an das Plangebiet an, sondern werden durch die Wegeparzelle Flur 14, Nr. 300/1 von den überplanten Parzellen getrennt.

Gemäß § 28 HWG erstreckt sich der Gewässerrandstreifen nur auf Flächen im Außenbereich und ist 10 m breit. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Änderung eines bestehenden größeren Bebauungsplanes. Somit sind die überplanten Flächen und auch die o.g. Parzellen Flur 14, Nr. 321/1 und 325 nicht teil des Außenbereichs. Die Regelungen zum formalen "Gewässerrandstreifen" i.S. des § 28 HWG sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Einer Zulassung des Bebauungsplanes durch das Regierungspräsidium Darmstadt bedarf es ausweislich der Stel-

Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23.06.1997 zu beachten.

(Anmerkung: Ein Merkblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasserrechtliche Belange liegt bei.) lungnahme der Oberen Wasserbehörde zum vorliegenden Bebauungsplan nicht.

3 Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser eine Erlaubnis bei der Abteilung Gewässer- und Bodenschutz des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen ist. Eine erlaubnisfreie Versickerung, wie auf Seite 22 der Begründung zum Bebauungsplan angeführt, ist unzulässig.

Die Anregung wird aufgenommen.

Auf Seite 22 der Begründung wird der angesprochene Sachverhalt richtiggestellt.

4 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 Gesetz 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 (BauN-VO).

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

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

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt ist, können durch den vorhandenen Brunnen voraussichtlich 800 l/min. bereitgestellt werden. Zusätzlich können durch die bestehende Beregnungsleitung, die ganzjährig funktionstüchtig ist, nochmals 800 l/min voraussichtlich bereitgestellt werden. Die entsprechenden Hydranten befinden sich nördlich des Plangebietes. Da sich jedoch der genannte Brunnen auf Privatgelände befindet und die Funktionssicherheit der o.g. Leitung nicht durch die Stadt gesichert ist, muss die Forderung des Brandschutzes bezüglich der Löschwasserversorgung / -menge im Rahmen des Bauantragsverfahrens abschließend abgearbeitet werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

In die Textlichen Festsetzungen wird unter "Hinweise und Empfehlungen" ein Punkt zur Löschwasserversorgung aufgenommen und der o.g. Sachverhalt ergänzt.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

6 Untere Naturschutzbehörde

Bei den textlich festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz sollte unter VO 1 der Zeitraum konkret benannt werden, in dem Abrissarbeiten der Bestandsgebäude möglich sind. Der Anregung wird gefolgt.

Es wird ein konkreter Zeitraum für mögliche Abrissarbeiten in den Textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Maßnahmenalternativen zu VO 1, VO 3 und VO 4 sollten aus den Festsetzungen entfernt werden. Sofern Abrissarbeiten von Gebäuden und Gehölzbeseitigungen nicht außerhalb der textlich und gesetzlich vorgegebenen Zeiträume durchgeführt werden können, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen, da gegebenenfalls Befreiungen im Rahmen des allgemeinen Artenschutzes oder eine ökologische Baubeleitung im Rahmen des besonderen Artenschutzes notwendig werden. Wir bitten, diese Aussagen unter den Hinweisen aufzunehmen.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.

8 Bei den Typbezeichnungen der Nisthilfen sollte der Firmenname angegeben werden, gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind auch einsetzbar. Der Anregung wird gefolgt.

Der Firmenname sowie der Zusatz, dass auch gleichwertige Produkte anderer Hersteller eingesetzt werden können, wird ergänzt

9 Das ermittelte Defizit ist noch zu korrigieren (Rechenfehler). Wir werden es (von uns ermittelte Höhe = 94.718) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vom Ökokonto der Stadt abbuchen.

Der Anregung wird gefolgt.

Das Defizit wird berichtigt.

10 Bezüglich des Anpflanzgebotes von Bäumen sollte eine abschließend verbindliche Mindestanzahl entlang der Ostgrenze des Plangebietes zeichnerisch festgesetzt und nicht durch eine textliche Festsetzung wieder aufgehoben werden. (A 4.0).

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist auf die spezielle Situation der Kellerranch abgestimmt. Eine Änderung dieser Festsetzungen wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

11 Ländlicher Raum
DA-DI Werk – Umweltmanagement
DA-DI Werk – Gebäudemanagement
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulservice
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

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

Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 19.04.2013, Az. III 31.2-61d 02/01-117

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

1 Regionalplanung

Die Fläche liegt in einem nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft. Im Umfeld der Justizvollzugsanstalt sollen aber keine weiteren Aufforstungen erfolgen. Deshalb bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Regionalplanung keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

2 Naturschutz

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

3 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

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 09.April 1999 ... zu beachten.

Die Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Zu der o.a. Bauleitplanung in vorgelegter Form kann ich aus Sicht der Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz keine schließende Stellungnahme abgeben. 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 ErgebDer Anregung wurde bereits teilweise gefolgt.

Im Bebauungsplan wurde der aufgeführte Sachverhalt bereits beschrieben. Auch in den Textlichen Festsetzungen wurden Hinweise zum Grundwasser gegeben. Eine Festsetzung zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Vernässung ist ebenfalls im Bebauungsplan enthalten.

Unter 'Hinweise und Empfehlungen' wird der Pkt. 'Grundwasser' durch die Empfehlung, ein hydrogeologisches Gutachten anfertigen zu lassen ergänzt.

nisse 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.

Der Anregung wurde bereits nachgekommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7 Der Wasserbedarf muss dargelegt werden anhand der neu zu erwartenden Einwohner. Da sich bezüglich der 'Einwohner' keine Änderung ergibt, wird sich der Wasserbedarf nicht grundlegend ändern. Ein Handlungsbedarf diesbezüglich wird nicht gesehen.

8 Ich weise darauf hin, dass eine mögliche Versickerung nur dann zulässig ist, wenn die Sickerstrecke gemäß ATV-DVWK A 138 auf den höchsten Grundwasserstand eingehalten wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9 <u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässer-schutz</u>

Solang kein Anschluss an die Kanalisation der Stadt Weiterstadt erfolgt, ist für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Gewässer- und Bodenschutz – (Untere Wasserbehörde) zuständig. Die untere Wasserbehörde ist deshalb zu dem Vorhaben unbedingt zu hören.

Die untere Wasserbehörde wurde zu dem Vorhaben gehört.

10 Bergaufsicht

Das Gebiet obiger Planung wird von zwei Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher kein Bergbau umgegangen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Bergaufsicht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

11 Oberflächengewässer, Bodenschutz und Immissionsschutz

Aus der Sicht der Dezernate Oberflächengewässer, Bodenschutz und ImmissionsEs wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Dezernate Oberflächengewässer, Bo-

schutz bestehend gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken denschutz und Immissionsschutz keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

12 Kampfmittelräumdienst

Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kampfmittelräumdienst nicht automatisch beteiligt wurde. Der Kampfmittelräumdienst hat bereits eine separate Stellungnahme abgegeben, die wie folgt beschieden wurde:

Die Anregung wird aufgenommen.

Es wird ein Passus in die Begründung und die Textlichen Festsetzungen aufgenommen, der auf die Situation bezüglich Kampfmittelbelastung hinweist und die aufgeführten Hinweise beinhaltet.

4 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Schreiben vom 18.04.2013, Az: I 18 KMRD-6b 06/05-W 469-2013

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe
von mind. 5 Metern durchgeführt wurden
sowie bei Abbrucharbeiten sind keine
Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf
Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf
den Grundstücksflächen erforderlich, auf
denen bodeneingreifende Maßnahmen
stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine
EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

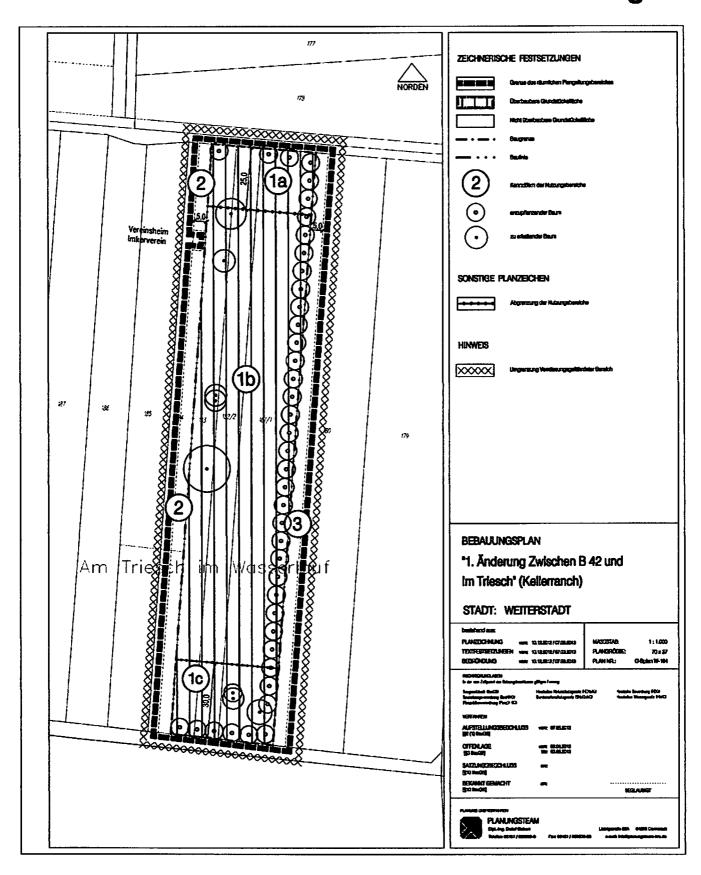
Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es werden Hinweise (eine DIN A4-Seite) zum Verhalten bei der Kampfmittelräumung gegeben. Zusätzlich sind die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen' (eine DIN A4-Seite) mit beigefügt.

Die Anregung wird aufgenommen.

Es wird ein Passus in die Begründung und die Textlichen Festsetzungen aufgenommen, der auf die Situation bezüglich Kampfmittelbelastung hinweist und die aufgeführten Hinweise beinhaltet.

Anlage 2



10.12.2012 / geändert 07.03.2013

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan

,1. Änderung Zwischen B 42 und Im Triesch' (Kellerranch)

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Festsetzungen nach Landesrecht
- C Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz
- D Hinweise und Empfehlungen

Entwurf





Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "1. Änderung Zwischen B 42 und Im Triesch" (Kellemanch) in Weiterstadt

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Baugebiete 1a, 1b und 1c:

Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung Tierauffangstation/Tierheim, Vereinsheim/Schulungsraum, untergeordnetes betriebszugehöriges Wohnen sowie erforderliches Parken.

Dabei sind in den einzelnen Baugebieten folgende Nutzungen zulässig:

Baugebiete 1a, 1b und 1c:

Tierauffangstation/Tierheim sowie erfordertiches Parken

Baugebiet 1a:

Vereinsheim/Schulungsraum

Baugebiet 1c:

Untergeordnetes betriebszugehöriges Wohnen

Baugebiet 2:

Die Art der Nutzung ist: Private Grünflächen mit zu erhaltendem Baumbestand

Baugebiet 3:

Die Art der Nutzung ist: Flächen für die Landwirtschaft mit unterschiedlich starker vorhandener Kontaminierung

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

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Bauliche Anlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Baugebiete 1a, 1b und 1c:

Es wird eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt. Die zulässige GRZ ist bezogen auf die Gesamtheit der 3 Flurstücke 183, 182/2 und 181/1.

Baugebiet 1a:

Für das Vereinsheim/Schulungsraum wird eine maximale Grundfläche von 150 qm festgesetzt.

Textliche Festsetzunger Bebauungsplan _1. Änderung Zwischen B 42 und Im Triesch" (Kellemanch) in Weiterstadt

Baugebiet 1c:

Für das Wohngebäude wird eine maximale Grundfläche von 150 gm festgesetzt.

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

2.2.1 Zulässige Vollgeschosse

Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

2.2.2 Zulässige Traufhöhe (§ 16 (3) BauNVO)

Baugebiete 1a und 1c:

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Attika bzw. dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der gewachsenen Geländeoberfläche.

Die maximale Traufhöhe beträgt 4.0 m.

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

Bautiche Antagen sowie Garagen und Stellpfätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Baugebiet 1b:

Zulässig ist die abweichende Bauweise, hier halboffen mit einseitiger Grenzbebauung. Dabei sind auch Baukörperlängen über 50 m zulässig.

Eine Abweichung von der abweichenden Bauweise und ein Zurückspringen von der festgesetzten Baulinie ist zulässig, wenn betriebliche Abläufe es erfordern.

Baugebiete 1a und 1c:

Zulässig ist die offene Bauweise.

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

Die Anwendung von Bioziden und Kunstdünger ist im gesamten Plangebiet nicht zulässia.

Baugebiete 1a, 1b und 1c:

Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlich bedingtem Abgang gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Anoflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind großkronige heimische Bäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei natürlich bedingtem Abgang sind die Bäume entsprechend zu ersetzen. Bei den Baumstandorten handelt es sich um prinzipielle Standorte, die je nach Erfordernis um max. 10 m verändert

werden können. Sollten Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet werden, kann von der Anpflanzung der jeweiligen Bäume abgesehen werden.

Gestaltung der Freiflächen

Freiflächen, die nicht zur Tierhaltung oder als Zuwegung genutzt werden, sind intensiv zu begrünen. Dabei sind auf mindestens 50% der jeweiligen Fläche heimische Sträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf Flächen, die zur Tierhaltung genutzt werden, ist je angefangene 150 m² ein Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei natürlich bedingtem Aboang sind die Bäume entsprechend zu ersetzen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt:

V 01 Individuenschutz von Fledermäusen

Da die im Landschaftsraum zu erwartenden Arten Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus, die vorhandenen Gebäude als Sommerquartiere (aufgrund der Gebäudestruktur wohl ausnahmslos als Schlafplätze) nutzen können, und auch eine Überwinterung hinter lockeren Fassadenteilen nicht gänzlich auszuschließen ist, sind im Falle eines Gebäudeabrisses oder einer Sanierung lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Außerdem ist das Gebäudeinnere vor den Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen, Im Nachweisfall ist eine Umsetzung in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Der Abriss der Bestandsgebäude ist außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen. Vorbereitende Arbeiten wie bspw. eine Entkernung sind bereits vorher

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, müssen die potenziellen Quartiere durch Entfernen, Verschließen oder Beseitigen der Strukturen rechtzeitig zerstört werden, um eine Besiedlung auszuschließen. Vor diesen Maßnahmen sind die zu verschließenden Quartieröffnungen von einer fachlich qualifizierten Person zu markieren. Der Verschluss muss dann nachts zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden, da die Fledermäuse zu dieser Zeit ausgeflogen und die Quartiere verlassen sind. Alternativ kann eine Überprüfung mittels einer Endoskop-Kamera oder durch eine detektorgestützte Ausflugkontrolle erfolgen. Im Nachweisfall ist eine Umsetzung in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Sind die überprüften Strukturen nachweislich nicht belegt, sind diese unverzüglich zu verschließen.

V 02 Erhaltung von Fledermauskästen

Die vorhandenen Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten. Sollten die derzeitigen Standorte nicht erhalten werden können, sind die betroffenen Hilfsgeräte an geeignete Ersatzstandorte (bereits fertiggestellte Stallungen oder Funktionsgebäude bzw. zu erhaltende Baumindividuen) umzuhängen.

Textliche Fostsetzungen Bebauungsplan "1. Änderung Zwischen B 42 und Im Triesch" (Kellemanch) in Weiterstadt

V 03 Begrenzung der Abrisszeiten

Da Gebäudeteile u.a. von Haussperlingen und Hausrotschwänzen als Nistplätze genutzt werden, müssen die notwendigen Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind alle nutzbaren Gebäudenischen und –spalten außerhalb der Brutzeit zu verschließen, um eine erneute Nutzung während der Brutperiode zu verhindern.

V 04 Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehötzen muss außerhalb der Setzzeit – zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar – erfolgen. Dies gilt auch für kleinflächige Gehölze und die Beseitigung ggf. vorhandener Ziergehölze.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, müssen die zu beseitigenden Gehölze unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sollten Nester mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln angetroffen werden, muss das Ausfliegen der Jungvögel vor der Beseitigung abgewartet werden. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

V 05 Erhaltung vorhandener Nistgeräte

Die im Ptangebiet vorhandenen Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten. Sollten die derzeitigen Standorte nicht erhalten werden können, sind die betroffenen Hilfsgeräte an geeignete Ersatzstandorte (bereits fertiggestellte Stallungen oder Funktionsgebäude bzw. zu erhaltende Baumindividuen) umzuhängen.

CEF-Maßnahmen

C 01 Einbau von Quartiersteinen

Als Ersatz für Quartierverluste synanthrop adaptierter Fledermausarten durch Gebäudeabriss oder Sanierung sind am Neubau des Vereinsheims fünf Fledermaussteine (Typ 27) als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit dem Neubau. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist möglich, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen.

C 02 Installation von Nistgeräten

Als Ersatz für den Verlust von Rauchschwalben-Nisthilfen Im Bereich der derzeitigen Stallungen sind in den Neubauten (Stallgebäuden) insgesamt zehn Nisthilfen Typ 10 zu installieren.

C 03 Einbau von Niststeinen

Als Ersatz für Bruthabitatverluste synanthrop orientierter, höhlen- oder halbhöhlenbrütender Vogelarten durch Gebäudeabriss sind am Neubau des Vereinsheims insgesamt fünf Niststeine der Typenauswahl 24 (3x) und 26 (2x) als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen.

5.0 Schutz vor Vernässung (§ 9 (5) BauGB)

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten im gesamten Ptangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als "weiße Wanne" u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährteisten.

FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT gem. § 81 HBO

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Hessische Bauordnung (HBO)

Die Festsetzungen betreffen nur die Baugebiete 1a. 1b und 1c.

Dachgestaltung

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Neigung zulässig.

Baugebiete 1a und 1c:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° sind zu begrünen.

Bodenversiegelung

Die zu befestigenden Grundstücksflächen sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.

Pflanzlisten 3.0

Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume

gro8kronig

Trauben-Eiche Quercus petraea Wald-Kiefer Pinus sylvestris Winter-Linde Tilia cordata Hainbuche Carpinus betulus

kleinkronig

Speierling Sorbus domestica Elsbeere Sorbus torminalis Mehlbeere Sorbus aria Wildkirsche Prunus avium Feld-Ahorn Acer campestre Wildbirne Pyrus pyraster Wildapfel Malus sylvestris Hänge-Birke Betula pendula

Pflanzliste 2 Heimische Sträucher

Hartriegel Comus sanguinea Gewöhnliche Felsenbirne Amelanchier ovalis Komelkirsche Comus mas Hasel Corylus avellana

Weißdom Crataegus monogyna, C. laevigata

Schlehe Prunus spinosa Wein-Rose Rosa rubiginosa Bibernell-Rose Rosa pimpinellifolia Acker-Rose Rosa arvensis Hunds-Rose Rosa canina

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan .1. Anderung Zwischen B 42 und im Triesch" (Ketterranch) in Weiterstadt

FESTSETZUNGEN NACH DEM HESSISCHEN WASSERGESETZ § 37 (4) HWG

Die Festsetzungen betreffen nur die Baugebiete 1a. 1b und 1c.

Behandlung des Niederschlagswassers - Zisternen / Versickerung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Zusätzlich kann das Dachflächerwasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Gnundstücksbewässerung genutzt werden. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen zugeführt werden.

Die Versickerung ist erlaubnisfrei.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan _1. Anderung Zwischen B 42 und im Triesch" (Kellemanch) in Weiterstadt

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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 Auffällickeiten zu achten. Werden solche Auffällickeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Urnwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

Artenhilfsmaßnahme

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine sehr stark bedrohte Artengruppe handelt. sollten an den Neubauten - zusätzlich zur CEF-Maßnahme C 02 - nutzbare Quartierstrukturen durch geeignete Holzverschalungen geschaffen werden. Bauweise: Doppelte Verschalung aus Lärchenholzbrettern mit sägerauer Unterschalung aus schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten iederzeit 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 erfotot zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschleben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.)

10.12.2012 / geändert 07.03.2013

Stadt Weiterstadt



Bebauungsplan

"1. Änderung Zwischen B 42 und Im Triesch" (Kellerranch)



Entwurf





25 A

Fan 06151 - 539309- 0 Fax 06151 - 539309-28 info@planungsteam-hrs de www.planungsteam-hrs de



Planungsanlass und Planungsziele

Die "Kellerranch" wurde 1966 gegründet. Während anfangs der Handel mit Tieren im Vordergrund stand, entwickelte sie sich zunehmend zu einem Tierheim bzw. einer Tierauffangstation, die von privater Seite, der Stadt Weiterstadt, aber auch von Stellen des Kreises und dem Flughafen Frankfurt als Anlaufstelle für aufgefundene, hilfsbedürftige oder beschlagnahmte Tiere genutzt wird. Mittlerweile leben mehr als 300 Tiere auf dem Gelände, die vorwiegend in provisorischen Bauten untergebracht sind. Da diese Situation auf Dauer nicht den Anforderungen an eine adäquate Haltung der betreuten Tiere entspricht, soll nun durch den Neubau von Stallungen und Gehegen, der mit einer Umstrukturierung des gesamten Geländes einhergehen wird, Abhilfe geschaffen werden. Darüber hinaus wird für den von der Betreiberfamilie 2002 gegründeten gemeinnützigen "Tierhilfeverein Keller-Ranch e.V." ein Vereinsheim benötigt, insbesondere für Schulungen, die für zahlreiche Besuchergruppen und Schulklassen durchgeführt werden. Durch den Bau eines neuen Wohngebäudes - bisher besteht nur eine provisorische Wohnmöglichkeit - soll es der Betreiberfamilie zudem ermöglicht werden, auf dem Gelände zu wohnen. Dies ist notwendig, da in der Vergangenheit in den Nachtzeiten immer wieder Versuche von Einbruch bzw. Brandstiftung stattgefunden haben.

Das Plangebiet befindet sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen B 42 und Im Triesch', in dem das in Rede stehende Areal als landwirtschaftliche Fläche / Ackerland festsetzt ist. Obwohl die derzeitige Nutzung nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht und zudem auch nicht den Schutz der Privilegierung nach § 35 BauGB genießt, wurde die Einrichtung einschließlich ihrer Baulichkeiten in der Vergangenheit allgemein geduldet. .Da die Bauaufsicht des Kreises Darmstadt-Dieburg nun eine Legalisierung dieser Nutzungen fordert, wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Teilbereich erforderlich.

Um die erforderlichen Abstandsflächen bezogen auf den Brandschutz einhalten zu können wird ein 5m breiter Geländestreifen westlich und östlich des Kellerranch-Geländes in den Geltungsbereich einbezogen, wobei hier die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zwischen B 42 und Im Triesch" keine Änderung erfahren.

Plangeltungsbereich

Das topographisch ebene Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Gemarkung Weiterstadt, südlich der B 42, östlich der Justizvollzugsanstalt und nördlich der A 67 in der Flur 14 der Gemarkung Weiterstadt. Es umfasst das Grundstück Fl.St.Nr. 181/2 (ehemals 181/1, 182/2 und 183). Zusätzlich ist aus Brandschutzgründen ein jeweils 5 m breiter Streifen westlich und östlich der genannten Grundstücke auf den Parzellen Fl.St.Nr. 180 und 185/1 (ehemals 184) in das Plangebiet mit einbezogen worden.

Die Fläche der Kellerranch beträgt ca. 9.900 gm, während die beiden 5 m breiten Grundstücksstreifen eine Größe von ca. 2.300 gm aufweisen. Zusammen ist der Plangeltungsbereich ca. 12.200 qm groß.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von öffentlichen Wegeparzellen begrenzt. Nach Westen schließt das Flurstück Nr. 184 an, das vom Imkerverein Weiterstadt genutzt wird. Dessen Vereinsheim befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze. Im Os-

Begründung und Umweltbericht Bebaumosplan . 1. Andening Zwischen B 42 und Im Triesch* (Kollerranch) in Weiterstadt

ten grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche des Irenenhofs. Beide Flächen wurden teilweise in das Plangebiet integriert.

Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der ieweils 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)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Obergeordnete Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im "Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010" als "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" ausgewiesen. Es liegt zusätzlich in einem "Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft'. Da aber in der Umgebung der Justizvollzugsanstatt Weiterstadt keine weiteren Aufforstungen erfolgen sollen, steht diese Ausweisung dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als .Maßnahmenfläche' dar. Das Plangebiet liegt mit seinem südlichen Teilbereich zudem innerhalb des Richtfunkstrecken-Korridors der Telekom AG, der in West-Ost-Richtung verläuft.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der Neuaufstellung des FNP für die Gesamtgemarkung Weiterstadt angepasst werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Regionalplanung beim RP Darmstadt abgestimmt.

4.3 Landschaftsplan

In der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans ist das Plangebiet lediglich als Teil der Offenlandschaft (Acker), in der Entwicklungskarte aber als Teil eines Entwicklungsraums für den Biotopverbund dargestellt.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist das Plangebiet Teil einer Maßnahmenfläche, für die die Entwicklung extensiv genutzten Grünlandes empfohlen wird.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zwischen B 42 und Im Triesch*. Das Gelände der Kellerranch (Baugebiete 1a. 1b und 1c) ist hier als "Fläche für die Landwirtschaft mit unterschiedlich starker Kontaminierung" ausgewiesen. Das westlich angrenzende Flurstück 184 (Baugebiet 3) ist als "Private Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand', das östlich angrenzende Flurstück 180 (Baugebiet 4) ebenfalls als "Fläche für die Landwirtschaft mit unterschiedlich starker vorhandener Kontaminierung' festgesetzt.

Um die bestehende bzw. geplante Nutzung auf dem Kellerranch-Gelände rechtlich abzusichem, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die beiden Flurstücke 180 und 184 wurden teilweise in den Plangeltungsbereich integriert, um die erforderlichen Brandschutzabstände einzuhalten.

Naturschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet

Es ist kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen.

Aktueller Zustand und Umgebung des Plangebietes

Aktueller Zustand

Auf dem Gelände der Kelleranch (Baugebiete 1a, 1b und 1c) betreibt die Familie Keller eine Tierauffangstation / Tierheim mit geschlossenen Stallungen sowie offenen Koppeln und Gehegen. Dabei werden Lage und Größe der Gehege und Koppeln sowie die Gebäude zur Unterbringung der Tiere is nach Bedarf an die ieweiligen Notwendigkeiten angepasst. Um die Tiere auch nachts betreuen zu können und weil es schon mehrmals zu nächtlichen Übergriffen kam, hat die Familie Keller zusätzlich ein Gebäude provisorisch zu Wohnzwecken ausgebaut. Alle Bestandgebäude und Stallungen sind maximal 1-geschossig ausgeführt. Die privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig befestigt. Das Kellerranch-Gelände ist mit einem Zaun und großem Eingangstor gesichert.

Der Baumbestand auf dem Grundstück wird vorwiegend von Neophyten (Robinie, Götterbaum) geprägt, im Südosten befinden sich zudem zwei heimische Laubbäume.

Der Teil des Flurstücks 180, der In den Plangeltungsbereich integriert wurde, wird vom Imkerverein Weiterstadt genutzt, während die einbezogene Grundstücksfläche 184 vom Irenenhof als Ackerfläche benötigt wird.

Umgebung des Plangebietes

Im Osten und Norden grenzen bewirtschaftete Ackerflächen, im Süden Waldflächen an das Plangebiet an. Im Westen schließt eine größtenteils mit Bäumen überstandene Parzelle an, die vom Imkerverein Weiterstadt genutzt wird.

In westlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 580 m, befindet sich die Justizvollzugsanstalt Weiterstadt. Sichtbeziehungen zur Justizvollzugsanstalt sind nicht vorhanden.

6.0 Planung

Die auf dem Gelände der Kelierranch (Baugebiete 1a, 1b und 1c) bestehenden baulichen Anlagen des Tierheims können erhalten werden. Zusätzlich ist geplant, ein Vereinsheim bzw. Schulungsraum im nördlichen Plangebiet (Baugebiet 1a) sowie ein Wohnhaus mit Gartenbereich und Garagen/Stellplätzen im südlichen Geltungsbereich (Baugebiet 1c) des Bebauungsplans zu errichten. Die Größe und Position der Stallungen, Volieren, Gehege usw. muss sich den jeweiligen räumlichen Anforderungen des Tierheims anpassen können, so dass für diese Nutzungen eine maximale überbaubare Grundstücksfläche, aber kein genauer Standort festgesetzt wird. Aus diesem Grund müssen auch die Koppeln und Freigehege flexibet gestaltet werden. Einzig für das Vereinsheim bzw. den Schulungsraum sowie den Neubau des Wohnhauses wird eine Fläche auf dem Gesamtgrundstück vorgegeben. Der Hauptzugang zu dem Gelände der Kellerranch befindet sich im Norden. Im Süden ist eine private Zugänglichkeit gegeben.

Für die angrenzenden Anteile der Flurstücke 180 (Baugebiet 3) und 184 (Baugebiet 2) sind keine Nutzungsänderungen festgesetzt.

Die größeren Bestandsbäume sollen erhalten werden. An der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze soll das Plangebiet durch Baumpflanzungen harmonisch in die umgebende freie Landschaft eingebunden werden.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiete 1a, 1b und 1c:

Der größte Teil des Plangebiets wird als "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung: Tierauffangstation/Tierheim, Vereinsheim/Schulungsraum, untergeordnetes betriebszugehöriges Wohnen sowie erforderliches Parken festgesetzt. Damit wird der Bestandssituation
Rechnung getragen. Des weiteren soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf dem Gelände ein Vereinsheim mit Schulungsraum für den gemeinnützigen "Tierhilfeverein KellerRanch e.V errichten zu können. Auch ein Wohngebäude für die Betreiberfamilie soll auf
dem Gelände zulässig sein.

Baugebiete 2 und 3:

In den Baugebieten 2 und 3 wird keine bauliche Nutzung zugelassen. Hier wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen B 42 und Im Triesch" festgesetzte Nutzung "private Grünflächen mit zu erhaltendem Baumbestand" für das Baugebiet 2 und "Flächen für die Landwirtschaft mit unterschiedlich starker vorhandener Kontaminierung" für das Baugebiet 3 übernommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahi (GRZ)

Bauliche Anlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Für das Gebiet der Kellerranch (Baugebiete 1a, 1b und 1c) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale GRZ und die festgesetzte Traufhöhe geregelt, wobei für die beiden Nutzungen Vereinsheim/Schulungsraum sowie für das Wohngebäude einschränkende maximale Grundflächen von jeweils 150 om festgesetzt werden.

Damit wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO zulässigen GRZ für ein SO (0,8) eingehalten.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zulässige Vollgeschosse / zulässige Traufhöhe

Für die Gebäude in den Baugebieten 1a und 1c wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m sowie max. 1 Vollgeschoss festgesetzt. Die Traufhöhe im Bereich des Baugebiets 1b kann an die entsprechenden Anforderungen für Ställe und geschlossene Baulichkeiten für die Nutzung Tierauffangstation/Tierheim angepasst werden.

7.3 Bauwelse

Für das Wohngebäude und das Vereinsheim/Schulungsraum (Baugebiete 1a und 1c) ist die offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der Keilerranch wurden Stallungen und andere baulichen Anlagen der Tierauffangstation/Tierheims größtenteils auf die Grundstücksgrenzen gebaut. Durch die Breite des Gesamtgrundstücks (FI.St.Nr. 181/1, 182/2 und 183) ist es erforderlich, dass bauliche Anlagen aber auch weiterhin nicht nur an den Grundstücksgrenzen sondern auch, mit Grenzabstand, im Innem des Gesamtgrundstücks errichtet werden können. Durch diese Anforderungen ist für das Baugebiet 1b die Festsetzung einer abweichenden Bauweise - einseitige Grenzbebauung - mit möglichem Zurückspringen von der Baulinie erforderlich.

Da Bestandsgebäude eine Länge von über 50 m aufweisen, wird dies auch weiterhin ermöglicht.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im gesamten Plangebiet sind aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes Biozide und Kunstdünger unzulässig.

Die größeren Bestandsbäume auf dem Gelände des Tierheims (Baugebiete 1a, 1b und 1c) sind zu erhalten. Darüber hinaus soll die Einrichtung mit ihren Gebäuden durch das Anpflanzen großkroniger heimischer Bäume an der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze harmonisch in die umgebende freie Landschaft eingebunden werden. Die nicht zur Tierhaltung oder als Zuwegung genutzten Freiffächen sind intensiv zu begrünen, wobei mindestens 50% heimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Des Weiteren wird für die Gebäude in den Baugebieten 1a und 1c eine Dachbegrünung für geneigte Dächer bis 20° festgesetzt.

Begründung und Umweitbericht Bebauungsplan "1. Änderung Zwischen B 42 und Im Triesch" (Kellermach) in Weiterstadt

7.5 Schutz vor Vernässung

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes 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. Das gesamte Plangebiet ist als "vernässungsgefährdeter Bereich" gekennzeichnet.

8.0 Festsetzungen nach Landesrecht

8.1 Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)

Die Festsetzungen nach HBO betreffen nur die Baugebiete 1a, 1b und 1c

8.1.1 Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° zulässig. Größere Dachneigungen werden in Anbetracht der möglichen Gebäudegrößen und einer damit einhergehenden möglichen Höhe des Firstes nicht zugelassen.

8.1.2 Bodenversiegelung

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen und andere zu befestigenden Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen. Hierdurch soll eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) bei gleichzeitiger Entlastung der Kanalisation erfolgen.

8.1.3 Pflanzlisten

Die Gehölze für die Bepflanzung sind aus den Pflanzlisten zu wählen. Diese Festsetzung dient zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und unterstützt die Anpflanzung heimischer Arten.

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

8.2 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz (HWG)

Die Festsetzungen nach HWG betreffen nur die Baugebiete 1a. 1b und 1c.

Da die Geltungsbereichsfläche nicht an die örtliche Kanalisation angeschlossen ist, ist das anfallenden Niederschlagswasser - wie bisher - zu versickem. Zusätzlich kann das Dachflächenwasser in Zistemen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung genutzt werden.

9.0 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan werden zusätzlich Empfehlungen bzw. Hinweise zur Anlage von Zisternen, zum Grundwasser, zu Altlasten, zur Behandlung von Bodendenkmälern, zum Abstand der Bäume zu den Leitungen, sowie zur Erhaltung des Mutterbodens aufgenommen.

10.0 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der B 42 aus in südliche Richtung über den Griesheimer Weg. Von hier führt in Höhe des Plangebietes ein Wirtschaftsweg in westliche Richtung, der die Plangebietsfläche von Norden erschließt.

Südlich des Plangeltungsbereiches grenzt ebenfalls eine Wegefläche an, von der aus eine zusätzliche südliche Erschließung möglich ist.

11.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur) sowie Abfallentsorgung

Baugebiet 1a. 1b und 1c:

Die Versorgung mit Strom sowie die Abfallentsorgung ist gesichert.

Das Plangebiet ist nicht an das Wasserleitungsnetz angeschlossen. Die Wasser- und Löschwasserversorgung kann aus vorhandenen kontrollierten Brunnen sichergestellt werden, wobei eine Löschwasserversorgung von 800 Litem pro Minute bei mind. 2 Bar Fließdruck möglich ist. Nördlich des Plangebietes befinden sich zusätzlich noch 2 Hydranten der Beregnungsleitungen, die bei Bedarf genutzt werden können.

Das Plangebiet ist nicht an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird derzeit in eine Klärgrube geleitet, die regelmäßig entleert wird. Diese Art der Abwasserbeseitigung soll auch weiterhin beibehalten werden.

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden, oder eine Kompostierung erfolgt, im Müllheizkraftwerk des ZAS in Darmstadt entsorgt. 10 grüne Tonnen stehen derzeit für die Sammlung des Biomülls zur Verfügung.

12.0 Grundwassersituation / Versickerung

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Die Stadt Weiterstadt und damit auch die überplante Fläche liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben.

In der Studie "Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Weiterstadt" (BGS Umweit 2005) wird von einem zukünftig durchgängig höheren Grundwasserstandsniveau ausgegangen. Durch entsprechende bauliche Vorkehrungen z.B. spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als "weiße Wanne", soll bei Neubauten diesem Umstand Rechnung getragen werden.

Nach den Grundwasserkarten von 1957 (hohes Grundwasser), die als "worst-case-Analyse" eine wichtige Planungsgrundlage darstellen, verläuft innerhalb der überplanten Fläche die Grundwasserhöhengleiche 101,5 m+NN in nordsüdlicher Richtung bei einem flächenhaft zu verzeichnenden Flurabstand von 1-2 m.

Nach der "Ermittlung des Versickerungspotenzials im Stadtgebiet von Weiterstadt" (BGS Umwelt 1998) liegt das Plangebiet in der "Zone D", in der eine erlaubnisfreie Versickerung über Fläche, Mulde, Rigole und Schacht grundsätzlich möglich ist.

Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan "1. Änderung Zwischen B 42 und im Triesch" (Kellerranch) in Welterstadt

Die genannten Daten berücksichtigend, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich und aus technischen Gründen (fehlender Anschluss an die Kanalisation) auch geboten. Die Versickerung ist aktuell erlaubnispflichtig. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

13.0 Altiasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altflächen (Altablagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt. Bei allen
Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordem, 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 Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und
/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

14.0 Artenschutz

Da im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt sind, werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

15.0 Eingriff / Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt nur für die Baugebiete 1a, 1b und 1c. Für die Baugebiete 2 und 3 erfolgt keine Ausgleichsberechnung, da sich hier im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen B 42 und Im Triesch" keine Veränderungen ergeben.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der letzte rechtmäßige Zustand (Ackerfläche) zugrunde gelegt. Das ermittelte Kompensationsdefizit beträgt danach 94.698 Biotopwertpunkte.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll über das Ökopunktekonto der Stadt Weiterstadt abgelöst werden.

16.0 Planungsstatistik

Geltungsbereich	12.198 qm
Baugebiet 1a	1.040 qm
Baugebiet 1b	7.588 qm
Baugebiet 1c	1.265 qm
Baugebiet 2	1.115 qm
Baugebiet 3	1.190 qm

B UMWELTBERICHT GEM. § 2a BauGB

Inhaltsübersicht

- 1.0 Einleitung
- 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes
- I.2.1 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze
- 1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne
- 2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen
- 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
- 2.1.1 Aktuelle Flächennutzung
- 2.1.2 Schutzgut Boden
- 2.1.3 Schutzgut Wasser
- 2.1.4 Schutzgut Klima
- 2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope
- 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung
- 2.1.7 Schutzgut Mensch
- 2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 2.2 Prognose zur weiteren Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- 2.2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 Mögliche Planungsalternativen
- 3.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes
- 4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
- 5.0 Zusammenfassung

1.0 Einleitung

Der gesetzlichen Vorgabe der §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines Umweltberichtes wird durch die hier vorliegende Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes Rechnung getragen. Als Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung wurde die Anlage zu den oben aufgeführten §§ des BauGB berücksichtigt.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Pianungsanlass und -ziel

Die Institution der "Kellerranch' besteht seit dem Jahr 1986. Während anfangs der Handel mit Tieren im Vordergrund stand, entwickelte sie sich zunehmend zu einem Tierheim / einer Tierauffangstation, die von privater Seite, der Stadt Weiterstadt, aber auch von Stellen des Kreises und dem Flughafen Frankfurt zur Unterbringung aufgefundener, hilfsbedürftiger oder beschlagnahmter Tiere genutzt wird. Mittlerweile leben mehr als 300 Tiere auf dem Gelände, die vorwiegend in provisorischen Bauten untergebracht sind. Da diese Situation auf Dauer nicht den Anforderungen an eine adäquate Haltung der betreuten Tiere entspricht, soll nun durch den Neubau von Stallungen und Gehegen, der mit einer Umstrukturierung des gesamten Geländes einhergehen wird, Abhilfe geschaffen werden. Darüber hinaus wird im Rahmen des "Tierhilfeverein Keller-Ranch e.V." ein Vereinsheim/Schulungsraum benötigt. Durch den Bau eines Wohngebäudes soll es der Betreiberfamilie zudem ermöglicht werden, auf dem Gelände zu wohnen. Dies ist notwendig, da in der Vergangenheit in den Nachtzeiten immer wieder Versuche von Einbruch bzw. Brandstiftung stattgefunden haben. Bisher besteht nur eine provisorische Wohnmöglichkeit.

Das Plangebiet befindet sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 'Zwischen B 42 und Im Triesch', in dem das Gelände der Kellerranch und die östlich angrenzende Fläche als 'Flächen für die Landwirtschaft mit unterschiedlich starker vorhandener Kontaminerung' festsetzt ist. Die westlich an die Kellerranch angrenzende Fläche ist als 'Private Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand' festgesetzt. Obwohl die derzeitige Nutzung der Kellerranch nicht diesen Vorgaben entspricht und zudem auch nicht den Schutz der Privilegierung nach § 35 BauGB genießt, wurde die Einrichtung einschließlich ihrer Baulichkeiten in der Vergangenheit allgemein geduldet. Da die Bauaufsicht des Kreises Darmstadt-Dieburg nun eine Legalisierung der bestehenden Nutzungen fordert, wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Teilbereich erforderlich.

Planungsinhalte

Die auf dem Gelände der Kellerranch bestehenden baulichen Anlagen können teilweise erhalten werden. Zusätzlich ist geplant, ein Vereinsheim/einen Schulungsraum im nördlichen Plangebiet sowie ein Wohnhaus mit Garten und Garagen / Stellplätzen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu errichten. Da die Größe und Position der Stallungen, Volieren, Gehege, Koppeln etc. den jeweiligen Anforderungen des Betriebs angepasst werden sollen, wird für diese Nutzungen zwar eine zulässige Grundfläche, nicht aber ein genauer Standort festgesetzt. Lediglich für das Vereinsheim/den Schu-

lungsraum und das neue Wohnhaus wird eine Fläche auf dem Grundstück fest vorgegeben

Die Fläche der Kellerranch wird als "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierauffangstation/Tierheim, Vereinsheim / Schulungsraum, untergeordnetes betriebszugehöriges Wohnen sowie erforderliches Parken' festgesetzt. Im Bereich der Kellerranch ist eine Überbauung von 80 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,8) möglich. Für das Vereinsheim/den Schulungsraum sowie für das Wohngebäude sind jeweils eine maximale Grundfläche von 150 m² sowie ein Vollgeschoss zulässig. Für die beiden Gebäude -wird die offene Bauweise sowie eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt. Für dies Tierheim-/Tierauffangstationsnutzung, werden keine Traufhöhen festgesetzt. Für diese Nutzung ist eine abweichende Bauweise – einseitige Grenzbebauung – mit der Möglichkeit, von der Baulinie zurückzuweichen festgesetzt. Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° zulässig. Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Zu befestigende Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

In den Baugebieten 1 a-c sind die im Plan gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind großkronige heimische Laubbäume anzupflanzen. Freiflächen, die nicht zur Tierhaltung oder als Zuwegung genutzt werden, sind intensiv zu begrünen. Dabei sind auf mindestens 50% der jeweiligen Fläche heimische Sträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Flächen, die zur Tierhaltung genutzt werden, ist je angefangene 150 m² ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthält der Umweltbericht eine Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Im Folgenden werden die für die vorliegende Pianung relevanten gesetzlichen Vorgaben nach den betreffenden Schutzgütem abgehandelt. Vorab werden in diesem Zusammenhang noch einige grundsätzliche Forderungen aus dem BNatSchG aufgeführt, die Schutzgut-übergreifend zu beachten sind.

1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthält der Umweltbericht eine Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten gesetzlichen Vorgaben nach den betreffenden Schutzgütern abgehandelt. Vorab werden in diesem Zusammenhang noch einige gesetzliche Forderungen aufgeführt, die Schutzgut-übergreifend zu beachten sind.

Baugesetzbuch (BauGB) (2011)

§ 1

- (5) Die Bauleitpläne (...) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichem und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städlebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- (6): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...)

§ 1a

- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (...) Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (...)
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (...) Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 2

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (...)

§ 2a

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

 in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

6 4c

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (...)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2010)

§ 1

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Genera-

tionen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt.
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedemutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindem.

\$ 13

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

\$ 14

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

6 15

- (1) (...) Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden k\u00f6nnen, ist dies zu begr\u00fcnden.
- (2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeintrachtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (...) oder zu ersetzen (...)
- (3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (...)

(4) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichem (...)

6 18

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (HAGBNatSchG 2010)

§ 7

- (1) Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 Satz 3 des BNatSchG gelten als Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 Satz 2 des BNatSchG. Maßnahmen dürfen nicht als Ausgleich oder Ersatz eines Eingriffs angerechnet werden, soweit sie aus öffentlichen Mitteln gefördert werden.
- (2) Eine Ersatzmaßnahme gilt auch dann als im betroffenen Naturraum gelegen, wenn sie und der der zu ersetzende Eingriff im Gebiet desselben Flächennutzungsplanes oder Landkreises oder in den Gebieten benachbarter Landkreise liegen: (...)

Umweltschadensgesetz (USchadG 2009)

Vorschrift zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden: Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen, von Gewässern und des Bodens.

Boden / Wasser

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG 2004)

54

- (1) Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- (2) Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.
- (3) Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und die Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässem so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. (...)

§ 7

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch

ihre Nutzung auf dem Grundstücke oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (...)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2010)

81

- (3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere
- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2010)

§ 5

- (1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um
- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen.
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.
- (2) Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

6 38

- (1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
- (2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
- (3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. (...)

Hessisches Wassergesetz (HWG 2010)

§ 23

(3) Die Ausweisung neuer Baugebiete in Gewässerrandstreifen kann ausnahmsweise genehmigt werden (...)

6 28

(4) Die Grundwassemeubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden (...)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2010)

§ 1(3): Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere

3. (...) Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und natumahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder natumahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

In der vorliegenden Planung sind die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes über die folgenden Festsetzungen verbindlich verankert:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915,
- Versickerung bzw. Sammlung und Wiederverwendung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Flächenbefestigung mit wasserdurchtässigen Materialien.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen,
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind extensiv zu begrünen,
- Verbot des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden.

Klima / Bioklima / Mensch

Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG 2010)

§ 50: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48 a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2010)

§ 1(3): Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung emeuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.

Mögliche Beeinträchtigungen der bioklimatischen Situation werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen,
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind extensiv zu begrünen.
- Erhaltung / Anpflanzen von Bäumen.

Arten und Biotope

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2010)

- § 1 (2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweitigen Gefährdungsgrad insbesondere
- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen.
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (...)
- § 1(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten..

§ 19

(1) Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Lebensräume oder Arten hat. (...)

8 44

(1) Es ist verboten

- 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- 4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- (5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bzw. 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird (...)

δ 45

- (7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden (...) können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen
- 4 im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit (...) oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- 5 aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert (...)

FFH-Richtlinie der EU

Hauptziel dieser Richtlinie ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern. In Anhang II werden "Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen" aufgeführt, in Anhang IV "streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse".

Vogelschutzrichtlinie der EU

In der Vogelschutzrichtlinie wird u.a. ausgeführt, dass "Schutz, Pflege und Wiederherstellung einer ausreichenden Vielfalt und einer ausreichenden Flächengröße der Le-

bensräume" für die Erhaltung aller Vogelarten unentbehrlich ist, und dass für einige Vogelarten "besondere Maßnahmen zur Erhaltung ihres Lebensraumes getroffen werden (müssen), um Fortbestand und Fortpflanzung dieser Arten in ihrem Verbreitungsgebiet zu gewährleisten."

In der vorliegenden Planung werden die Belange des Biotop- und Artenschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum
- Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit heimischen Gehölzen,
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung sind extensiv zu begrünen.
- Maßnahmen zum Artenschutz.
- Verbot des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden.

Landschaft und Erholung

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2010)

- § 1(4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere
- Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
- zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
- § 1(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteil, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, (...) Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

In der vorliegenden Planung werden die Belange von Landschaftsschutz und Erholung wie folgt berücksichtigt:

- · Beschränkung der Bebauung auf das erforderliche Minimum,
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen,
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung sind extensiv zu begrünen.

1.2.3 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

Landschaftsrahmenplan Südhessen (2000)

In der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans ist das Plangebiet lediglich als Teil der Offenlandschaft (Acker), in der Entwicklungskarte aber als Teil eines Entwicklungsraums für den Biotopverbund dargestellt.

Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt

In der Karte "Biotoptypen" des Landschaftsplans ist die überplante Fläche als (private) Gartenfläche dargestellt:

Landschaftsplanerisches Leitbild

Im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt werden für die Kulturlandschaft (Nr. 2.2) folgende plangebietsrelevante Leitbilder formuliert:

- Wiederherstellung der natur- und kulturraumtypischen Lebensräum und Landschaftselemente.
- Entwicklung eines Biotopverbundsystems aus extensiv genutztem Grün- und Ackerland, Sandrasen, Kraut- und Staudenfluren, Streuobstbeständen sowie Hecken und Feldgehötzen.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist das Plangebiet Teil einer Maßnahmenfläche, für die die Entwicklung extensiv genutzten Grünlandes empfohlen wird.

Regionalplan / Regionale FlächennutzungsplanSüdhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010' ist die das Plangebiet als Teil eines Vorranggebietes "Regionaler Grünzug" bzw. eines "Vorbehaltsgebietes für die Forstwirtschaft" dargestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt

Im Flächennutzungsplan für den Stadtteil Weiterstadt ist der Planbereich als "Maßnahmenfläche" gemäß Landschaftsplan dargestellt.

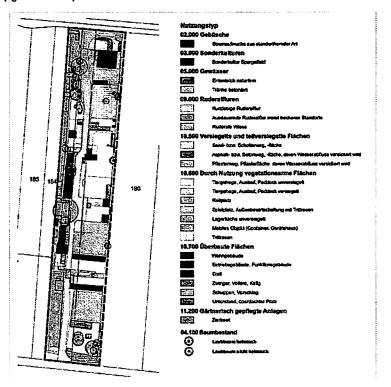
2.0 Beschreibung und Sewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das flach reliefierte, auf ca. 103 m üNN gelegene Plangebiet ist innerhalb der "Hessischen Rheinebene (225) der naturräumlichen Teileinheit "Griesheim-Weiterstädter Sand" (225.9) zuzurechnen. Bei der Hessischen Rheinebene handelt es sich um ein höhenmäßig schwach differenziertes Flachland zwischen 86 und 140 m üNN. Neben Flugsand- und Dünengebieten umfasst sie ausgedehnte Flächen, die mit Neckarschwemmlehm bedeckt sind.

2.1.1 Aktuelle Flächennutzung

Im Plangebiet sind nach der Kartierung 2012 folgende Nutzungstypen zu verzeichnen (vgl. Abb. unten):



2.1.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets wird von diluvialem, flach ausgebreitetem Flugsand gebildet. Auf diesem Substrat hat sich auf der nördlichen Hälfte der Bodentyp Braunerde mit Bändern ausgebildet; als Bodenart ist hier schwach schluffiger bis lehmiger Sand, unterlagert von Sand tonigen Bändern aus schwach lehmigem bis tonigem Sand über Sand zu verzeichnen. In der südlichen Hälfte lagert eine Braunerde aus Decksediment über Terrassensand und Kies mit der Bodenart schwach schluffiger bis lehmiger Sand, z.T. kiesig, unterlagert von Sand bis Kies. Das Nitratrückhaltevermögen und das Filtervermögen für Schwermetalle ist auf der gesamten Fläche gering. Eine Erosionsgefährdung ist nicht zu verzeichnen. Die gut bis sehr gut wasserdurchlässigen Böden eignen sich vorwiegend zum Anbau von Spargel.

Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan "1. Änderung Zwischen B 42 und Im Triesch" (Kellemanch) in Welterstadt

Versickerung von Niederschlagswasser

Nach der "Ermittlung des Versickerungspotenzials im Stadtgebiet von Weiterstadt" (BGS Umwelt 1998) liegt das Plangebiet in der "Zone D", in der eine erlaubnisfreie Versickerung über Fläche, Mulde, Rigole und Schacht grundsätzlich möglich ist.

Altiasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Gesamtbewertung Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets wird von Flugsand gebildet, auf dem sich in der nördlichen Hälfte eine Braunerde mit Bändern und in der südlichen Hälfte eine Braunerde aus Decksediment über Terrassensand und Kies ausgehildet hat. Das Nitratrückhaltevermögen und das Filtervermögen für Schwermetalle ist auf der gesamten Fläche gering. Eine Erosionsgefährdung ist nicht zu verzeichnen. Die gut bis sehr gut wasserdurchlässigen Böden eignen sich vorwiegend zum Anbau von Spargel. Eine erlaubnisfreie Versickerung über Fläche, Mulde, Rigole und Schacht ist grundsätzlich möglich.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwermungsgebiete sowie Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Die überplante Fläche ist nach dem Umweltatlas Hessen Teil der hydrogeologischen Einheit "Quartär des Oberrheingrabens", die durch Porengrundwasserleiter gekennzeichnet ist. Nach Aussage des Landschaftsplans liegt die überplante Fläche in einem Bereich mit sehr hoher Grundwasserergiebigkeit und wechselnd bis großer (Norden) bzw. großer Verschmutzungsempfindlichkeit (Süden) des Grundwassers.

Nach der "Studie zur Versickerung von Niederschtagswasser im Gebiet der Stadt Weiterstadt" (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH 1998) zirkuliert das Grundwasser des oberen Grundwasserstockwerks in den sandigen und klesigen Lockergesteinen, die als gute Grundwasserleiter eingestuft werden. Die Basis wird von tertiären, überwiegend tonigen Sedimenten gebildet. Durch tinsenförmige Eintagerungen feinklastischen Materials kann es bereichsweise zur Ausbildung schwebender Grundwasserstockwerke / Stauwasserborizonte kommen.

Etwa 600 m südwestlich des Plangebiets befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 527 161, für die vom Landesgrundwasserdienst jedoch keine Grafiken zu den Ganglinien oder Daten zur Beschaffenheit vorliegen.

Zu den aktuellen Grundwasserhöhengleichen / Grundwasserflurabständen sind den Karten des HLUG für das Plangebiet zudem folgende Daten zu entnehmen:

	April 2001	Okt. 2009	Okt. 2010	Okt. 2011
Grundwasserflurabstände	5-7,5 m	4-5 m	3-4 m	2-3 m
Grundwasserhöhengleichen	97 m+NN	98,5 m+NN	99 m+NN	99,5 m+NN

April 2001: hohes Grundwasser

Zur Grundwasserbeschaffenheit werden im Umweltatlas Hessen folgende Werte genannt:

	Wert	Bowertung
Gesamthärte: gemittelte Werte 1990-1996	18-<24° dH	hart
flächige Nitratverteilung 2008-2010	20-<23 mg/l	mittel
flächige Sulfatverteilung 2009-2011	100-<150 mg/l	hoch

Nachdem die Grundwasserstände im Stadtgebiet von Weiterstadt von Mitte der 1970-er bis zum Ende der 1990-er Jahre durch Wasserentnahmen (Wasserwerk Braunshardt) stetig abgesunken waren, kam es in den Jahren 1999 bis Frühjahr 2003 zu klimatisch bedingten Grundwasserhochständen im Bereich des Hessischen Riedes, die zusätzlich durch eine Verringerung der Fördermengen einiger Wasserwerke bedingt waren.

In der Studie "Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Weiterstadt" (BGS Umwelt 2005) wird von einem zukünftig durchgängig höheren Grundwasserstandsniveau ausgegangen. Nach den Grundwasserkarten von 1957 (hohes Grundwasser), die als "worst-case-Analyse" eine wichtige Planungsgrundlage darstellen, verläuft innerhalb der überplanten Fläche die Grundwasserhöhengleiche 101,5 m+NN in nordsüdlicher Richtung bei einem flächenhaft zu verzeichnenden Flurabstand von 1-2 m.

Gesamtbewertung Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried". Festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sowie Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Erglebigkeit des als hart eingestuften Grundwassers in den sandigen und kiesigen Lockergesteinen ist sehr hoch, die Verschmutzungsempfindlichkeit wechselnd bis groß (Norden) bzw. groß (Süden). Die Grundwasserstände schwankten in den letzten 55 Jahren zwischen einem und 7,5 m unter Flur. Der Nitratgehalt des Grundwassers liegt im mittleren Bereich, der Sulfatgehalt ist als hoch zu bewerten. Auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen kann keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden.

2.1.4 Schutzgut Kilma

Regionale Einordnung

Innerhalb des Klimaraums Südwest-Deutschlands ist das Stadtgebiet von Weiterstadt dem Klimabereich des Rhein-Main-Gebietes zuzurechnen, der im Vergleich zu den übrigen Teilen Hessens als 'warm bis sehr warm' einzustufen ist. Auch nach der 'Wuchsklimagliederung von Hessen' liegt die Stadt Weiterstadt in einem Gebiet, das sich als wintermild, sommerwarm und mäßig humid kennzeichnen lässt.

Klimadaten

Die für das Plangebiet relevanten Klimadaten sind nach den Angaben des "Umweltatlas Hessen" bzw. des Landschaftsplanes in der folgenden Tabelle aufgeführt:

<u></u>	
Mittlere Tagesmitteltemperatur im Jahr (1901-2000)	9,1-10,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im Januar (1971-2000)	1,1-2,0°C
Mittiere Tagesmitteltemperatur im August (1971-2000)	>19,1°C
Zahl der Eistage	20
Zahl der Frosttage	60-80
Zahl der Nebeltage	50
Zahl der Sommertage	40-50
Bioklima: Tage mit Kältereiz (1971-2000)	10,1-15
Bioklima: Tage mit Wärmebelastung (1971-2001)	27,6- >30
Mittlere Niederschlagshöhe im Jahr (1901-2000)	601-700 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im Januar (1971-2000)	41-50 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im August (1971-2000)	51-60 mm
Niederschlag in der Vegetationsperiode	bis 500-550 mm
Globalstrahlung: Mittiere Jahressumme (1981-2000)	1.050-1.075 kWh/m ²
Globalstrahlung: Mittiere Tagessummen Januar (1981-2000)	0,66-0,90 kWh/m²
Globalstrahlung: Mittlere Tagessumme August (1981-2000)	4,41-4,65 kWh/m²
Mittlere Sonnenscheindauer im Jahr (1951-2000)	1.601-1.650 h
Mittlere Sonnenscheindauer im Januar (1971-2000)	41-50 h
Mittlere Sonnenscheindauer im August (1971-2000)	221-230 h
Mittlere Wasserbilanz Jahr (1971-2000)	1-100 mm
Mittiere Wasserbilanz Januar (1971-2000)	21-30 mm
Mittlere Wasserbilanz August (1971-2000)	-39 bis -30 mm
Mittlere Windgeschwindigkeit (1981-1990)	2,6-2,8 m/s

Klimatoptypen

Die im Westen und Im Süden von Wald mit ausgeglichenem Klima und im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Funktion für die Kaltluftproduktion begrenzte Fläche wird im Landschaftsplan als Bereich mit 'Gartenklima' eingestuft. Da die Nutzung sich seit Erstellung dieser Planung deutlich verändert hat, ist aktuell davon auszugehen, dass die gering begrünte Fläche mit ihren vorwiegend unversiegelten Koppeln und Freigehegen eher dem benachbarten Klimatoptyp 'Ackerlandklima' zuzurechnen ist.

Luftströmungen

Nach dem "Klimaatlas Hessen" sind die Haupt-Windrichtungen an der Messstation Darmstadt Südwest und West. Relativ häufig sind zudem Winde aus nordöstlicher und östlicher Richtung.

Die geländebedingten thermischen Luftbewegungen sind in dem flach reliefierten Gemarkungsteil, soweit sich dies ohne detaillierte Untersuchungen aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur ableiten lässt, eher gering. Darüber bilden der westlich und südlich angrenzende Waldbestand sowie und die weniger als 100 m entfernte forstliche Nutzfläche im Osten der überplanten Fläche wirksame Hindemisse für die Anströmungen aus den Haupt-Windrichtungen, sodass die Luftzirkulation auf der überplanten Fläche mehr oder weniger stark eingeschränkt sein dürfte.

Gesamtbewertung Klima

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen Belastungen ausgesetzt ist. Die gering begrünte Fläche ist dem benachbarten Klimatoptyp Ackerlandklima' zuzurechnen ist. Für die Anströmungen aus den Haupt-Windrichtungen Südwest und West bzw. Nordost und Ost bilden die im Westen, Süden und Osten liegenden Waldbestände wirksame Hindernisse, sodass die Luftzirkulation auf der überplanten Fläche mehr oder weniger stark eingeschränkt sein dürfte.

Schutzgut Arten und Biotope

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für das Plangebiet ein kiefernreicher Eichen-(Buchen-)Mischwald anzunehmen.

Gemäß Potenzialabschätzung zum Artenschutz (Büro für Umweltplanung 2012) zeigt das Plangebiet eine (Teil-)Habitateignung für folgende Tierarten und –gruppen:

Säugetiere

- Igel (Erinaceus europaeus)
- Fledermäuse: an Gebäudestrukturen gebundene Arten sowie Arten, die Fledermauskästen als Quartier annehmen.

Vögel

- Greifvögel wie Mäusebussard (Buteo buteo), Rot- und Schwarzmilan (Milvus milvus, Milvus migrans), Sperber (Accipiter nisus) und Turmfalke (Falco tinnunculus): Teil des Nahrungshabitates.
- Habicht (Accipiter gentilis): Als Überflieger beobachtet, Teil des Nahrungshabitates.
- · Rauchschwalbe (Hirundo rustica): Brutvogel im Plangebiet.
- Mauersegler (Apus apus): Nutzt den Luftraum über dem Plangebiet.
- Synanthrope Arten wie Haussperling (Passer domesticus), Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Amsel (Turdus merula), Bachstetze (Motacilla alba) und Türkentaube (Streptopelia decaocto) wurden nachgewiesen.

 Die an Gehötze gebundenen Arten Feldsperling (Passer montanus), Girlitz (Serinus serinus) und Stieglitz (Carduelis carduelis) kommen im Plangebiet vor, der Pirol (Oriolus oriolus) wurde als Randsiedler eingestuft.

Geschützte Tierarten

Säugetiere

Igel (Erinaceus europaeus) - nach BArtSchV ,besonders geschützt'

Fledermäuse: Alle heimischen Arten werden in Anhang IV der FFH-Richtlinle geführt und gehören daher nach § 20 (1) Abs. 7b BNatSchG zu den streng geschützten Arten.

Vögel: Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. Der Habicht ist nach dem BNatSchG streng geschützt.

Neun der nachgewiesenen Vogelarten (Feldsperling, Girlitz, Habicht, Haussperling, Mauersegler, Pirol, Rauchschwalbe, Stieglitz, Türkentaube) welsen in Hessen einen *ungünstig-unzureichenden* und der Gartenrotschwanz einen *ungünstig schlechten* Erhaltungszustand auf.

NATURA 2000-Gebiete im Umfeld des Piangebietes

In einem Radius von bis zu 5,0 km um das Plangebiet sind folgende NATURA 2000-Gebiete zu verzeichnen:

- FFH-Gebiet .NSG Löserbecken von Weiterstadt'(6117-311); ca. 700 m
- FFH-Gebiet ,Rotböhl' (6017-303); ca. 5 km,
- FFH-Gebiet ,Hessische Altneckarschlingen' (6217-403): ca. 3,9 km,
- VSG ,Griesheimer Sand' (6117-401): ca. 4,2 km,
- FFH-Gebiet ,Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt (6117-304): ca. 4,2 km,
- FFH-Gebiet ,Beckertanne von Darmstadt mit angrenzender Fläche' (6117-309): 4,6 km

Es wird nicht davon ausgegangen, dass zwischen dem wenig naturnahen, intensiv genutzten Plangebiet und den oben genannten Natura-2000-Gebieten bedeutsame Austausch- und Wechselbeziehungen bestehen, da die betreffenden Lebensraumtypen zu unterschiedlich sind. Darüber hinaus sind die Entfernungen – mit Ausnahme des NSG 'Löserbecken', das jedoch durch das Waldgebiet "Triesch' von der überplanten Fläche getrennt liegt – relativ groß, und geeignete Verbundstrukturen fehlen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft weitgehend.

Lebensräume mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Vorkommen bemerkenswerter / seltener Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Gesamtbewertung Arten und Biotope

Gemäß Potenziatabschätzung zum Artenschutz zeigt das Plangebiet eine (Teil-) Habitateignung für den besonders geschützten Igel sowie für die streng geschützte Gruppe der Fledermäuse. Neun der nachgewiesenen, besonders geschützten Vogelarten (Feldsperling, Girlitz, Habicht, Haussperling, Mauersegler, Pirol, Rauchschwalbe, Stieglitz, Türkentaube) weisen in Hessen einen ungünstig-unzureichenden und der Gar-

tenrotschwanz einen ungünstig schlechten Erhaltungszustand auf. Der streng geschützte Habicht wurde lediglich als Überflieger eingestuft.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass zwischen dem wenig naturnahen, intensiv genutzten Plangebiet und den oben genannten Natura-2000-Gebieten bedeutsame Austausch- und Wechselbeziehungen bestehen

Lebensräume mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Vorkommen bemerkenswerter / seltener Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Gemäß Landschaftsplan liegt das Plangebiet in einem weitgehend unstrukturierten Landschaftsraum mit geringem ästhetischem Wert. Wegen seiner relativ geringen Entfernung zur Kernstadt Weiterstadt hat dieser Bereich aber dennoch eine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung, zumal das Waldgebiet "Triesch" (Erholungswald Stufe II) direkt angrenzt.

Die "Kellerranch" selbst ist mit ihren vielen verschiedenen Tierarten zudem ein interessantes Ziel, das von zahlreichen Menschen der Region in der Freizeitzeit besucht wird.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Bioklimatische Belastung

Laut Landschaftsrahmenplan liegt die überplante Fläche am Rand eines bioklimatischen Belastungsbereichs. Dieser ist aufgrund seiner Becken- bzw. Tallage von Natur aus durch häufige Wärmebelastung im Sommer in Verbindung mit hoher Luftfeuchtigkeit und geringer Luftbewegung (Schwüle) und im Winter durch vermehrte Inversionswetterlagen mit Nebel und lufthygienischer Belastung (Smog) gekennzeichnet.

Lufthygienische Belastung

Das Stadtgebiet von Weiterstadt liegt in einem lufthygienisch sehr hoch belasteten Ballungsraum. Gemäß Darstellung im Umweltatlas Hessen ist die Belastung, ermittelt durch die Flechtenkartierung 1990-93, als "sehr hoch" einzustufen. In dieser Quelle werden zudem folgende Daten zur Luftqualität genannt:

Emissionen		
Parameter	Wert	Bewertung
Stickstoffdioxid aus Gebäudeheizung 2006	>1.500 bis 2.500 kg/(km²xa)	mittel
Stickstoffdioxid aus Kfz-Verkehr 2005	>5.000 bis 10.000 kg/(km²xa)	relativ gering
Flüchtige organische Verbindungen aus Kfz-Verkehr 2005	>1.000 bis 2.000 kg/(km²xa)	mittel
Immissionen		
Parameter	Wert	Bewertung
Schwefeldioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>3-4 μg/m³	relativ gering

Stickstoffdioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>50-56 μg/m³	hoch
Ozon-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>35-40 μg/m³	relativ gering
Ozon-Konzentration: Tagesmittelwert 09. August 2003	>24-28 μg/m³	mittel
Feinstaub: Jahresmittelwert 2007 der PM10-Konzentrationen	>20-24 μg/m³	mittel

Die lufthygienische Belastung kann durch die Abriegelung der Fläche gegen die häufigsten Luftströmungen und die damit einhergehende Unterbindung der Ventilation nur in geringem Maße vermindert werden.

Lärmbelastung

Das etwa 1 km südlich der B 42 und ca. 500 m östlich der Zufahrt zur Justizvollzugsanstalt gelegene Plangebiet dürfte keinen erheblichen Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt sein.

Durch die An- und Abflüge auf dem ca. 13 km entfernt liegenden Flughafen Frankfurt / Rhein-Main wird das Plangebiet durch Fluglärm belastet. Dabei werden sowohl bei Ostwie auch bei Westbetriebsrichtung am Tag äquivalente Dauerschallpegel von 46 dB(A) und nachts von 43 dB(A) erreicht.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch

Die überplante Fläche liegt am Rand eines bioklimatischen Belastungsbereichs, der durch häufige Wärmebelastung im Sommer in Verbindung mit hoher Luftfeuchtigkeit und geringer Luftbewegung (Schwüle) und im Winter durch vermehrte Inversionswetterlagen mit Nebel und lufthygienischer Belastung (Smog) gekennzeichnet. Die lufthygienische Situation ist in Hinblick auf die *Emissionen* durch relativ geringe bis mittlere Werte gekennzeichnet. Ähnliches gilt auch für *Immissionen*, die ledig lediglich für Stickstoffdioxid hohe Werte aufweisen. Durch die Abriegelung der Fläche gegen die häufigsten Luftströmungen und die damit einhergehende Unterbindung der Ventilation kann die lufthygienische Belastung nur in geringem Maße vermindert werden.

Eine erhebliche Verlämung des Plangebiets durch den Straßen- und Luftverkehr ist nicht zu verzeichnen.

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Detailliertere Aussagen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des Naturhaushaltes sind nur möglich, wenn hierzu vertiefende Untersuchungen vorliegen. Da dies im Rahmen eines Umweltberichtes auf Bebauungsplanebene in der Regel nicht der Fall ist, können für das Plangebiet im Folgenden nur einige offensichtliche Abhängigkeiten benannt werden.

Bebaute Flächen

Auf dem weitgehend durch menschliches Handeln geprägten Grundstück werden alle Schutzgüter des Naturhaushaltes ganz wesentlich durch diesen einen Faktor geprägt. Als Folgen für den Boden sind dabei vor allem anthropogene Veränderungen wie Verdichtung, Umlagerung, Bebauung und Versiegelung zu nennen, durch welche die natürlichen Bodenfunktionen mehr oder weniger stark eingeschränkt werden. Diese Eingriffe in natürlich gewachsene Substrate bleiben nicht ohne Auswirkung auf den Wasserhaushalt, da Niederschläge hier nicht mehr vollflächig versickem und damit die Grundwassemeubildung eingeschränkt wird. Durch die Bebauung und Versiegelung werden dem Naturhaushalt zudem Flächen entzogen, auf denen sich Vegetationsbestände ausbilden und positiv auf das Lokalklima auswirken könnten. Flächen ohne Bewuchs stellen für die meisten Tierarten zudem keine geeigneten Lebensräume dar, sodass die anthropogenen Veränderungen zu einem Verlust v.a. speziell angepasster Arten führen. Für die Landschaft und ihre Eignung als Erholungsraum bedeutet die Inanspruchnahme einer Fläche als Siedlungsraum in der Regel einen vollständigen Verlust der ursprünglichen Qualitäten, der nur teilweise durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden kann.

Unbebaute Freiflächen

Im Gegensatz zu den bebauten / versiegelten Flächen können die Böden auf den unbebauten Flächen ihre natürlichen Funktionen auch für die Versickerung des Niederschlagswassers und für die Neubildung von Grundwasser noch weitgehend erfüllen. Wegen der intensiven Nutzung auch dieser Flächen zu Zwecken der Tierhaltung konnten sich dort jedoch keine stabilen Vegetationsbestände ausbilden, die klimatisch wirksam sind und gleichzeitig für weniger störungsempfindliche Arten der lokalen Fauna bestimmte Habitatfunktionen übernehmen.

2.2 Prognose zur weiteren Entwicklung des Umweitzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Beurteilung der geplanten Eingriffe wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der letzte rechtmäßige Zustand – Ackerfläche – zu Grunde gelegt. Die Realisierung der Planung wird sich auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes wie folgt auswirken:

Schutzaut Boden

Das Vorhaben wird im Vergleich mit dem letzten rechtmäßigen Zustand mit einer zusätzlichen Bebauung von ca. 9.843 m² zuvor unverbauter Bodenoberflächen einhergehen. Hiervon betroffen sind natürlich gewachsene, gut bis sehr gut wasserdurchlässige Böden, die sich vorwiegend zum Anbau von Sonderkulturen (Spargel) eignen. Da die genannten Eingriffe nicht durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, verbleibt für das Schutzgut Boden ein deutliches Kompensationsdefizit.

Schutzgut Wasser

Da alle Dachflächen zu begrünen und lediglich versickerungsfähige Befestigungen zulässig sind, kommt durch das geplante Vorhaben es im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand nicht zu Eingriffen in den Wasserhaushalt.

Begründung und Umweitbericht Bebauungsplan "1. Änderung Zwischen B 42 und Im Triesch" (Kellerranch) in Weiterstadt

Schutzgut Klima

Da alle Dachflächen zu begrünen sind, kommt es durch das geplante Vorhaben es im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand nicht zu Eingriffen in den Klimahaushalt.

Schutzgut Arten und Biotope

Den lokalen Lebensgemeinschaften wird durch das Vorhaben im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand ein ca. 9.843 m² großer Offenlandbereich mit Habitateignung für entsprechend angepasste Vogelarten dauerhaft entzogen. Durch diesen Eingriff entsteht ein deutliches Kompensationsdefizit.

Bei Realisierung der im Plan festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz werden von dem Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand kommt es durch das Vorhaben zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes. Da die überplante Fläche abgezäunt ist, steht sie als Fläche für die Erholung nicht mehr zur Verfügung. Durch diesen Eingriff entsteht ein deutliches Kompensationsdefizit.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Durch die Umnutzung kommt es jedoch zum Verlust einer vorherigen Anbaufläche für Sonderkulturen.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Da für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Landschaft und Erholung z.T. deutliche Kompensationsdefizite verbleiben, müssen außerhalb des Plangebietes Ersatzmaßnahmen realisiert werden.

2.2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Unter Beibehaltung des status quo käme es nicht zur Inanspruchnahme einer ca. 9.845 m² großen Ackerfläche mit Eignung für den Spargelanbau sowie Bedeutung für Tierarten offener Landschaften, das Landschaftsbild und die Erholung.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachhaltiger Beeinträchtigungen enthalten:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.
- · Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915,
- Versickerung bzw. Sammlung und Wiederverwendung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Materialien,

- Erhaltung / Anpflanzen von Bäumen.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit heimischen Gehölzen,
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung sind extensiv zu begrünen.
- Maßnahmen zum Artenschutz
- · Verbot des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden.

2.4 Mögliche Planungsalternativen

Da der Eingriff bereits in der Vergangenheit ohne rechtliche Absicherung über ein entsprechendes Bauleitolanverfahren erfolgt ist, kommt als Planungsalternative in erster Linie eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes - landwirtschaftliche Nutzfläche - in Frage. Da sich auf der überplanten Fläche jedoch eine von zahlreichen Institutionen und der Stadt Weiterstadt dringend benötigte Einrichtung zum Schutz hilfebedürftiger Tiere etabliert hat, deren Bestand auch weiterhin gesichert werden soll, hat sich die Stadt Weiterstadt als Planungsträger dazu entschlossen, die vorhandene Nutzung über den vorliegenden Bebauungsplan zu legalisieren. Weiterhin war zu entscheiden, ob auf der Fläche zukünftig weitere Bauten wie ein Wohnhaus, ein Schulungsraum sowie neue Gebäude und Außenbereiche für die Tierheim-Nutzung zulässig sein sollten. Auch diese Fragen wurden positiv beschieden, da es den Eigentümern zum Schutz der Fläche vor Störungen wie Diebstahl oder Brandschutz ermöglicht werden soll, auf dem außerhalb der Ortslage gelegene Grundstück zu wohnen. Die zusätzliche Option, einen Schulungsraum errichten zu können, trägt dem Umstand Rechnung, dass der zwischenzeitlich gegründete Verein wichtige Funktionen für die Information der zahlreichen Besuchergruppen übernimmt.

3.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Scopingverfahren gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Rückäußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der hier vorliegenden Umweltprüfung informiert. Gegen die vom Planverfasser beabsichtigte Vorgehensweise wurden dabei keine wesentlichen Einwendungen vorgebracht. Dies bedeutet, dass der Bericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt wurde, und dass als wesentliche Datengrundlagen der Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt sowie der Umweltatlas des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ausgewertet wurden. Darüber hinaus wurden folgenden Quellen bei der Abfassung des Berichtes berücksichtigt:

 Online-Karten des Regionalen Dialogforums Frankfurt (www.laermkarten.de/dialogforum)

4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Eine Überwachung der zu erwartenden Auswirkungen erscheint im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, da diese bereits im Vorfeld offensichtlich und zudem kaum durch weitere

Maßnahmen zu reduzieren sein werden. Unabhängig davon sollten Umsetzung und Erfolg der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen ca. 3-5 Jahre nach Realisierung der Planung überprüft werden.

5.0 Zusammenfassung

Inhalte des Bebauungsplanes

Die Fläche der Kellerranch wird als "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierauffangstation/Tierheim, Vereinsheim/Schulungsraum, untergeordnetes betriebszugehöriges Wohnen sowie erforderliches Parken' festgesetzt. Die auf dem Gelände bestehenden baulichen Anlagen können teilweise erhalten werden. Zusätzlich ist geplant, ein Vereinsheim / einen Schulungsraum im nördlichen Plangebiet sowie ein Wohnhaus mit Garten und Garagen / Stellplätzen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu errichten.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Tierauffangstation genutzt. Die Fläche wird vorwiegend von Stallungen und Freigehegen geprägt.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets wird von Flugsand gebildet, auf dem sich in der nördlichen Hälfte eine Braunerde mit Bändern und in der südlichen Hälfte eine Braunerde aus Decksediment über Terrassensand und Kies ausgebildet hat. Das Nitratrückhaltevermögen und das Filtervermögen für Schwermetalle sind ist auf der gesamten Fläche gering. Eine Erosionsgefährdung ist nicht zu verzeichnen. Die gut bis sehr gut wasserdurchlässigen Böden eignen sich vorwiegend zum Anbau von Spargel. Eine erlaubnisfreie Versickerung über Fläche, Mulde, Rigole und Schacht ist grundsätzlich möglich.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried". Festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sowie Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Ergiebigkeit des als hart eingestuften Grundwassers in den sandigen und kiesigen Lockergesteinen ist sehr hoch, die Verschmutzungsempfindlichkeit wechselnd bis groß (Norden) bzw. groß (Süden). Die Grundwasserstände schwankten in den letzten 55 Jahren zwischen einem und 7,5 m unter Flur. Der Nitratgehalt des Grundwassers liegt im mittleren Bereich, der Sulfatgehalt ist als hoch zu bewerten. Auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen kann keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen Belastungen ausgesetzt ist. Die gering begrünte Fläche ist dem benachbarten Klimatoptyp "Ackerlandklima" zuzurechnen ist. Für die Anströmungen aus den Haupt-Windrichtungen Südwest und West bzw. Nordost und Ost bilden die im Westen, Süden und Osten liegenden Waldbestände wirksame Hindernisse, sodass die Luftzirkulation auf der überplanten Fläche mehr oder weniger stark eingeschränkt sein dürfte.

Schutzgut Arten und Biotope

Gemäß Potenzialabschätzung zum Artenschutz zeigt das Plangebiet eine (Teil-) Habitateignung für den besonders geschützten Igel sowie für die streng geschützte Gruppe der Fledermäuse. Neun der nachgewiesenen, besonders geschützten Vogelarten (Feldsperling, Girlitz, Habicht, Haussperling, Mauersegler, Pirol, Rauchschwalbe, Stieglitz, Türkentaube) weisen in Hessen einen ungünstig-unzureichenden und der Gartenrotschwanz einen ungünstig schlechten Erhaltungszustand auf. Der streng geschützte Habicht wurde lediglich als Überflieger eingestuft.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass zwischen dem wenig naturnahen, intensiv genutzten Plangebiet und den oben genannten Natura-2000-Gebieten bedeutsame Austausch- und Wechselbeziehungen bestehen

Lebensräume mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Vorkommen bemerkenswerter / seltener Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt in einem weitgehend unstrukturierten Landschaftsraum mit geringem ästhetischem Wert. Wegen seiner relativ geringen Entfernung zur Kernstadt Weiterstadt hat dieser Bereich aber dennoch eine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung, zumal das Waldgebiet "Triesch" (Erholungswald Stufe II) direkt angrenzt.

Die "Kellerranch" selbst ist mit ihren vielen verschiedenen Tierarten zudem ein interessantes Ziel, das von zahlreichen Menschen der Region in der Freizeitzeit besucht wird.

Schutzgut Mensch

Die überplante Fläche liegt am Rand eines bioklimatischen Belastungsbereichs, der durch häufige Wärmebelastung im Sommer in Verbindung mit hoher Luftfeuchtigkeit und geringer Luftbewegung (Schwüle) und im Winter durch vermehrte Inversionswetterlagen mit Nebel und lufthygienischer Belastung (Smog) gekennzeichnet. Die lufthygienische Situation ist in Hinblick auf die *Emissionen* durch relativ geringe bis mittlere Werte gekennzeichnet. Ähnliches gilt auch für *Immissionen*, die ledig lediglich für Stickstoffdioxid hohe Werte aufweisen. Durch die Abriegelung der Fläche gegen die häufigsten Luftströmungen und die damit einhergehende Unterbindung der Ventilation kann die lufthygienische Belastung nur in geringem Maße vermindert werden. Eine erhebliche Verlämmung des Plangebiets durch den Straßen- und Luftverkehr ist nicht zu verzeichnen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Das Vorhaben wird im Vergleich mit dem letzten rechtmäßigen Zustand mit einer zusätzlichen Bebauung von ca. 9.843 m² zuvor unverbauter Bodenoberflächen einhergehen. Hiervon betroffen sind natürlich gewachsene, gut bis sehr gut wasserdurchlässige Böden, die sich vorwiegend zum Anbau von Sonderkulturen (Spargel) eignen. Da die genannten Eingriffe nicht durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, verbleibt für das Schutzgut Boden ein deutliches Kompensationsdefizit.

Schutzgut Wasser

Da alle Dachflächen zu begrünen und lediglich versickerungsfähige Befestigungen zulässig sind, kommt es durch das geplante Vorhaben im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand nicht zu Eingriffen in den Wasserhaushalt.

Schutzgut Klima

Da alle Dachflächen zu begrünen sind, kommt es durch das geplante Vorhaben im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand nicht zu Eingriffen in den Klimahaushalt.

Schutzgut Arten und Biotope

Den lokaten Lebensgemeinschaften wird durch das Vorhaben im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand ein ca. 9.843 m² großer Offenlandbereich mit Habitateignung für entsprechend angepasste Vogelarten dauerhaft entzogen. Durch diesen Eingriff entsteht ein deutliches Kompensationsdefizit. Bei Realisierung der im Plan festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz werden von dem Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand kommt es durch das Vorhaben zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes. Da die überplante Fläche abgezäunt ist, steht sie als Fläche für die Erholung nicht mehr zur Verfügung. Durch diesen Eingriff entsteht ein deutliches Kompensationsdefizit.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Durch die Umnutzung kommt es jedoch zum Verlust einer vorherigen Anbaufläche für Sonderkulturen.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Da für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Landschaft und Erholung z.T. deutliche Kompensationsdefizite verbleiben, müssen außerhalb des Plangebietes Ersatzmaßnahmen realisiert werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachhaltiger Beeinträchtigungen enthalten:

Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,

- Schutz des Mutterbodens w\u00e4hrend der Bauarbeiten gem. DIN 18915.
- Versickerung bzw. Sammlung und Wiederverwendung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Materialien,
- Erhaltung / Anpflanzen von Bäumen,
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit heimischen Gehölzen,
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung sind extensiv zu begrünen.
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Verbot des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden.

Mögliche Planungsalternativen

Da der Eingriff bereits in der Vergangenheit ohne rechtliche Absicherung über ein entsprechendes Bauleitplanverfahren erfolgt ist, kommt als Planungsalternative in erster Linie eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes - landwirtschaftliche Nutzfläche -- in Frage. Da sich auf der überplanten Fläche jedoch eine von zahlreichen Institutionen und der Stadt Weiterstadt dringend benötigte Einrichtung zum Schutz hilfebedürftiger Tiere etabliert hat, deren Bestand auch weiterhin gesichert werden soll, hat sich die Stadt Weiterstadt als Planungsträger dazu entschlossen, die vorhandene Nutzung über den vorliegenden Bebauungsplan zu legalisieren. Weiterhin war zu entscheiden, ob auf der Fläche zukünftig weitere Bauten wie ein Wohnhaus, ein Schulungsraum sowie neue Gebäude und Außenbereiche für die Tierheim-Nutzung zulässig sein sollten. Auch diese Fragen wurden positiv beschieden, da es den Eigentürnern zum Schutz der Fläche vor Störungen wie Diebstahl oder Brandschutz ermöglicht werden soll, auf dem außerhalb der Ortslage gelegene Grundstück zu wohnen. Die zusätzliche Option, einen Schulungsraum errichten zu können, trägt dem Umstand Rechnung, dass der zwischenzeitlich gegründete Verein wichtige Funktionen für die Information der zahlreichen Besuchergruppen übernimmt.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch das Vorhaben kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Eine Überwachung der zu erwartenden Auswirkungen erscheint im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, da diese bereits im Vorfeld offensichtlich und zudem kaum durch weitere Maßnahmen zu reduzieren sein werden. Unabhängig davon sollten Umsetzung und Erfolg der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen ca. 3-5 Jahre nach Realisierung der Planung überprüft werden.