Anlage 2

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- (E) — Kennbuchstaben der Erhaltungs- und Anpflanzbereiche

- 1b — Kennzahlen der unterschiedlichen Baugebiete
- Nachrichtliche Übernahme: Renaturierungsplanung - Stieleichen-Birkenwald
- Nachrichtliche Übernahme: Umgrenzung Vernässungsgefährdeter Bereich

BEBAUUNGSPLAN mit Grünordnungsplan

"Freizeitanlage am Apfelbach" — 2. Entwurf

Stadt Welterstadt, STT Gräfenhausen

PLANTEIL	vom: 11.01.2013	MASSSTAB	1 : 500
TEXTFESTSETZUNGEN	vom: 11.01.2013	PLANGRÖSSE	98 x 44
BEGRÜNDUNG	vom: 11.01.2013	PLAN NR.	2O-Bplan-PR173

RECHTSGRUNDLAGEN in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

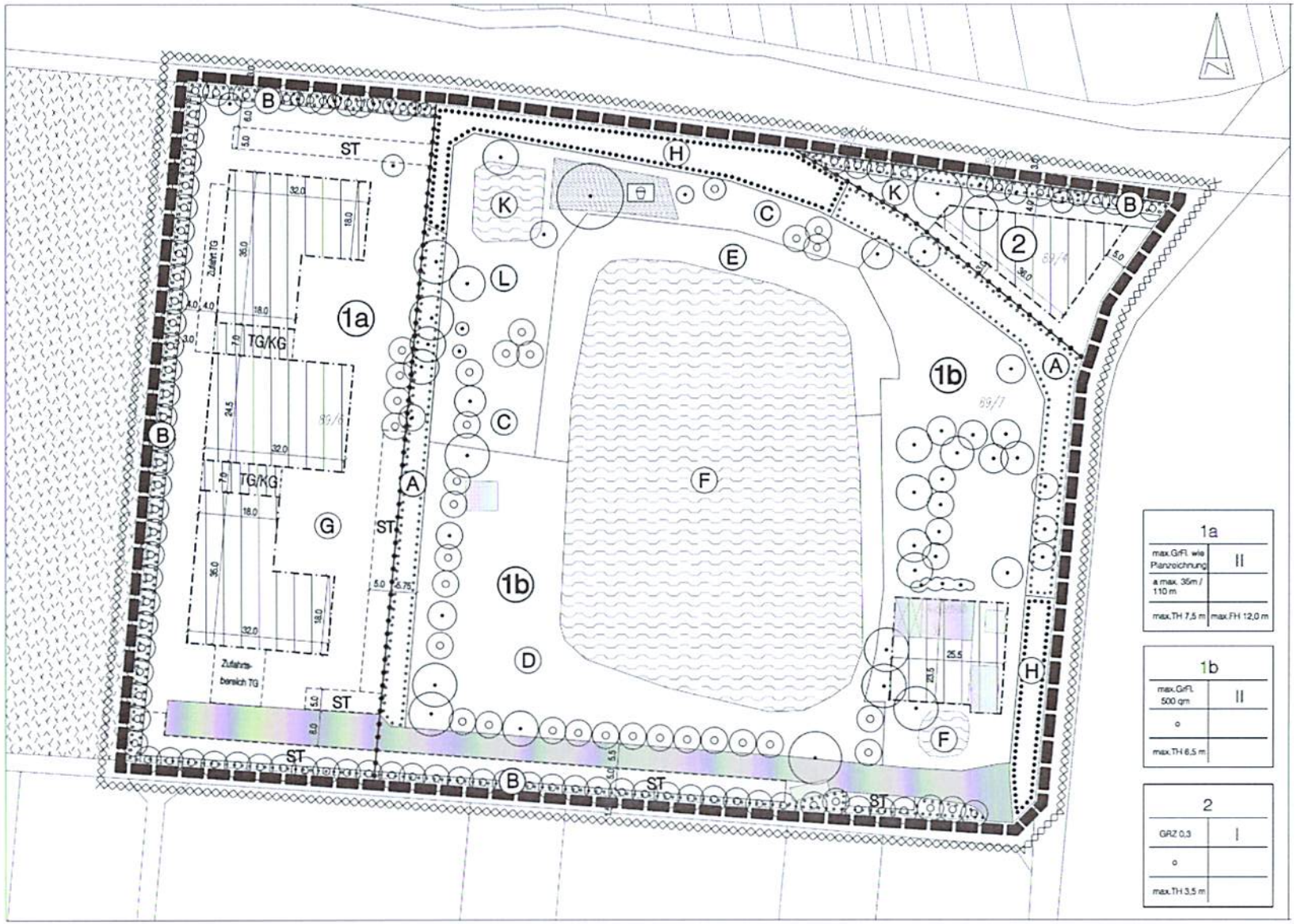
Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung PlanVO, Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches, Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz HAGBNatSchG, Hessisches Wassergesetz HWG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§2 (1) BauGB]	vom:	21.03.2002
1. OFFENLAGE [§3 BauGB]	vom: bis:	25.06.2012 27.07.2012
2. OFFENLAGE [§3 BauGB]	vom: bis:	02.04.2013 16.04.2013
SATZUNGSBESCHLUSS [§10 BauGB]	am:	
BEKANNT GEMACHT [§10 BauGB]	am:	

BEGLAUBIGT

PLANUNGSTEAM
Dipl.-Ing. D. Siebert — Liebigstraße 25A 64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 — Fax: 06151 / 539309-29 — e-mail: info@planungsteam-hrs.de


1a
1b
2
TG/KG
TG/KG
ST
Zufahrts-bereich TG
1a
max.GrFl. wie Planzeichnung
II
a max. 35m / 110 m
max.TH 7,5 m
max.FH 12,0 m
1b
max.GrFl. 500 qm
II
o
max.TH 6,5 m
2
GRZ 0,3
I
o
max.TH 3,5 m

11.01.2013

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan
‚Freizeitanlage Am Apfelbach'

Textliche Festsetzungen

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

- 2. Entwurf

PLANUNGSTEAM
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Stadtplaner

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

SO – Sondergebiet Freizeit und Fremdenbeherbergung / Erholung

Zulässig sind:

Im Baugebiet der Kennziffer 1a
- Hotelbetrieb mit max. 120 Zimmern
- Betreiber- und Personalwohnungen

Im Baugebiet der Kennziffer 1b
- Gastronomie mit Außenbewirtung
- Betreiberwohnung
- Anglerteich
- Tierhaltung

Im Baugebiet der Kennziffer 2
- Ferienhäuser

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

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

Baugebiete der Kennziffern 1a

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

Baugebiet der Kennziffer 1b:

Die maximale Größe der zulässigen Grundfläche beträgt 500 qm.

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

Baugebiet der Kennziffer 2:

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

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

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

2.2.1 Zulässige Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Baugebiet der Kennziffer 1a:

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Baugebiet der Kennziffer 1b:

Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Zulässig ist max. 1 Vollgeschoss.

2.2.2 Zulässige Traufhöhe (§ 16 (3) BauNVO)

Baugebiet der Kennziffer 1a:

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

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

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

Baugebiet der Kennziffer 1b:

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

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m.

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

Baugebiet der Kennziffer 2:

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

Die maximale Traufhöhe beträgt 3,5 m.

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

2.2.3 Zulässige Firsthöhe (§ 16 (3) BauNVO)

Baugebiet der Kennziffer 1a:

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

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,0 m.

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

Baugebiet der Kennziffer 1a:

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

Baugebiete der Kennziffern 1b und 2

Zulässig ist die offene Bauweise.

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

Baugebiete der Kennziffern 1a und 1b:

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

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

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

Baugebiet der Kennziffer 2:

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

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

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Dachbegrünung

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

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

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

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

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

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

Bäume im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzfläche:

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

Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Grundstücksfreiflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Maßnahmen zum Artenschutz

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

Schutz von Fledermaus- und Vogelarten (Vermeidungsmaßnahme)

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

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

Als Ersatz für tatsächliche Bruthabitatverluste synanthrop orientierter Vogelarten durch oder Sanierung des Bestandsgebäudes ‚Außerhalb 32' sind drei Spezialsteine als unmittelbarer Nistplatzersatz in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Es sind Steine des Typs 24 (Zielarten: Haussperling, Blau- und Kohlmeise) sowie Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) einzusetzen. Ein gruppenhafter oder koloniearteiger Einbau ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss zeitgleich im Rahmen der Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen erfolgen (eingeschränkte CEF-Maßnahme).

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

Die Abbruchanträge für Gebäude sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Erhaltung vorhandener Nistgeräte

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

Erhaltung von Gehölzbeständen (Vermeidungsmaßnahme)

Vgl. Pkt. 8.0.

Festsetzung eines größtmöglichen Gehölzanteiles (Vermeidungsmaßnahme)

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

Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme)

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

Erhaltung eines Stillgewässers (Vermeidungsmaßnahme)

Vgl. Pkt. 7 F.

Sanierung eines Stillgewässers

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

Die Ausführungsplanung ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Herstellung eines zusätzlichen Amphibiengewässers

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

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

Die Ausführungsplanung ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz

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

Als Artenhilfsmaßnahme für an Gebäude gebundene Vogelarten wird der Einbau von mindestens einem Niststein der Typen 24 und 26 (der Fa. Schwegler oder qualitativ ver-

gleichbares Produkt) je angefangene 200 m² Gebäudefläche für den geplanten Neubau empfohlen.

Die privaten Grünflächen sollen möglichst extensiv gepflegt werden.

Als weitere ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz werden empfohlen:

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

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

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

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

Ökologische Baubegleitung

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

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

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

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

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Bettenräume in Krankenanstal-ten und Sana-torien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

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

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
$S_{(G)}$:Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2

11.0 Schutz vor Vernässung

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

B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT gem. § 81 HBO

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Hessische Bauordnung (HBO)

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Baugebiete der Kennziffern 1a:

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

Baugebiet der Kennziffer 1b:

Zulässig sind Satteldächer.

Bei 1 Vollgeschoss beträgt die maximal zulässige Neigung 45°.

Bei 2 Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Neigung 30°.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Zulässig sind Satteldächer mit einer maximalen Neigung bis 45°.

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

2.0 Einfriedungen

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

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

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

3.0 Durchwegungen und Flächen für die Außenbewirtung

Baugebiet der Kennziffer 1b:

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

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

Die Flächen für die Außenbewirtung sind funktional dem Gastronomiegebäude anzugliedern.

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

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

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

5.0 Verbot von Kunstdünger und Bioziden

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

6.0 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher frischer bis feuchter Standorte

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

Pflanzliste 2: Bäume und Sträucher (Baumhecken)

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

Eingriffeliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Hasel	*(Corylus avellana)*
Schmetterlingsstrauch	*(Buddleja davidii)*

Pflanzliste 3: Einzelbäume

Großkronige Bäume

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

Kleinkronige Bäume

Birke	*(Betula pendula)*
Feld-Ahorn	*(Acer campestre)*
Sal-Weide	*(Salix caprea)*
Vogel-Kirsche	*(Prunus avium)*
Traubenkirsche	*(Prunus padus)*
Holzbirne	*(Pyrus pyraster)*
Wildapfel	*(Malus sylvestris)*

Pflanzliste 4: Sumpf- und Uferpflanzen

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

Pflanzliste 5: Kletterpflanzen

Efeu	*(Hedera helix)*
Hopfen	*(Humulus lupulus)*
Waldrebe	*(Clematis vitalba)*
Geißblatt	*(Lonicera periclymenum)*

C FESTSETZUNGEN gem. § 37 (4) HWG

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Hessisches Wassergesetz (HWG)

1.0 Behandlung des Niederschlagswassers

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

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Brauchwassernutzung

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

Grundwasser

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

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

Altlasten

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

Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Frankfurt / Main

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

Bodendenkmäler

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

Abstand der Bäume zu den Leitungen

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

Mutterboden

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

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

11.01.2013

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan
‚Freizeitanlage Am Apfelbach'

Begründung gem. § 2a BauGB

- 2. Entwurf

PLANUNGSTEAM
Dipl.Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de
Fon 06151 - 539309-
Fax 06151 - 539309-
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

A BEGRÜNDUNG gem. § 2a BauGB

Inhaltsübersicht

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

A BEGRÜNDUNG

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.0 Plangeltungsbereich

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

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

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

3.0 Rechtsgrundlagen

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

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

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Im ‚Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010' ist das Plangebiet als ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug' und ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft' dargestellt. Zusätzlich wird das Plangebiet im östlichen und südlichen Randbereich (Fl.St.Nr. 89/7, 88/1 und 89/4) von einem ‚Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz' tangiert. Westlich des Plangebietes grenzt ein ‚Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten' an.

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

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

4.2 Flächennutzungsplan

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

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

Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.3 Landschaftsplanung

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

Im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt werden für die Kulturlandschaft (Nr. 1.2) folgende plangebietsrelevante Leitbilder formuliert: Wiederherstellung der natur- und kulturraumtypischen Lebensräume und Landschaftselemente sowie Entwicklung eines Biotopverbundsystems. Für die angrenzende Aue des Apfelbaches (Nr. 1.3.1) wird u.a. eine naturnahe Entwicklung empfohlen.

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

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

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

Bei dem „Steinrodsee" handelt es sich um ein künstliches Gewässer, das infolge eines Sand- und Kiesabbaus im Zuge des Baus der Autobahn Darmstadt / Frankfurt in den 1930er Jahren entstand. Eine weitere Kiesentnahme erfolgte in den 1960er Jahren, als die BAB A 5 von vier auf acht Fahrspuren erweitert wurde. Nach Beendigung der Sandentnahme erfolgte eine Rekultivierung und, gespeist vom Grundwasser, die Anlage eines Sees. Ähnlich wie die Kiesgrube in den benachbarten Landkreisen (z. B. „Sehring"– und „Holzmann" – Gruben) entwickelte sich der „Steinrodsee" schnell zu einem beliebten Badesee bzw. Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung. In der Folge kam es zur Errichtung entsprechender baulicher Anlagen (Umkleiden, Kiosk, DLRG). Ebenso entstand westlich des Sees ein Campingplatz für Dauercamper („Wochenendplatz").

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

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

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

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

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

In der Begründung zur B-Planaufstellung wurde angeführt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Sandgewinnung westlich des „Steinrodsees"</u>

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

felden-Walldorf und ging später auf die „Sandgewinnung Gräfenhausen GmbH" (Fa. Durstewitz) über.

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

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

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

Fischteich / Anglerpark nordwestlich des „Steinrodsees" (Plangebiet)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.0 Lage des Plangebietes, Nutzung und aktueller Zustand

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

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

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

Der westliche Teilbereich (Fl.St.Nr. 89/6) liegt im Norden brach; er weist hier eine sehr lückige Ruderalflur auf. Auf der südlichen Fläche siedelte sich eine teilweise beweidete Ruderalflur an, wobei die Fläche nach Westen und Süden von einer Baumhecke bzw. Koniferenhecke begrenzt ist.
Für die nordwestliche Fläche war mit Datum vom 14.10.1991 eine Baugenehmigung für einen ca. 3.000 qm großen Lagerplatz (Antragskennzeichen: III/2 – 1084/90) erteilt worden.

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

7.0 Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

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

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

Hotelbereich im Westen - Kennziffer 1a

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

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

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

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

Ferienhausgelände im Nordosten – Kennziffer 2

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

7.2 Grünordnerisches Konzept

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

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

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

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

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

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

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

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Im Baugebiet der Kennziffer 1a wird die maximal zulässige Grundfläche für Hotel und Gastronomie durch die Darstellung der überbaubaren Fläche in der Planzeichnung festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,36 (ohne oberirdische Stellplätze und Verkehrsflächen) bezogen auf das Flurstück Nr. 89/6.

Die zulässige Grundfläche für die Hotelnutzung richtet sich nach der für diese Lage wirtschaftlich sinnvollsten Hotelgröße. Dabei wurde die Verträglichkeit mit der jetzigen Nutzung sowie mit dem Artenschutz und anderen wichtigen Belangen (z.B. Entsorgung) beachtet. Insbesondere die Einfügung des Gebäudekomplexes in die Umgebung wurde durch die nunmehr 2-geschossige Planung mehrerer kleinerer Gebäude beachtet.

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

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

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zulässige Vollgeschosse / Firsthöhe

Für die Hotelgebäude im Bereich der Kennziffer 1a sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei die Gebäudehöhe durch die Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 12,0 m begrenzt ist.

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

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

Zulässige Traufhöhe

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

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

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

8.3 Bauweise

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

Im Bereich der Kennziffer 1a wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Errichtung der Hotelgebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge der Baukörper von jeweils 35 m sowie einer Gesamtlänge des Kellergeschosses von 110 m zulässig ist.

8.4 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

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

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

8.5 Führung von Versorgungsleitungen

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

8.6 Schutz vor Vernässung

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

8.7 Maßnahmen zum Artenschutz

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

9.0 Festsetzungen nach Landesrecht

9.1 Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)

9.1.1 Dachgestaltung

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

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

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

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

9.1.4 Einfriedungen

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

9.1.5 Durchwegungen und Flächen für die Außenbewirtung

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

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

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

9.1.3 Dachbegrünung

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

9.1.4 Gestaltung der zu befestigenden Grundstückflächen sowie der öffentlichen Stellplätze

Die zu befestigenden Grundstücksflächen (Stellplätze, Zufahrten und Durchwegungen) sind zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und zur Entlastung der Kanalisation mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Zufahrten zur Tiefgarage sind aus baulichen Gründen hiervon ausgenommen.

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

9.1.6 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

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

9.1.7 Verbot von Kunstdünger und Bioziden

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

9.1.8 Pflanzlisten

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

9.2 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz (HWG)

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

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

10.0 Hinweise und Empfehlungen

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

11.0 Erschließung

11.1 Individualverkehr

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Ruhender Verkehr

Alle erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes anzuordnen.

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

Auf dem Ferienhausgrundstück werden die Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

11.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

12.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

12.1 Energieversorgung

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

12.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung

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

Die Wasserversorgung ist zudem durch eine eigene überwachte Brunnenanlage gesichert.

Abwasserbeseitigung

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

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

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

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

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

Im Laufe des Planverfahrens wird hierüber entschieden.

Ableitung des Niederschlagswassers

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

12.3 Niederschlagswasser / Grundwassersituation

Niederschlagswasser

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

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

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

Grundwassersituation

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

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

Die Fläche ist als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

12.4 Abfallentsorgung

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

13.0 Schallimmissionen

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

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

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

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

14.0 Apfelbach

Abstand zum Gewässer

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

15.0 Eingriff / Ausgleich

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

16.0 Artenschutz

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

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

Notwendigkeit von Ausnahmen

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

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

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

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

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

Folgende ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz wurden als Hinweise übernommen:

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

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

17.0 Altlasten

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

18.0 Planungsstatistik

Geltungsbereich ca.	**31.494 qm**
Baugebiet der Kennziffer 1a	8.690 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	3.105 qm
Baugebiet der Kennziffer 1b	21.663 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	500 qm
Baugebiet der Kennziffer 2	1.447 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	435 qm
Überbaubare Fläche insgesamt	4.040 qm
Nicht überbaubare Fläche	27.454 qm

19.0 Anlagen

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

B UMWELTBERICHT GEM. § 2a BauGB

Inhaltsübersicht

1.0 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 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

2.1.7 Schutzgut Mensch und Erholung

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

2.3 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

Planungsanlass und -ziel

Bereits in 2003 wollte der frühere Eigentümer der überplanten Grundstücke zusätzlich zum Betrieb eines Biergartens einen Campingplatz mit Funktionsgebäude und Wohnung sowie Stellplätzen und einem Wohnhaus errichten. Nach dem Verkauf der Flurstücke Nr. 89/6 und 89/7 wurden die Gebäude und der Außenbewirtungsbereich modernisiert und durch ein Toilettengebäude ergänzt. Da trotz dieser Maßnahmen eine rentable Bewirtschaftung des gesamten Geländes auf Dauer nicht möglich ist, soll nun auf dem ca. 8.695 m² großen Grundstück Nr. 89/6, für dessen nördliche Hälfte bereits Baurecht für eine Nutzung als Lagerplatz besteht, ein Tagungshotel entstehen. Auf dem Flurstück 89/4 im Nordosten, das nicht mit veräußert wurde, sollen zudem zwei Ferienhäuser errichtet werden. Diese neuen Nutzungen sollen durch den hier vorliegenden Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden.

Planungsinhalte

Das gesamte Plangebiet ist als ‚Sondergebiet – Freizeit und Fremdenbeherbergung / Erholung' gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Es untergliedert sich in drei Teilbereiche, von denen der nordöstliche Teil separat erschlossen wird.

Im Westen der überplanten Fläche soll auf dem Flurstück Nr. 89/6 ein zweigeschossiges **Hotel** entstehen, das aus drei Einzelgebäuden, die durch eingeschossige Verbindungsgebäude verbunden sind, besteht. Es soll 120 Gästezimmer, einen Gastronomie- und Veranstaltungsbereich sowie Betreiber- und Personalwohnungen beherbergen. Die Erschließung und die Flächen für den ruhenden Verkehr sind an der südlichen Grenze des Plangebiets vorgesehen. Weitere Parkplätze sind an der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstücks geplant. Die Zufahrt liegt wie bisher im Südosten des Flurstücks Nr. 89/7 am Triftweg.

Die bisherige Nutzung auf dem Grundstück des **Anglerparks** - Angelsportgewässer, Tiergehege, Kinderspielplätze, Zeltbauten, Garage, Gastronomiegebäude mit Wohnnutzung, Nebengebäude mit Toilettenanlagen - soll unverändert erhalten bleiben. Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude ist auf 500 m² festgesetzt, fliegende Bauten sind bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

Im Nordosten des Plangebiets sind auf dem Flurstück Nr. 89/4 **zwei eingeschossige Ferienhäuser** mit zugehörigen Stellplätzen geplant. Die zulässige Grundfläche je Gebäude ist auf 70 qm² begrenzt, die GRZ auf 0,2. Die Zufahrt erfolgt direkt vom Triftweg aus.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen steht das grundsätzliche Ziel im Vordergrund, den Eingriff in den Naturhaushalt so weit wie möglich im Plangebiet zu minimieren sowie einen Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu erbringen. Dazu werden insbesondere Regelungen zur Erhaltung vorhandener Gehölze sowie über Art und Maß der Ein- und Begrünung des überplanten Geländes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern getroffen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Extensivierung von Teilen der Rasenflächen sowie zur naturnahen Gestaltung der Gewässer und Uferzonen festgesetzt. Darüber hinaus sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° extensiv zu begrünen.

Im Bebauungsplan wurden zudem umfangreiche Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt bzw. als Hinweise übernommen.

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 Planung relevanten gesetzlichen Vorgaben nach den betreffenden Schutzgütern abgehandelt. Vorab werden in diesem Zusammenhang noch einige grundsätzliche Forderungen aus dem BNatSchG aufgeführt, die Schutzgut-übergreifend zu beachten sind.

Baugesetzbuch (BauGB) (2011)

§ 1

(5) Die Bauleitpläne (...) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

7. 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

2. 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.

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

1. die biologische Vielfalt,

2. 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, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.

§ 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.

§ 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 können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen 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 sichern (...)

§ 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)

§ 4

(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.

§ 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)

§ 1

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

2. *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,*
2. *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.

§ 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)

§ 28

(4) Die Grundwasserneubildung 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 naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; (...) 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 werden die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,
- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Stillgewässer,
- Anlage eines weiteren Stillgewässers,
- intensive Begrünung der Freiflächen,
- Extensivierung von Teilen der Zierrasenflächen im Bereich des Anglerparks,
- für die Befestigung der Verkehrsflächen, Stellplätze, notwendigen Fußwege und Flächen für die Außenbewirtung ist nur eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig,

- das anfallende Dachflächenwasser ist zu versickern, in den Apfelbach bzw. das Angelsportgewässer einzuleiten oder in Zisternen zu sammeln,
- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern,
- Verbot des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden,
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915.

Klima / Bioklima / Mensch

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 erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.

Mögliche Beeinträchtigungen der bioklimatischen Situation werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,
- intensive Begrünung der Freiflächen,
- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern.

Arten und Biotope

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2010)

§ 1 (2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,

2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

3. 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

5. 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. (...)

§ 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 (...)

§ 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, das „Schutz, Pflege und Wiederherstellung einer ausreichenden Vielfalt und einer ausreichenden Flächengröße der Lebensräume" 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,
- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Stillgewässer,
- Anlage eines weiteren Stillgewässers,
- Entwicklung von Uferstaudenfluren am nördlichen Rand des Angelsportgewässers,
- intensive Eingrünung der überplanten Fläche,
- intensive Begrünung der Freiflächen,
- ausschließliche Verwendung von heimischen Gehölzarten bei Pflanzmaßnahmen,
- Extensivierung von Teilen der Zierrasenflächen im Bereich des Anglerparks,
- Schutz der Amphibienwanderwege durch Abzäunung der südlichen Grenze des Plangebiets,
- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern,
- Verbot des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden,
- Maßnahmen zum Artenschutz.

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

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,

2. 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 / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,
- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Stillgewässer,
- intensive Eingrünung der überplanten Fläche,
- intensive Begrünung der Freiflächen,
- Entwicklung von Uferstaudenfluren am nördlichen Rand des Angelsportgewässers,
- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern.

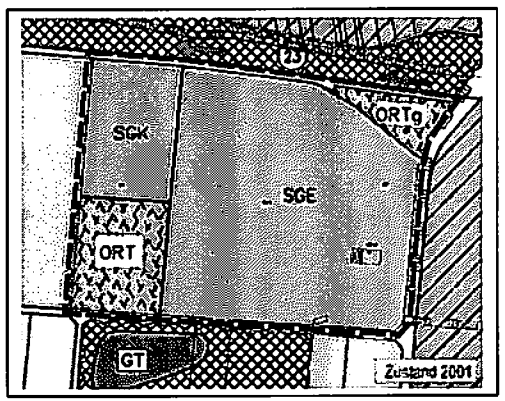
1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

Landschaftsrahmenplan Südhessen (2000)

In der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans ist das Plangebiet mit Ausnahme des Angelsportgewässers als ‚Acker' dargestellt. Nach der Entwicklungskarte befindet sich nördlich angrenzend an die überplante Fläche bzw. den Apfelbach ein ‚Gebiet zum Schutz wertvoller Biotope'.

Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt

In der Karte ‚Biotoptypen des Landschaftsplans sind auf der überplanten Fläche folgende Biotop- und Nutzungstypen dargestellt:



SGK	Kleingarten, Grabeland
SGE	Erholungseinrichtung
ORT	Ruderalflur trockener Standorte
ORT	Ruderalflur trockener Standorte mit Gehölzaufwuchs

Landschaftsplanerisches Leitbild

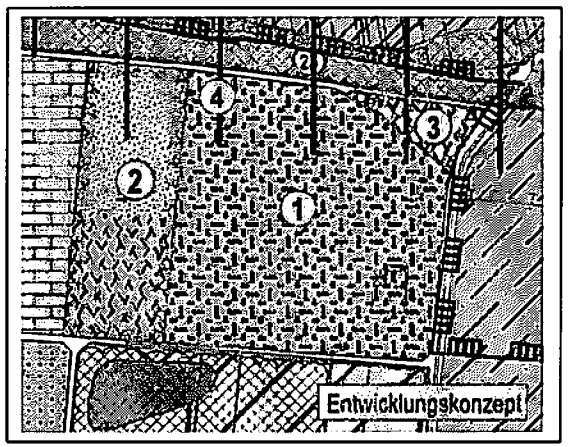
Im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt werden für die *Kulturlandschaft* (Nr. 1.2) folgende plangebietsrelevante Leitbilder formuliert:

- Wiederherstellung der natur- und kulturraumtypischen Lebensräume und Landschaftselemente,
- Entwicklung eines Biotopverbundsystems.

Für die angrenzende *Aue des Apfelbaches* (Nr. 1.3.1) wird u.a. eine naturnahe Entwicklung empfohlen.

Entwicklungskonzept

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans sind für das Plangebiet folgende Empfehlungen eingetragen:



1	Erholungseinrichtung
2	Anpflanzung von Gehölzen (Maßnahmenfläche)
3	Entwicklung eines Gehölzes durch Sukzession (Maßnahmenfläche)
4	Fläche für den Biotopverbund

Regionalplan Südhessen

Im ‚Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010' ist das Plangebiet als ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug' und ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft' dargestellt. Im östlichen und südlichen Randbereich wird die überplante Fläche von einem ‚Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz' berührt. Westlich des Plangebietes grenzt zudem ein ‚Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten' an.

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

Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfen-hausen, stellt das Plangebiet als ‚SO – Sondergebiet Freizeit' dar. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet von Weiterstadt mit allen Stadtteilen wird diese Nutzung übernommen.

2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

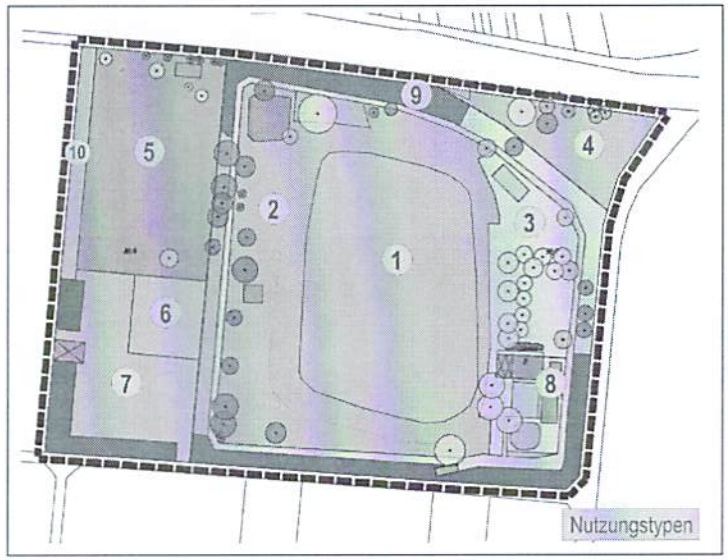
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Gemarkung Gräfenhausen (Flur 13) südlich des Apfelbaches. Es wird im Norden und Osten von Wald (‚Sensfelder Tanne'), im Westen von einer Sandgrube (ehemals Paulsen) und im Süden von einer Sukzessionsfläche (Grundstück Nothnagel) bzw. von einem Parkplatz begrenzt. Südöstlich schließt sich das Erholungsgebiet ‚Steinrodsee' an.

Das flach reliefierte, auf ca. 105 m üNN gelegene Plangebiet ist innerhalb des Rhein-Main-Tieflandes der naturräumlichen Haupteinheit ‚Untermainebene' (232), der naturräumlichen Untereinheit ‚Rhein-Main-Niederung' (232.0) und darin der Teileinheit ‚Hegbach-Apfelbachgrund' (232.13) zuzurechnen. Bei der Untermainebene handelt es sich um eine vorwiegend sandige Ebene im Höhenbereich zwischen 88 und 150 m ü.NN, in der Lössauflagerungen weitgehend fehlen. Die meist sandigen Böden sind daher relativ nährstoffarm.

2.1.1 Aktuelle Flächennutzung

Die Parzelle 89/7 und damit der größte Teil des Plangebiets wird aktuell bereits als Freizeitgelände - Angelsportgewässer mit angeschlossenem Gastronomiebetrieb (Biergarten) – genutzt (s. Abb. unten). Das Zentrum dieses Grundstücks wird von einem künstlichen Stillgewässer eingenommen, zwei kleinere Teiche befinden sich zudem nordwestlich und südöstlich davon. Im Südosten der Fläche befinden sich neben dem Gastronomiebereich noch ein Wohngebäude und eine Garage. Auf der westlich angrenzenden Fläche siedelt eine teilweise beweidete Ruderalflur mit randlicher Gehölzeinfassung. Das Grundstück im Nordosten wird als Freizeitgarten genutzt.



1	Angelsportgewässer	**6**	Tierhaltung
2	Grünfläche	**7**	Brachfläche, beweidet
3	Flächen mit wassergebundener Decke	**8**	Gastronomiebereich
4	Freizeitgarten	**9**	Baumhecke: Coniferen
5	Brachfläche	**10**	Baumhecke: heimisch / nicht heimisch

2.1.2 Schutzgut Boden

Auf der ‚Geologischen Karte des Großherzogthums Hessen' sind für das Plangebiet noch folgende Darstellungen zu verzeichnen: Flugsand, weniger als 1 m mächtig, mit Geröllen des Untergrundes (Nordhälfte) bzw. flach ausgebreiteter Flugsand (Südhälfte). Auf der (aktuellen) Bodenkarte ist die Fläche dagegen großflächig als (ehemalige) Abbaufläche gekennzeichnet. Lediglich im Norden, zum Apfelbach hin, sowie im Osten sind noch schmale Streifen mit natürlich gewachsenen Böden dargestellt. Es handelt sich dabei um (Auengley-) Braunen Auenboden aus mehreren sandigen Auelehmen über Terrassensand und -kies (Aue des Apfelbaches) bzw. um Braunerde mit Bändern aus Decksediment über Flugsand (Osten).

Die Böden des Plangebiets sind nicht durch Erosion gefährdet. Daten zu weiteren Bodeneigenschaften liegen nur für den äußersten Norden des Plangebiets (Aue des Apfelbaches) vor, da die übrigen Böden stark anthropogen überformt sind. Die Grundwasserschutzfunktion für Nitrat liegt hier im mittleren Bereich, für Schwermetalle ist sie gering. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis hoch.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Anlage künstlicher Stillgewässer mit Abdichtung ist die Versickerung im Bereich des Anglerparks auf größeren Teilflächen eingeschränkt.

Nach der ‚Studie zur Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet der Stadt Weiterstadt' (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH 1998) liegt die überplante Fläche in einem Bereich, der keine erlaubnisfreie Versickerung zulässt, da der Flurabstand des Grundwassers zum Grundwasserhochstand 1983 kleiner als 1,8 Meter war.

Vorbelastungen

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt sind für das Plangebiets keine Altlasten bekannt. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Altfläche mit der Nr. 432023020003 (ehemalige Deponie für Bauschutt und Erdaushub der Gemeinde Gräfenhausen).

Zusammenfassende Bewertung

Die Bodenverhältnisse sind durch eine frühere Abbautätigkeit bereits stark anthropogen überprägt. Daten zu den Bodeneigenschaften liegen daher nur für den äußersten Norden des Plangebiets (Aue des Apfelbaches) vor, wo die Grundwasserschutzfunktion für Nitrat im mittleren Bereich liegt und für Schwermetalle gering ist. Die Wasserdurchlässigkeit ist dort mittel bis hoch. Als weitere Vorbelastung des Bodenpotenzials sind die aktuell überbauten und versiegelten Flächen sowie das künstlich angelegte Angelsportgewässer auf dem intensiv genutzten Freizeitgelände zu nennen. Auf den westlich angrenzenden Brachflächen kommt es durch Beweidung und durch die Lagerung von Abfällen zu Verdichtung und Nährstoffeintrag. Wegen dieser erheblichen Vorbelastungen kann innerhalb des gesamten Plangebiets nicht mehr von der Existenz natürlich gewachsener und funktionsfähiger Böden ausgegangen werden. Die überplante Fläche liegt in einem Bereich, der keine erlaubnisfreie Versickerung zulässt, da der Flurabstand des Grundwassers zum Grundwasserhochstand 1983 kleiner als 1,8 Meter war. Innerhalb des Plangebiets selbst sind keine Altlasten bekannt.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Die überplante Fläche liegt in der Wasserschutzzone III B für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes GWW Gerauer Land. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt zwar im Auebereich des Apfelbachs, festgesetzte Überschwemmungsgebiete mit Verordnung sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Im Plangebiet selbst gibt es keine Fließgewässer.

Ein großer Teil der Parzelle 89/7 wird von einem künstlich angelegten Angelsportgewässer (Folienteich) eingenommen, der einer intensiven Erholungsnutzung unterliegt. Zwei weitere kleinere Teiche befinden sich nordwestlich und südöstlich davon. Zur Qualität dieser Gewässer liegen keine Daten vor.

Die Grundwassersituation wird durch mächtige Porengrundwasserleiter aus quartären Lockergesteinen mit großer Bedeutung für die überregionale Trinkwasserversorgung geprägt. Das Plangebiet ist daher Teil der ausgewiesenen Wasserschutzzone III B für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes GWW Gerauer Land. Im

Landschaftsplan ist die Grundwasserergiebigkeit als ‚mäßig bis mittel' dargestellt, die Verschmutzungsempfindlichkeit als ‚mittel' (B 1).

Da in der näheren Umgebung des Plangebiets kein Grundwassermessstelle zu verzeichnen ist, können hier keine Ganglinien des Grundwassers dargestellt werden. Zu den aktuellen Grundwasserhöhengleichen / Grundwasserflurabständen sind den Karten des HLUG für das Plangebiet folgende Daten zu entnehmen:

	Okt. 2008	Okt. 2009	Okt. 2010
Grundwasserflurabstände	1-2 m	2-3 m	1-2 m
Grundwasserhöhengleichen	105m+NN	105m+NN	105m+NN

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.

„Für die Planung von Bauwerken, die in das Grundwasser eintauchen können, werden die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände, die ***‚Bemessungsgrundwasserstände'***, zugrunde gelegt. Zur Begriffsdefinition ist die DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen' (Teil 1–10) heranzuziehen, hier wird vom ‚Bemessungsgrundwasserstand' gesprochen, der die verschiedenen Lastfälle für Hausabdichtungen (Bodenfeuchte, nichtstauendes Sickerwasser, drückendes Wasser (Grundwasser)) im Zusammenhang mit den Bodeneigenschaften abgrenzt. (...) Die grundwasserfreie Höhe der Bauwerkssohle wird unter Zuhilfenahme der langjährigen Beobachtungsreihen von Grundwassermessstellen im Planungsbereich bestimmt. Das geschieht unter Zuhilfenahme der langjährigen Beobachtungsreihen von Grundwassermessstellen im Planungsbereich. (...) Weitere Rückschlüsse auf Grundwasserstände lassen sich aus der Konstruktion von Höhengleichen der Grundwasseroberfläche ziehen. (...) Die höchsten seit 1950 beobachteten Grundwasserstände in dem jeweiligen Planungsgebiet können mit Hilfe der drei Karten April 1957, 1988 und 2001 bestimmt werden. Dort, wo 1957 schon eine Beeinflussung durch Brunnen vorlag, ist mit noch höheren Wasserständen zu rechnen." (Wolf-Peter von Pape, HLUG 2004).

Die Grundwasserstände für die Jahren 1957, 1988 und 2001 sind für das Plangebiet in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	April 1957	April 1988	April 2001
Grundwasserflurabstände	0-0,5 m	0,5-1 m	0-0,5 m
Grundwasserhöhengleichen	106m+ NN	106m+NN	106m+NN

Zur Grundwasserbeschaffenheit werden im Umweltatlas Hessen folgende Werte genannt:

	Wert	Bewertung
Gesamthärte: gemittelter Wert 1990-1996	> 18-30° dH	hart
pH-Wert: gemittelter Wert 1990-1996	> 7	leicht basisch
Nitratwert: gemittelter Wert 1990-1996	> 50	sehr hoch

Vorbelastungen

Inwieweit sich die Beseitigung der natürlich gewachsenen Böden im Zuge des Sandabbaus auch auf die Grundwassersituation des Plangebietes auswirkt, kann in diesem Rahmen nicht abgeschätzt werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass zumindest das intensiv genutzte Angelsportgewässer erhöhte Nährstoffgehalte durch den Eintrag von Futtermitteln aufweist. Als relativ geringe Vorbelastungen sind die bestehende Überbauung und Versiegelung zu nennen.

Zusammenfassende Bewertung

Von der Planung sind keine Fließgewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsgebiete betroffen. Faktisch liegt der nördliche Teil der überplanten Fläche jedoch in der Aue des Apfelbaches. Ein großer Teil des Freizeitgeländes wird von einem künstlich angelegten Angelsportgewässer eingenommen, zwei weitere kleinere Teiche befinden sich nordwestlich und südöstlich davon. Zur Qualität dieser Gewässer liegen keine Daten vor.

Die mächtigen Porengrundwasserleiter aus quartären Lockergesteinen haben eine große Bedeutung für die Trinkwasserversorgung. Das Plangebiet ist daher Teil der ausgewiesenen Wasserschutzzone III B. Die Grundwasserergiebigkeit ist ‚mäßig bis mittel', die Verschmutzungsempfindlichkeit liegt im mittleren Bereich.

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

Die Beschaffenheit des Grundwassers ist hart, leicht basisch und durch einen sehr hohen Nitratwert gekennzeichnet.

Vorbelastungen des Grundwasserhaushaltes bestehen möglicherweise durch die Beseitigung der natürlich gewachsenen Böden im Zuge des Sandabbaus. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass zumindest das intensiv genutzte Angelsportgewässer erhöhte Nährstoffgehalte durch den Eintrag von Futtermitteln aufweist. Als relativ geringe Vorbelastungen sind die bestehende Überbauung und Versiegelung zu nennen.

2.1.4 Schutzgut Klima

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:

Mittlere Tagesmitteltemperatur im Jahr (1901-2000)	9,1-10,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im Januar (1971-2000)	1,1-2,0°C
Mittlere 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: Mittlere Jahressumme (1981-2000)	1.050-1.075 kWh/m^2
Globalstrahlung: Mittlere Tagessummen Januar (1981-2000)	0,66-0,90 kWh/m^2
Globalstrahlung: Mittlere Tagessumme August (1981-2000)	4,41-4,65 kWh/m^2
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
Mittlere 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

Lokalklima

Das Klima des Plangebiets wird zudem durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen der offenen Kulturlandschaft und dem Waldgebiet ‚Sensfelder Tanne' bestimmt. Da die Fläche im Norden und Osten von Wald und zudem im Süden von einer gehölzbestimmten Brachfläche umschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die (mikro-)klimatischen Bedingungen am ehesten mit denen baumfreier Waldstandorte vergleichbar sind. Im Sommer dürfte es im Unterschied dazu jedoch von Westen her zu einer stärkeren Erwärmung kommen, und darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass sich das großflächige Gewässer modifizierend auf das Geländeklima auswirkt.

Luftströmungen

In der Aue des Apfelbaches ist nach dem Landschaftsplan eine nächtliche bodennahe Luftströmung mit mäßiger bis schwacher Ausprägung zu verzeichnen.

Vorbelastungen

Da die versiegelten und überbauten Flächen insgesamt nur wenig Raum einnehmen, ist hierdurch aktuell nicht von einer Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Zusammenfassende Bewertung

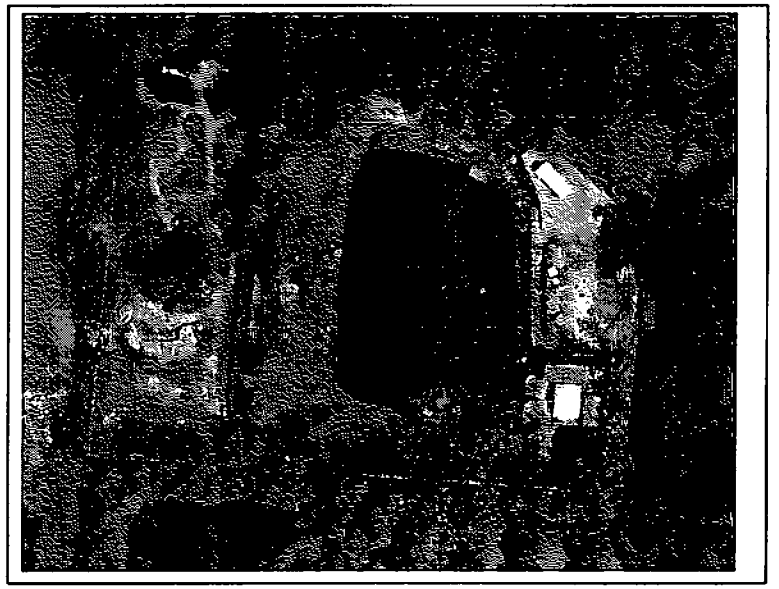
Das Plangebiet liegt im Klimabereich des Rhein-Main-Gebietes, der als 'warm bis sehr warm' einzustufen ist. Das Klima des Plangebiets wird zudem durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen der offenen Kulturlandschaft und dem Waldgebiet ‚Sensfelder Tanne' bestimmt. Da die Fläche im Norden und Osten von Wald und zudem im Süden von einer gehölzbestimmten Brachfläche umschlossen wird, ist die (mikro-)klimatische Situation mit der baumfreier Waldstandorte vergleichbar. Im Sommer dürfte es im Unterschied dazu jedoch von Westen her zu einer stärkeren Erwärmung kommen, und darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass sich das großflächige Gewässer modifizierend auf das Geländeklima auswirkt. In der Aue des Apfelbaches ist eine nächtliche bodennahe Luftströmung mit mäßiger bis schwacher Ausprägung zu verzeichnen. Da die versiegelten und überbauten Flächen derzeit nur wenig Raum einnehmen, ist hierdurch aktuell nicht von einer Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

Die Parzelle 89/7 und damit der größte Teil des Plangebiets wird aktuell bereits als Freizeitgelände – Angelsportgewässer mit angeschlossenem Gastronomiebetrieb (Biergarten) – genutzt. Das Zentrum dieses Grundstückes wird von einem künstlichen Stillgewässer mit wenig naturnahen Uferzonen eingenommen. Zwei kleinere Teiche befinden sich zudem im Nordwesten und Südosten der Fläche. Die übrigen Freiflächen haben den Charakter einer intensiv gepflegten Grünfläche. Als Eingrünung des Geländes sind im Süden, Osten und Nordwesten Koniferenhecken zu verzeichnen. Im Südosten des Grundstücks befinden sich die Gebäude des Gastronomiebetriebes und eine Garage.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück haben sich Ruderalfluren ausgebildet, die teilweise beweidet oder zur Lagerung von Müll genutzt werden. Entlang der westlichen Grenze befinden sich eine Koniferenhecke sowie eine Baumhecke aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen.

Das Grundstück im Nordosten wird als Freizeitgarten genutzt.



Vegetation

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

Grundlage der nachfolgenden Ausführungen ist jeweils eine Begehung der überplanten Fläche in 2001 bzw. im Juli 2011. Detaillierte floristische oder vegetationskundliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Auf dem intensiv gärtnerisch gepflegten Gelände des ‚Anglerparks' ist wenig Raum für die Ansiedlung einer krautigen Spontanvegetation. Ähnliches gilt im Wesentlichen auch für die drei künstlich angelegten Teiche[1] und deren Uferzonen, von denen die beiden kleineren jedoch teilweise von (eingebrachten) Wasser- und Sumpfpflanzen besiedelt sind. Die westlich und nordöstlich angrenzenden Flächen konnten sich in der Vergangenheit relativ ungestört entwickeln. Im Süden der Parzelle 89/6 hatte sich in 2001 eine Ruderalflur entwickelt, während der Nordteil mit Gehölzen wie Salweide, Birke, Besenginster, Brombeere und Purpur-Weide fast schon den Charakter eines Vorwaldes erreicht hatte. In 2011 stellte sich die gesamte Fläche als mehr oder weniger lückige Ruderalflur dar, deren südliche Hälfte beweidet wurde. Die Parzelle 89/4 wurde 2001 im Wesentlichen von einem Brombeergestrüpp geprägt, in 2011 dagegen als Freizeitgarten mit Scherrasen genutzt.

Der Baumbestand der überplanten Fläche wird vorwiegend von nicht-heimischen Nadel- und Laubbäumen geprägt.

[1] Zwei weitere Stillgewässer wurden seit 2003 beseitigt.

Fauna

Amphibien

Im Oktober 2003 wurde vom Büro *Ökoplanung* (Großzimmern) das Gutachten ‚Amphibienwanderungen im Bereich des Anglerparks Müller' erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Zwischen dem Waldgebiet ‚Sensfelder Tanne' und den westlich angrenzenden Gewässern des ‚Nothnagel-Geländes', des ‚Anglerparks' sowie der westlich angrenzenden Abbaufläche ist eine rege jahreszeitlich bedingte Mobilität von Amphibien zu beobachten. Die adulten Tiere suchen die Teiche als Laichgewässer auf und ziehen sich anschließend wieder in die benachbarten Gehölze (Wald, Sukzessionsflächen) zurück. Auch die Jungtiere verlassen die Gewässer nach dem Heranwachsen und suchen geeignete Landlebens- und Überwinterungsräume auf.

Bei den Untersuchungen, die zur Erfassung der Amphibienpopulationen in der Vergangenheit im Bereich ‚Sensfelder Tanne' durchgeführt wurden, stellte sich heraus, dass 70-75% der beobachteten Tiere Erdkröten sind. Diese Art unternimmt die weitesten Wanderungen und stellt die geringsten Ansprüche an die Laichgewässer; sie kommt außer im großen Fischteich des ‚Anglerparks' in allen Gewässern des Gebietes vor. Die Gruppe der Grün- oder Wasserfrösche, die ebenfalls in allen Gewässern außerhalb des großen Fischteiches zu beobachten ist, macht mit Seefrosch, Wasserfrosch und Kleinem Teichfrosch etwa 10-15% der Amphibienvorkommen aus. Bei 5-10% der Tiere handelt es sich um Gras- und – seltener – Springfrösche aus der Gruppe der Braunfrösche, die Gewässer mit Fischbesatz meiden. 5% der nachgewiesenen Amphibien sind schließlich Molche, wobei Teich- und Bergmolch am häufigsten sind, während der Kamm-Molch als extrem selten eingestuft wird.

Das Amphibiengutachten weist zudem auf die Bedeutung der Sandgrube Paulsen als Lebensraum für Uferschwalben (Kolonie mit 6 Brutpaaren) sowie als Rastplatz für durchziehende Wat- und Wasservögel (z.B. Kampfläufer) hin.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen zum Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt wurde das südlich des ‚Anglerparks' gelegene ‚Nothnagel-Gelände' als wertvoller Biotopkomplex trockener und feuchter Standorte bewertet, da hier u.a. die folgenden Insektenarten der Roten Listen vorkommen:

Deutscher Name	Wiss. Name	RLH	RLD	§
Sonnenröschenbläuling	*Aricia aegestis*	5	3	§
Zweifarbige Beißschrecke	*Metrioptera bicolor*	3	-	
Weinhähnchen	*Oecanthus pellucens*	3	-	§
Wiesen-Grashüpfer	*Chorthippus dorsatus*	3	-	
Hornisse	*Vespa crabro*	-	3	§

Rote Liste Hessen (RLH), Deutschland (RLD) und Bundesartenschutzverordnung (§):

- **3** gefährdet
- **5** bei fortschreitender Biotopzerstörung gefährdet (Vorwarnliste)
- **§** geschützt nach BArtSchV

Das abgezäunte Freizeitgelände selbst war nicht Gegenstand der Untersuchungen.

Ergebnisse der faunistischen Untersuchung 2011 (Büro für Umweltplanung 2012)

Im Untersuchungsraum finden sich keine geeigneten Quartierstrukturen für **Fledermausarten**, die an Baumhöhlen gebunden sind. Ein nutzbares Potenzial von Gebäudequartieren ist allenfalls am bestehenden Funktionsgebäude vorhanden.

Für das funktionale Umfeld sind Vorkommen von insgesamt zehn Fledermausarten bekannt, von denen Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in 2011 in Umgebungsbereichen des Plangebiets nachgewiesen wurden. Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass zumindest einige Arten das Plangebiet für ihre Jagdflüge nutzen. Dies ist vor allem für die an Gewässer adaptierte Wasserfledermaus wahrscheinlich.

Insgesamt wurden in 2011 46 **Vogelarten** nachgewiesen; für zwei weitere Arten liegen aus der Vergangenheit Beobachtungen vor. 24 dieser Arten sind derzeit im Untersuchungsraum als *Brutvogelarten* oder als Arten mit begründetem Brutverdacht einzustufen. Die drei Rote-Liste-Arten Girlitz (*Serinus serinus*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Klappergrasmücke (*Sylvia currucua*) sind von besonderem artenschutzfachlichem Interesse, für sie eine unmittelbare Betroffenheit durch das Vorhaben gegeben ist.

Als Vertreter der lokalen **Reptilienfauna** wurden Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*) beobachtet. Artenschutzrechtlich bedeutsame Arten wie z.B. die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnten trotz gezielter Nachsuche bei geeigneten Bedingungen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Die nachgewiesenen **Amphibienarten** Berg- und Teichmolch (*Triturus alpestris, Triturus vulgaris*), Erdkröte (*Bufo bufo*) sowie Gras-, Teich- und Seefrosch (*Rana temporaria, Rana kl. esculenta, Rana ridibunda*) konzentrieren sich in ihrem Vorkommen hauptsächlich auf das verkrautete Stillgewässer im Nordwesten des Untersuchungsgebietes, dem auch die Funktion eines Reproduktionshabitates. Einige Reproduktionsnachweise lassen sich jedoch auch dem Angelsportgewässer zuordnen.

Das angetroffene Artenspektrum ist typisch für die im Untersuchungsraum angetroffenen Standortverhältnisse und weist eine Vielzahl seltener, streng geschützter oder gefährdeter Arten auf.

Seltene, gefährdete und besonders geschützte Arten

Folgende Arten des *Anhang I der Vogelschutzrichtlinie* (VS-RL) wurden mit Gaststatus nachgewiesen: Rohrweihe (*Circus aeroginosus*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Schwarzmilan (*Milvus migrans*).

Folgende Arten des *Anhang II der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie* (FFH-RL) wurden von den Naturschutzverbänden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für das Gebiet benannt: Kammmolch (*Triturus cristatus*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) und Großes Mausohr (*Myotis myotis*). Der **Kammmolch** gelangen wurde weder bei der Amphibienerfassung 2011 noch im Rahmen der Wanderungsnachweise aus der Amphibienschutzaktion (Amphibienzaun am Triftweg) nachgewiesen. Ein Vorkommen der beiden **Fledermausarten** nicht auszuschließen, das vorhandene Quartierpotenzial ist für sie jedoch nicht nutzbar. Nach aktuellem Kenntnisstand ist keine der drei Arten daher als im Plangebiet resident einzustufen.

Arten des *Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie* (FFH-RL) sind die für den betroffenen Landschaftsraum bekannten **Fledermausarten** Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Braunes/Graues Langohr (*Plecotus* sp.), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*. Aufgrund des strukturellen Quartierpotenzials sind nur gebäudegebundene Fledermausarten und davon lediglich Spaltenbewohner als potenziell resident einzustufen: Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus und ggf. auch die Rauhautfledermaus zu rechnen.

In diese Schutzkategorie gehören auch die Nachweise der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) sowie von Laubfrosch (*Hyla arborea*) und Wechselkröte (*Bufo viridis*). Diese Arten können aus strukturellen Gründen jedoch nicht auf der überplanten Fläche selbst vorkommen. Auch Kammmolch (s.o.) und Springfrosch (*Rana dalmatina*) sind hierher zu stellen. Der Springfrosch ist aktuell zumindest als potenziell resident einzustufen.

Streng geschützt *nach BArtSchV* sind die als Überflieger bzw. Nahrungsgast eingestuften Arten Grünspecht (*Picus viridis*) und Uferschwalbe (*Riparia riparia*).

Streng geschützte Arten *nach BNatSchG* sind die oben aufgeführten Fledermausarten, der Kammmolch, die Knoblauchkröte, die Kreuzkröte, der Laubfrosch, der Springfrosch, die Wechselkröte, der Grünspecht und die Uferschwalbe. Die oben genannten Greifvogelarten und der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) sind alle als Nahrungsgäste oder Überflieger einzustufen.

Arten der *bundesweiten Roten Listen* sind der von den Naturschutzverbänden als Durchzieher genannte und als *‚stark gefährdet'* eingestufte Flussuferläufer (*Actitis hypoleucos*). In der *‚Vorwarnstufe'* geführt werden die residenten Arten Haussperling (*Passer domesticus*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*), während die Rauchschwalbe zwar nur als Nahrungsgast zu beobachten war, im Bereich der Tiergehege und Ställe durchaus aber auch geeignete Bruthabitatstrukturen vorfindet.

Nachweise der *landesweiten Roten Listen*, die definitiv im Untersuchungsgebiet vorkommen, sind die ***‚vom Aussterben bedrohten'*** Arten **Springfrosch** (potenziell resident) und **Flussuferläufer** (Durchzieher beim Frühjahrszug). Die *‚stark gefährdete'* Rohrweihe wurde als Nahrungsgast beobachtet. Als ‚gefährdet' gelten die Arten Graugans (*Anser anser*), Graureiher (*Ardea cinerea*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Stockente (*Anas platyrhynchos*), Kormoran (*Phalacrocorax carbo*), Uferschwalbe und

Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*), von denen lediglich die letztgenannte Art im Plangebiet resident ist. In der ‚Vorwarnstufe' werden Girlitz (*Serinus serinus*), Klappergrasmücke (*Sylvia currucua*), Haussperling, Kernbeißer, Schwarzmilan, Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Blindschleiche, Ringelnatter, Bergmolch (*Triturus alpestris*), Teichmolch (*Triturus vulgaris*), Erdkröte und Grasfrosch. Mit Ausnahme der drei Gastvogelarten Kernbeißer, Schwarzmilan und Stieglitz sind die aufgeführten Arten alle im Vorhabensgebiet resident. Für den ebenfalls residenten Seefrosch ist die ‚Datenlage unbekannt' bzw. eine ‚Gefährdung anzunehmen'.

Vorbelastungen

Die im Außenbereich der Gemarkung Gräfenhausen angesiedelten Sport- und Freizeiteinrichtungen sind aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes vor allem für die Fauna als Beeinträchtigung (potenziell) sehr bedeutsamer Lebensräume zu werten.

Der Lebensraum der Amphibien wird durch den viel befahrenen, asphaltierten ‚Triftweg' mittig zerschnitten. In der Folge wurden hier im Frühjahr immer wieder große Mengen von Fröschen, Kröten und Molchen überfahren. Um diese massive Gefährdung der Amphibienpopulationen zu verringern, wird im Frühjahr am Waldrand ein mobiler Krötenzaun aufgestellt und betreut. Eine weitere Barriere bildet der mindestens 5 m tiefe Steilabfall am Ostrand der Sandgrube westlich des Freizeitgeländes. Als Beeinträchtigungen der Laichgewässer ist v.a. der Feinddruck durch die starken Nutz- und Raubfischbestände des großen Anglerteiches und der ‚Nothnagel-Gewässer' zu werten.

NATURA 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes

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

- VSG ‚Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau (6017-401), ca. 1,6 km: bisher keine Erhaltungsziele.
- FFH-Gebiet ‚Rotböhl' (6017-303), ca. 2,4 km: Dünen mit offenen Grasflächen, Trockene, kalkreiche Sandrasen, Subpannonische Steppen-Trockenrasen.
- FFH-Gebiet ‚Faulbruch von Erzhausen' (6017-306), ca. 3,4 km: Artenreiche montane Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden.
- FFH-Gebiet ‚Wald bei Groß-Gerau' (6016-304), ca. 4,4 km: Auenwälder, Stieleichen- oder Eichen-Hainbuchenwald; Heldbock, Hirschkäfer, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Grünes Besenmoos,
- FFH-Gebiet ‚Kranichsteiner Wald mit Hegbachaue, Mörsbacher Grund und Silzwiesen' (6018-305), ca. 5,0 km: Auenwälder, Natürliche eutrophe Seen, Artenreiche montane Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, Feuchte Hochstaudenfluren, Magere Flachland-Mähwiesen, Kalkreiche Niedermoore, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald, Stieleichen- oder Eichen-Hainbuchenwald, Heldbock, Hirschkäfer, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Kammmolch.

Gesamtbewertung Arten und Biotope

Während die (Spontan-)Vegetation auf der überplanten Fläche wegen der intensiven Nutzungen nicht von besonderer Bedeutung ist, bildet das reich strukturierte und klima-

begünstigte Gelände mit seinem Umfeld für Amphibien einen gut geeigneten Lebensraum. Die Bedeutung der Laichgewässer wurde im Gutachten von 2003 wie folgt beurteilt: Als besonders wichtig wird das fischfreie Amphibiengewässer im Bereich der Sandgrube Paulsen genannt. Hohe Populationsdichten von Erdkröten und Grünfröschen zeigen aber auch die verkrauteten, flachen, gut besonnten und fischfreien Zierteiche im Nordwesten des ‚Anglerparks', und auch der Teich am Biergarten[2] weist einen guten Besatz mit diesen Arten auf. Weitere geeignete Laichgewässer sind westlich des Triftwegs (naturnahe Abschnitte des ‚Steinrodsees') sowie entlang des Apfelbachs zu verzeichnen. Obwohl die Teiche auf dem eingezäunten ‚Nothnagel-Gelände' recht naturnah strukturiert sind, wird ihre potenzielle Eignung als Laichgewässer für empfindlichere Arten durch den starken Fischbesatz eingeschränkt. Die Wald- und Gehölzbestände im Umfeld der Laichgewässer – Waldflächen der ‚Sensfelder Tanne', Gehölzbestände auf dem Nothnagel-Gelände sowie Ufergehölzsaum des Apfelbaches – sind für die vorkommenden Amphibien von großer Bedeutung als Teil-Lebensräume.

Gegenstand früherer Untersuchungen waren vor allem die Wanderkorridore von Amphibien im Umfeld des ‚Anglerparks'. Dabei erwiesen sich u.a. die südlich bzw. nördlich an das Gelände angrenzenden, nur noch selten oder nicht mehr genutzten Wege als besonders geeignete Verbindungen zwischen den Laichgewässern und den Landlebensräumen der Amphibien. Insgesamt wurden mindestens 7 Amphibienarten festgestellt, die zum damaligen Zeitpunkt nach nationalem Recht geschützt waren. Die Arten Kamm-Molch, Kleiner Wasserfrosch und Springfrosch fallen zudem unter die besonders strengen Vorschriften der EU-weit geltenden FFH-Richtlinie. Auch für andere Tiergruppen haben das Projektgebiet und sein Umfeld eine große (potenzielle) Bedeutung.

In 2011 wurden für das funktionale Umfeld die **Fledermausarten** Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus aktuell nachgewiesen. Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass zumindest einige Arten das Plangebiet für ihre Jagdflüge nutzen, darunter vor allem die an Gewässer adaptierte Wasserfledermaus. Im Untersuchungsraum finden sich keine geeigneten Quartierstrukturen für an Baumhöhlen gebundene Arten. Geeignete Gebäudequartiere sind allenfalls am bestehenden Funktionsgebäude vorhanden.

Insgesamt wurden 46 **Vogelarten** nachgewiesen, von denen 24 aktuell als *Brutvogelarten* eingestuft wurden. Die drei Rote-Liste-Arten Girlitz, Haussperling und Klappergrasmücke sind von besonderem artenschutzfachlichem Interesse, für sie eine unmittelbare Betroffenheit durch das Vorhaben gegeben ist.

Als Vertreter der lokalen **Reptilienfauna** wurden Blindschleiche und Ringelnatter beobachtet. Artenschutzrechtlich bedeutsame Arten wie z.B. die Zauneidechse konnten trotz gezielter Nachsuche bei geeigneten Bedingungen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Die nachgewiesenen **Amphibienarten** Berg- und Teichmolch, Erdkröte sowie Gras-, Teich- und Seefrosch konzentrieren sich in ihrem Vorkommen hauptsächlich auf das verkrautete Stillgewässer im Nordwesten des Untersuchungsgebietes, dem auch die

[2] Der kleinere Teich im Nordwesten und das Stillgewässer beim Biergarten wurden zwischenzeitlich beseitigt.

Funktion eines Reproduktionshabitates. Einige Reproduktionsnachweise lassen sich jedoch auch dem Angelsportgewässer zuordnen.

Die nachgewiesenen ***Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie*** (VS-RL), des ***Anhang II der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie*** (FFH-RL) sowie die streng ***geschützten Arten nach BArtSchV*** wurden für das Plangebiet selbst nicht als resident eingestuft.

Von den bekannten Arten des ***Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie*** (FFH-RL) wurden der Springfrosch, die Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus sowie ggfs. auch die Rauhautfledermaus als potenziell resident eingestuft.

Im Vorhabensgebiet potenziell resident sind die ***nach BNatSchG streng geschützten Arten*** Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus und der Springfrosch.

Von den in der ***‚Vorwarnstufe' der bundesweiten Roten Listen*** geführten Arten sind Haussperling und Ringelnatter im Plangebiet resident.

Der ***landesweit als ‚vom Aussterben bedrohte'*** **Springfrosch** ist im Vorhabensgebiet potenziell resident, als ***‚gefährdet'*** gilt der ebenfalls als potenziell resident eingestufte Teichfrosch. In der ***‚Vorwarnstufe'*** werden die residenten Arten Girlitz, Klappergrasmücke, Haussperling, Blindschleiche, Ringelnatter, Berg- und Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch geführt. Für den ebenfalls residenten Seefrosch ist die ‚Datenlage unbekannt' bzw. eine ‚Gefährdung anzunehmen'.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Übergangsbereich zwischen dem Waldgebiet ‚Sensfelder Tanne' und den südlich angrenzenden Offenlandbereichen wird aktuell ganz wesentlich durch die hier angesiedelten Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägt, die den ursprünglichen Charakter dieses Gemarkungsteils mehr oder weniger stark verfremden. Dies gilt u.a. auch für das Gelände des ‚Anglerparks', dessen gärtnerische Gestaltung sich nicht sehr harmonisch in das ursprüngliche Landschaftsgefüge einpasst. Die benachbarte ‚Sandgrube Paulsen' ist als erhebliche Beeinträchtigung der Landschaftsbildes zu werten.

2.1.7 Schutzgut Mensch und Erholung

Bioklimatische Belastung

Laut Landschaftsrahmenplan gehört die Untermainebene in Südhessen zu den bioklimatischen Belastungsbereichen. Diese „sind aufgrund ihrer 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, und das Plangebiet selbst befindet sich mit knapp 500 m Entfernung noch im weiteren Einflussbereich des Kfz-Verkehrs auf der viel befahrenen BAB A 5. 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:

Parameter	Wert	Bewertung
Schwefeldioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>3-4 µg/m³	relativ gering
Stickstoffdioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>32-38 µg/m³	mittel
Stickstoffdioxid aus Kfz-Verkehr 2005	>500-1.000 kg/(km2x a)	relativ gering
Flüchtige organische Verbindungen aus Kfz-Verkehr 2005	>0-250 kg/(km2x a)	gering
Stickstoffdioxid aus Gebäudeheizung 2006	>400-800 kg/(km2x a)	gering
Ozon-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>35-40 µg/m³	relativ gering
Ozon-Konzentration: Tagesmittelwert 09. August 2003	>90-120 µg/m³	mittel
Feinstaub: Jahresmittelwert 2007 der PM10-Konzentrationen	>16-20 µg/m³	relativ gering

In welchem Umfang die Schadgasemissionen der ca. 500 m entfernten BAB A 5 auf das Plangebiet einwirken, kann im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht beurteilt werden.

Lärmbelastung

Straßenverkehr

Im Schallimmissionsplan Weiterstadt ist die überplante Fläche nicht mit dargestellt. Da sich der von der BAB A 5 emittierte Straßenverkehrslärm weiter südlich jedoch mehr oder weniger gleichförmig von Osten nach Westen in der Gemarkung Gräfenhausen ausbreitet, ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass die Belastung durch den Straßenverkehr nachts bei > 50 bis 55 dB(A) und damit über dem Richtwert von 50 dB(A) der VDI-Richtlinie 2058 und der TA Lärm für *Gewerbegebiete* liegt.

Luftverkehr

Durch die An- und Abflüge auf dem ca. 7,5 km entfernt liegenden Flughafen Frankfurt / Rhein-Main wird das Plangebiet zusätzlich durch Fluglärm belastet. Dabei werden auf der überplanten Fläche bei Westbetriebsrichtung am Tag äquivalente Dauerschallpegel von 58 dB(A) und nachts von 55 dB(A) erreicht. Bei Ostbetriebsrichtung liegen die entsprechenden Werte im Tageszeitraum bei 55 dB(A) und im Nachtzeitraum bei 51 dB(A). Auch diese Belastungen liegen über dem Richtwert von 50 dB(A) der VDI-Richtlinie 2058 und der TA Lärm für *Gewerbegebiete*.

Zu weiteren Lärmemissionen kommt es zwischen 7 und 21 Uhr durch den Betrieb des Egelsbacher Verkehrslandeplatzes, der nicht genauer quantifiziert werden kann.

Erholung

Das Plangebiet und sein Umfeld stellen mit dem ‚Anglerpark', dem Steinrodsee und den hier angesiedelten Sporteinrichtungen einen Schwerpunkt für Freizeit und Erholung in der Gemeinde Gräfenhausen dar. Das nördlich angrenzende Waldgebiet ‚Sensfelder Tanne' ist im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt darüber hinaus als ‚älterer Waldbestand mit hohem ästhetischem Wert und großer Attraktivität für Erholungssuchende' dargestellt, während für die Brachflächen östlich des ‚Anglerparks' und das ‚Nothnagel-Gelände' die Empfehlung ‚Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz' ausgesprochen wird. Die ‚Sandgrube Paulsen' ist als Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu werten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der intensiven bioklimatischen und durch seine Lage im Ballungsraum sowie im Nahbereich der BAB A 5 zugleich erheblichen lufthygienischen Belastungen ausgesetzt ist. Darüber hinaus besteht auf der überplanten Fläche eine hohe Belastung durch Lärm aus dem Straßen- und Flugverkehr, der für beide Emissionsquellen über dem Richtwert von 50 dB(A) der VDI-Richtlinie 2058 und der TA Lärm für *Gewerbegebiete* liegt.

Das Plangebiet und sein Umfeld stellen mit dem ‚Anglerpark', dem Steinrodsee und den hier angesiedelten Sporteinrichtungen einen Schwerpunkt für Freizeit und Erholung in der Gemeinde Gräfenhausen dar. Das nördlich angrenzende Waldgebiet ‚Sensfelder Tanne' ist im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt darüber hinaus als ‚älterer Waldbestand mit hohem ästhetischem Wert und großer Attraktivität für Erholungssuchende' dargestellt, während für die Brachflächen östlich des ‚Anglerparks' und das ‚Nothnagel-Gelände' die Empfehlung ‚Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz' ausgesprochen wird. Die ‚Sandgrube Paulsen' ist als Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu werten.

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Detailliertere Aussagen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des Naturhaushaltes sind nur möglich, wenn entsprechende vertiefende Untersuchungen hierzu 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.

Grundstücke mit Erholungsnutzung

Auf dem Grundstück des Anglerparks werden alle Schutzgüter des Naturhaushaltes ganz wesentlich durch die intensive Erholungsnutzung geprägt. Als Folgen für den Boden sind dabei vor allem anthropogene Veränderungen wie Verdichtung, Umlagerung, Anlage von Folienteichen sowie Bebauung und Befestigung 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 versickern und damit die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird. Durch die Bebauung und Befestigung 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.

Im Gegensatz dazu stellen die künstlich angelegten Stillgewässer eine Bereicherung des Habitatangebotes für aquatische Lebensgemeinschaften dar. Das ursprüngliche Landschaftsbild ist im Bereich der Freizeitanlage erheblich umgestaltet, die mit ihrer aktuellen Ausstattung jedoch wichtige Funktionen als Erholungsraum erfüllt.

Auf dem unbebauten und nicht versiegelten Flurstück 89/4, das als Freizeitgarten genutzt wird, sind der Boden- und Wasserhaushalt noch weitgehend unbeeinträchtigt. Durch die gärtnerische Nutzung (Scherrasen) sind auch die klimatischen Funktionsabläufe weitgehend intakt, die Lebensraumfunktionen der gewässernahen Fläche aber mehr oder weniger stark eingeschränkt.

Unbebaute Freiflächen

Im Gegensatz zu den Flächen mit anthropogenen Veränderungen 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. Dies gilt ganz besonders für den nördlichen Teil der Brachfläche auf dem Grundstück 89/6, der aktuell keiner intensiven Nutzung, Bewirtschaftung oder Pflege unterliegt. Auf diesen Flächen ohne geregelte Nutzung konnten sich durch natürliche Sukzessionsprozesse Vegetationsbestände ausbilden, die klimatisch wirksam sind und gleichzeitig für störungsunempfindliche Arten der lokalen Fauna bestimmte Habitatfunktionen übernehmen.

2.2 Prognose zur weiteren Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Flächennutzung vor und nach Realisierung der Planung lässt sich wie folgt quantifizieren:

Biotop-/ Nutzungstyp	vorher m²	nachher m²	Differenz
bebaute Flächen ohne Dachbegrünung	467	0	-467
bebaute Flächen mit Versickerung	0	3.510	3.510
versiegelte Flächen	1.435	1.709	274
wassergebundene Befestigungen	3.539	4.245	652
Weidefläche	829	0	-829
Grünflächen	8.829	10.189	1.360
Flächen mit krautiger Vegetation	6.458	0	-6.458
künstliche Stillgewässer	6.486	6.736	250
flächige Gehölzbestände	3.397	3.874	447
Uferstaudenflur	0	1.231	1.231

Die Realisierung der Planung wird sich auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes wie folgt auswirken:

Schutzgut Boden

Das geplante Vorhaben wird mit einer zusätzlichen Bebauung und Befestigung von ca. 4.162 m² bisher unverbauter Bodenoberflächen einhergehen. Hiervon betroffen sind im Wesentlichen Böden, die durch die Vornutzung bereits stark anthropogen überformt sind. Da der zu erwartende Eingriff nicht adäquat ausgeglichen werden kann, verbleibt für das Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit.

Schutzgut Wasser

Durch die geplante zusätzliche Bebauung und Befestigung wird es nicht zu einem Eingriff in den Gebietswasserhauhalt kommen, da keine zusätzliche Flächenversiegelung vorgesehen ist, und das anfallende Dachflächenwasser in den Apfelbach bzw. das Angelsportgewässer abgeleitet werden muss.

Schutzgut Klima

Durch die geplante Bebauung und Befestigung wird es auf ca. 4.162 m² Fläche zu einer vermehrten Aufheizung kommen. Hierfür werden Flächen mit krautiger Spontanvegetation in Anspruch genommen, die aktuell noch eine Funktion für die Kaltluftproduktion erfüllen. Der beabsichtigte Eingriff ist wegen des relativ geringen Umfangs der zusätzlichen Bauflächen nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Arten und Biotope

Den lokalen Tier- und Pflanzengemeinschaften werden durch die geplante Bebauung und Befestigung von Teilen des Plangebiets ca. 4.162 m² potenziell wertvollen Lebensraums angrenzend an die Aue des Apfelbaches dauerhaft entzogen. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Verlust einer 6.458 m² großen Fläche mit krautiger Spontanvegetation, die nach Realisierung des Vorhabens teilweise bebaut und befestigt bzw. als Grünfläche mit geringer Habitatfunktion angelegt sein wird. Insgesamt werden die beiden Grundstücke, auf denen das Hotel bzw. die Ferienhäuser vorgesehen sind, zukünftig vorwiegend für synanthrop angepasste Tierarten geeignete Lebensräume aufweisen. Hinzu kommen, vor allem im Westen des Plangebiets, zusätzliche störökologische Beeinträchtigungen in Form von Licht-, Lärm- und Bewegungsreizen, die über das Plangebiet hinaus auch auf den angrenzenden Wald und die Aue des Apfelbaches einwirken werden.

Für die Gruppe der **Amphibien** ist grundsätzlich festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine Wanderkorridore zu den westlich oder südlich benachbarten Gewässerbiotopen unterbrochen werden. Durch den geplanten riegelartigen Hotelbau wird allerdings die Zuwanderung für Amphibien zum westlich angrenzenden Kiesgrubenkomplex erschwert bzw. räumlich auf den Südwesten konzentriert. Zur Minderung dieser Wanderungsbeschränkung ist ein geeignetes Laichgewässer östlich des zukünftigen Gebäudes anzulegen um den ankommenden Amphibien ein weiteres, geeignetes Laichgewässer anzubieten. Auch die Sanierung des bestehenden Folienteiches ist unter diesem Aspekt bedeutsam. Im faunistischen Gutachten werden die Auswirkungen auf die nachgewiesen Tierarten und –gruppen wie folgt eingeschätzt:

Keine Veränderung der Bestandssituation – ohne Maßnahmenhinweise

Fledermausarten, Flussuferläufer, Graugans, Graureiher, Grünspecht, Kernbeißer, Kormoran, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rohrweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Stockente, Turmfalke, Uferschwalbe, Blindschleiche, Ringelnatter

Keine Veränderung der Bestandssituation – mit Maßnahmenhinweisen

Girlitz (M 04 / 05), Klappergrasmücke (M 05), Stieglitz (M 04), Berg- und Teichmolch (M 10), Erdkröte, Grasfrosch, Springfrosch (M 10 / 11), Seefrosch, Teichfrosch (M 09 / 10 / 11)

Eher positive Veränderung der Bestandssituation

Haussperling

Durch die im Plan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen können diese Eingriffe nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Das Ergebnis der **Artenschutzprüfung** (Büro für Umweltplanung 2012) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

Zu gravierenden Veränderungen des Landschaftsbilds wird es vor allem auf den beiden zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken kommen. Hier wird sich der bisherige Offenlandcharakter v.a. durch den geplanten Hotelbau, die Stellplätze und Grünflächen vollständig verändert darstellen. Dieser Eingriff kann nicht adäquat ausgeglichen werden.

Schutzgut Mensch / Erholung

Die Belange des Schutzgutes Mensch werden vor allem durch die absehbaren Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion infolge der Urbanisierung der bisherigen freien Landschaft und des vermehrten Fahrzeugverkehrs (Hotelgäste, Andienung) berührt. Letzteres gilt sowohl für den Bereich des Anglerparks, über den die Erschließung des Hotelgeländes erfolgt, aber auch für den gesamten Gemarkungsteil, der für die Erholung

der Bevölkerung von ganz besonderer Bedeutung ist. Dieser Eingriff kann nicht adäquat ausgeglichen werden.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Flugverkehrslärm sind als ‚worst-case-Analyse' die Prognosewerte für den Ausbaufall 2020 des Rhein-Main-Flughafens (ohne Maßnahmen Anti-Lärm-Pakt) heranzuziehen. Als äquivalente Dauerschallpegel werden für die Westbetriebsrichtung tags 61 dB(A) und nachts 57 dB(A) prognostiziert; für die Ostbetriebsrichtung liegen die Werte bei 59 dB(A) am Tag und bei 54 dB(A) in der Nacht. Im Vergleich zum aktuellen Zustand liegen diese Werte um 2 bis 4 dB(A) höher und damit deutlich über dem Richtwert von 50 dB(A) der VDI-Richtlinie 2058 und der TA Lärm für *Gewerbegebiete*. Darüber hinaus kommt es zu einem Summationseffekt mit dem auf der BAB A 5 emittierten Lärm, der hier nicht genauer quantifiziert werden kann. Die im Plan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sollen zu einer Verminderung dieser Lärmbelastungen beitragen. Dies gilt jedoch nicht für die Außenanlagen, die daher voraussichtlich nur eingeschränkt genutzt werden können.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Da vor allem für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope sowie Mensch und Erholung erhebliche Kompensationsdefizite verbleiben, müssen außerhalb des Plangebietes Ersatzmaßnahmen realisiert werden.

2.2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Boden

Unter Beibehaltung des status quo würde es nicht zu einer zusätzlichen Bebauung und Befestigung von ca. 4.162 m^2 bisher unverbauter Bodenoberflächen kommen. Die anthropogen veränderten Böden könnten ihre bereits eingeschränkten Funktionen in diesem Fall auch weiterhin erfüllen.

Schutzgut Wasser

Unter Beibehaltung des status quo wäre der Gebietswasserhaushalt weiterhin durch die bereits bestehenden Vorbelastungen gekennzeichnet.

Schutzgut Klima

Durch die Beibehaltung des status quo würde es auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht zu einer vermehrten Aufheizung kommen, da die bisher als klimatische Ausgleichsflächen wirksamen Bereiche ihre Funktionen im lokalen Klimageschehen auch weiterhin erfüllen könnten.

Schutzgut Arten und Biotope

Bei einem Verzicht auf die Realisierung der Planung würde es nicht zu massiven Eingriffen in potenziell wertvolle Lebensräume angrenzend an den Wald und die Apfelbachaue kommen. Auch die absehbare Vermehrung der bereits bestehenden Störpotenziale in Form von Licht-, Lärm- und Bewegungsreizen würde unter Beibehaltung des status quo entfallen.

Schutzgut Landschaftsbild

Unter Beibehaltung des status quo käme es auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Baukörper, Stellplätze und Grünflächen.

Schutzgut Mensch / Erholung

Die Belange des Schutzgutes Mensch würden unter Beibehaltung des status quo nicht durch die absehbaren Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion durch infolge der Urbanisierung der bisherigen freien Landschaft und des vermehrten Fahrzeugverkehrs (Hotelgäste, Andienung) berührt. Letzteres gilt sowohl für den Bereich des Anglerparks, über den die Erschließung des Hotelgeländes erfolgt, aber auch für den gesamten Gemarkungsteil, der für die Erholung der Bevölkerung von ganz besonderer Bedeutung ist.

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,
- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Stillgewässer,
- Anlage eines weiteren Stillgewässers,
- intensive Eingrünung der überplanten Fläche,
- intensive Begrünung der Freiflächen,
- ausschließliche Verwendung von heimischen Gehölzarten bei Pflanzmaßnahmen,
- Extensivierung von Teilen der Zierrasenflächen im Bereich des Anglerparks,
- Entwicklung von Uferstaudenfluren am nördlichen Rand des Angelsportgewässers,
- Schutz der Amphibienwanderwege durch Abzäunung der südlichen Grenze des Plangebiets,
- für die Befestigung der Verkehrsflächen, Stellplätze, notwendigen Fußwege und Flächen für die Außenbewirtung ist nur eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig,
- das anfallende Dachflächenwasser ist zu versickern, in den Apfelbach bzw. das Angelsportgewässer einzuleiten oder in Zisternen zu sammeln,
- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern,
- Verbot des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden,
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915.
- Maßnahmen zum Artenschutz,
- Maßnahmen zum passiven Lärmschutz.

2.4 Mögliche Planungsalternativen

Eine mögliche Alternative zur vorliegenden Planung wäre die ‚Nullvariante', durch die es nicht zu den oben beschriebenen Eingriffen in den Naturhaushalt käme. In die Planung Eingang gefunden hat die Reduzierung des vormals dreistöckig geplanten Hotelbaus auf zwei Geschosse, durch die der Eingriff in das Landschaftsbild etwas vermindert werden kann. Darüber hinaus wäre ein (zusätzlicher) Verzicht auf die Bebauung des gewässernahen Grundstücks mit Ferienhäusern möglich, um den Auebereich des Apfelbachs von Beeinträchtigungen frei zu halten.

Die Stadt Weiterstadt hat sich zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten Vorhaben entschlossen, um den beiden Eigentümern eine wirtschaftliche Nutzung ihrer Grundstücke in einem beliebten und landschaftlich attraktiven Erholungsgebiet zu ermöglichen.

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)
- Faunistisches Gutachten mit Artenschutzprüfung (Büro für Umweltplanung 2012).

4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung wird es zu teilweise erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die zu erwartenden Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert bzw. kompensiert werden. Dennoch wird nach Umsetzung der Planung ein Kompensationsdefizit für alle Schutzgüter verbleiben, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll. Umsetzung und Erfolg der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen sollten ca. 3-5 Jahre nach Realisierung der Planung überprüft werden. Sollte die Umsiedlung von Tieren in Ersatzquartiere notwendig sein, ist der Erfolg der Maßnahme jährlich zu kontrollieren und zu dokumentieren. Diese Kontrolle sollte durch ein qualifiziertes Fachbüro erfolgen.

5.0 Zusammenfassung

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Bereits in 2003 wollte der frühere Eigentümer der überplanten Grundstücke zusätzlich zum Betrieb eines Biergartens einen Campingplatz mit Funktionsgebäude und Wohnung sowie Stellplätzen und einem Wohnhaus errichten. Nach dem Verkauf der Flurstücke Nr. 89/6 und 89/7 wurden die Gebäude und der Außenbewirtungsbereich modernisiert und durch ein Toilettengebäude ergänzt. Da trotz dieser Maßnahmen eine rentable Bewirtschaftung des gesamten Geländes auf Dauer nicht möglich ist, soll nun auf dem ca. 8.695 m² großen Grundstück Nr. 89/6, für dessen nördliche Hälfte bereits Baurecht für eine Nutzung als Lagerplatz besteht, ein Tagungshotel entstehen. Auf dem Flurstück 89/4 im Nordosten, das nicht mit veräußert wurde, sollen zudem zwei Ferienhäuser errichtet werden. Diese neuen Nutzungen sollen durch den hier vorliegenden Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden.

Planungsinhalte

Das gesamte Plangebiet ist als ‚Sondergebiet – Freizeit und Fremdenbeherbergung / Erholung'. Es untergliedert sich in drei Teilbereiche, von denen der nordöstliche Teil separat erschlossen wird. Im Westen der überplanten Fläche soll auf dem Flurstück Nr. 89/6 ein zweigeschossiges **Hotel** entstehen, das aus drei Einzelgebäuden, die durch eingeschossige Verbindungsgebäude verbunden sind, besteht. Die Erschließung und die Flächen für den ruhenden Verkehr sind an der südlichen Grenze des Plangebiets vorgesehen. Weitere Parkplätze sind an der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstücks geplant. Die Zufahrt liegt wie bisher im Südosten des Flurstücks Nr. 89/7 am Triftweg.

Die bisherige Nutzung auf dem Grundstück des **Anglerparks** soll unverändert erhalten bleiben. Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude ist für auf 500 m² festgesetzt, zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

Im Nordosten des Plangebiets sind auf dem Flurstück Nr. 89/4 **zwei eingeschossige Ferienhäuser** mit zugehörigen Stellplätzen geplant. Die zulässige Grundfläche je Gebäude ist auf 70 qm² begrenzt, die GRZ auf 0,2. Die Zufahrt erfolgt direkt vom Triftweg aus.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen steht das grundsätzliche Ziel im Vordergrund, den Eingriff in den Naturhaushalt so weit wie möglich im Plangebiet zu minimieren sowie einen Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu erbringen. Dazu werden insbesondere Regelungen zur Erhaltung vorhandener Gehölze sowie über Art und Maß der Ein- und Begrünung des überplanten Geländes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern getroffen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° extensiv zu begrünen. Im Bebauungsplan wurden zudem umfangreiche Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt bzw. als Hinweise übernommen.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Aktuelle Flächennutzung

Der größte Teil des Plangebiets wird aktuell bereits als Freizeitgelände - Angelsportgewässer mit angeschlossenem Gastronomiebetrieb – genutzt. Das Zentrum dieses

Grundstücks wird von einem künstlichen Stillgewässer eingenommen, zwei kleinere Teiche befinden sich zudem nordwestlich und südöstlich davon. Im Südosten der Fläche befinden sich neben dem Gastronomiebereich noch ein Wohngebäude und eine Garage. Auf der westlich angrenzenden Fläche siedelt eine teilweise beweidete Ruderalflur mit randlicher Gehölzeinfassung. Das Grundstück im Nordosten wird als Freizeitgarten genutzt.

Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse sind durch eine frühere Abbautätigkeit bereits stark anthropogen überprägt. Daten zu den Bodeneigenschaften liegen daher nur für den äußersten Norden des Plangebiets (Aue des Apfelbaches) vor, wo die Grundwasserschutzfunktion für Nitrat im mittleren Bereich liegt und für Schwermetalle gering ist. Die Wasserdurchlässigkeit ist dort mittel bis hoch. Als weitere Vorbelastung des Bodenpotenzials sind die aktuell überbauten und versiegelten Flächen sowie das künstlich angelegte Angelsportgewässer auf dem intensiv genutzten Freizeitgelände zu nennen. Auf den westlich angrenzenden Brachflächen kommt es durch Beweidung und durch die Lagerung von Abfällen zu Verdichtung und Nährstoffeintrag. Wegen dieser erheblichen Vorbelastungen kann innerhalb des gesamten Plangebiets nicht mehr von der Existenz natürlich gewachsener und funktionsfähiger Böden ausgegangen werden. Die überplante Fläche liegt in einem Bereich, der keine erlaubnisfreie Versickerung zulässt, da der Flurabstand des Grundwassers zum Grundwasserhochstand 1983 kleiner als 1,8 Meter war. Innerhalb des Plangebiets selbst sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgut Wasser

Von der Planung sind keine Fließgewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsgebiete betroffen. Faktisch liegt der nördliche Teil der überplanten Fläche jedoch in der Aue des Apfelbaches. Ein großer Teil des Freizeitgeländes wird von einem künstlich angelegten Angelsportgewässer eingenommen, zwei weitere kleinere Teiche befinden sich nordwestlich und südöstlich davon. Zur Qualität dieser Gewässer liegen keine Daten vor.

Die mächtigen Porengrundwasserleiter aus quartären Lockergesteinen haben eine große Bedeutung für die Trinkwasserversorgung. Das Plangebiet ist daher Teil der ausgewiesenen Wasserschutzzone III B. Die Grundwasserergiebigkeit ist ‚mäßig bis mittel', die Verschmutzungsempfindlichkeit liegt im mittleren Bereich. Die Grundwasserflurabstände lagen zwischen 2008 und 2010 bei 1-3 m. Als Bemessungsgrundwasserstand ist von 0-0,5 m (April 1957 bzw. 2001) auszugehen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist hart, leicht basisch und durch einen sehr hohen Nitratwert gekennzeichnet. Vorbelastungen des Grundwasserhaushaltes bestehen möglicherweise durch die Beseitigung der natürlich gewachsenen Böden im Zuge des Sandabbaus. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass zumindest das intensiv genutzte Angelsportgewässer erhöhte Nährstoffgehalte durch den Eintrag von Futtermitteln aufweist. Als relativ geringe Vorbelastungen sind die bestehende Überbauung und Versiegelung zu nennen.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabereich des Rhein-Main-Gebietes, der als 'warm bis sehr warm' einzustufen ist. Das Klima des Plangebiets wird zudem durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen der offenen Kulturlandschaft und dem Waldgebiet ‚Sensfelder

Tanne' bestimmt. Da die Fläche im Norden und Osten von Wald und zudem im Süden von einer gehölzbestimmten Brachfläche umschlossen wird, ist die (mikro-)klimatische Situation mit der baumfreier Waldstandorte vergleichbar. Im Sommer dürfte es im Unterschied dazu jedoch von Westen her zu einer stärkeren Erwärmung kommen, und darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass sich das großflächige Gewässer modifizierend auf das Geländeklima auswirkt. In der Aue des Apfelbaches ist eine nächtliche bodennahe Luftströmung mit mäßiger bis schwacher Ausprägung zu verzeichnen. Da die versiegelten und überbauten Flächen derzeit nur wenig Raum einnehmen, ist hierdurch aktuell nicht von einer Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Schutzgut Arten und Biotope

Während die (Spontan-)Vegetation auf der überplanten Fläche wegen der intensiven Nutzungen nicht von besonderer Bedeutung ist, bildet das reich strukturierte und klimabegünstigte Gelände mit seinem Umfeld für Amphibien einen gut geeigneten Lebensraum. Die Bedeutung der Laichgewässer wurde im Gutachten von 2003 wie folgt beurteilt: Als besonders wichtig wird das fischfreie Amphibiengewässer im Bereich der Sandgrube Paulsen genannt. Hohe Populationsdichten von Erdkröten und Grünfröschen zeigen aber auch die verkrauteten, flachen, gut besonnten und fischfreien Zierteiche im Nordwesten des ‚Anglerparks', und auch der Teich am Biergarten[3] weist einen guten Besatz mit diesen Arten auf. Weitere geeignete Laichgewässer sind westlich des Triftwegs (naturnahe Abschnitte des ‚Steinrodsees') sowie entlang des Apfelbachs zu verzeichnen. Obwohl die Teiche auf dem eingezäunten ‚Nothnagel-Gelände' recht naturnah strukturiert sind, wird ihre potenzielle Eignung als Laichgewässer für empfindlichere Arten durch den starken Fischbesatz eingeschränkt. Die Wald- und Gehölzbestände im Umfeld der Laichgewässer – Waldflächen der ‚Sensfelder Tanne', Gehölzbestände auf dem Nothnagel-Gelände sowie Ufergehölzsaum des Apfelbaches – sind für die vorkommenden Amphibien von großer Bedeutung als Teil-Lebensräume.

Gegenstand früherer Untersuchungen waren vor allem die Wanderkorridore von Amphibien im Umfeld des ‚Anglerparks'. Dabei erwiesen sich u.a. die südlich bzw. nördlich an das Gelände angrenzenden, nur noch selten oder nicht mehr genutzten Wege als besonders geeignete Verbindungen zwischen den Laichgewässern und den Landlebensräumen der Amphibien. Insgesamt wurden mindestens 7 Amphibienarten festgestellt, die zum damaligen Zeitpunkt nach nationalem Recht geschützt waren. Die Arten Kamm-Molch, Kleiner Wasserfrosch und Springfrosch fallen zudem unter die besonders strengen Vorschriften der EU-weit geltenden FFH-Richtlinie. Auch für andere Tiergruppen haben das Projektgebiet und sein Umfeld eine große (potenzielle) Bedeutung.

In 2011 wurden für das funktionale Umfeld die **Fledermausarten** Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus aktuell nachgewiesen. Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass zumindest einige Arten das Plangebiet für ihre Jagdflüge nutzen, darunter vor allem die an Gewässer adaptierte Wasserfledermaus. Im Untersuchungsraum finden sich keine geeigneten Quartierstrukturen für an

[3] Der kleinere Teich im Nordwesten und das Stillgewässer beim Biergarten wurden zwischenzeitlich beseitigt.

Baumhöhlen gebundene Arten. Geeignete Gebäudequartiere sind allenfalls am bestehenden Funktionsgebäude vorhanden.

Insgesamt wurden 46 **Vogelarten** nachgewiesen, von denen 24 aktuell als *Brutvogelarten* eingestuft wurden. Die drei Rote-Liste-Arten Girlitz, Haussperling und Klappergrasmücke sind von besonderem artenschutzfachlichem Interesse, für sie eine unmittelbare Betroffenheit durch das Vorhaben gegeben ist.

Als Vertreter der lokalen **Reptilienfauna** wurden Blindschleiche und Ringelnatter beobachtet. Artenschutzrechtlich bedeutsame Arten wie z.B. die Zauneidechse konnten trotz gezielter Nachsuche bei geeigneten Bedingungen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Die nachgewiesenen **Amphibienarten** Berg- und Teichmolch, Erdkröte sowie Gras-, Teich- und Seefrosch konzentrieren sich in ihrem Vorkommen hauptsächlich auf das verkrautete Stillgewässer im Nordwesten des Untersuchungsgebietes, dem auch die Funktion eines Reproduktionshabitates. Einige Reproduktionsnachweise lassen sich jedoch auch dem Angelsportgewässer zuordnen.

Die nachgewiesenen ***Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie*** (VS-RL), des ***Anhang II der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie*** (FFH-RL) sowie die streng ***geschützten Arten nach BArtSchV*** wurden für das Plangebiet selbst nicht als resident eingestuft.

Von den bekannten Arten des ***Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie*** (FFH-RL) wurden der Springfrosch, die Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus sowie ggfs. auch die Rauhautfledermaus als potenziell resident eingestuft.

Im Vorhabensgebiet potenziell resident sind die ***nach BNatSchG streng geschützten Arten*** Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus und der Springfrosch.

Von den in der ***‚Vorwarnstufe' der bundesweiten Roten Listen*** geführten Arten sind Haussperling und Ringelnatter im Plangebiet resident.

Der ***landesweit als ‚vom Aussterben bedrohte'*** **Springfrosch** ist im Vorhabensgebiet potenziell resident, als ***‚gefährdet'*** gilt der ebenfalls als potenziell resident eingestufte Teichfrosch. In der ***‚Vorwarnstufe'*** werden die residenten Arten Girlitz, Klappergrasmücke, Haussperling, Blindschleiche, Ringelnatter, Berg- und Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch geführt. Für den ebenfalls residenten Seefrosch ist die ‚Datenlage unbekannt' bzw. eine ‚Gefährdung anzunehmen'.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Übergangsbereich zwischen dem Waldgebiet ‚Sensfelder Tanne' und den südlich angrenzenden Offenlandbereichen wird aktuell ganz wesentlich durch die hier angesiedelten Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägt, die den ursprünglichen Charakter dieses Gemarkungsteils mehr oder weniger stark verfremden. Dies gilt u.a. auch für das Gelände des ‚Anglerparks', dessen gärtnerische Gestaltung sich nicht sehr harmonisch in das ursprüngliche Landschaftsgefüge einpasst. Die benachbarte ‚Sandgrube Paulsen' ist als erhebliche Beeinträchtigung der Landschaftsbildes zu werten.

Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der intensiven bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen ausgesetzt ist. Darüber hinaus besteht auf der überplanten Fläche eine hohe Belastung durch Lärm aus dem Straßen- und Flugverkehr, der für beide Emissionsquellen über dem Richtwert von 50 dB(A) der VDI-Richtlinie 2058 und der TA Lärm für *Gewerbegebiete* liegt.

Das Plangebiet und sein Umfeld stellen mit dem ‚Anglerpark', dem Steinrodsee und den hier angesiedelten Sporteinrichtungen einen Schwerpunkt für Freizeit und Erholung in der Gemeinde Gräfenhausen dar. Das nördlich angrenzende Waldgebiet ‚Sensfelder Tanne' ist im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt darüber hinaus als ‚älterer Waldbestand mit hohem ästhetischem Wert und großer Attraktivität für Erholungssuchende' dargestellt, während für die Brachflächen östlich des ‚Anglerparks' und das ‚Nothnagel-Gelände' die Empfehlung ‚Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz' ausgesprochen wird. Die ‚Sandgrube Paulsen' ist als Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu werten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Das geplante Vorhaben wird mit einer zusätzlichen Bebauung und Befestigung von ca. 4.162 m² bisher unverbauter Bodenoberflächen einhergehen. Hiervon betroffen sind im Wesentlichen Böden, die durch die Vornutzung bereits stark anthropogen überformt sind. Da der zu erwartende Eingriff nicht adäquat ausgeglichen werden kann, verbleibt für das Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit.

Schutzgut Wasser

Durch die geplante zusätzliche Bebauung und Befestigung wird es nicht zu einem Eingriff in den Gebietswasserhauhalt kommen, da keine zusätzliche Flächenversiegelung vorgesehen ist, und das anfallende Dachflächenwasser in den Apfelbach bzw. das Angelsportgewässer abgeleitet werden muss.

Schutzgut Klima

Durch die geplante Bebauung und Befestigung wird es auf ca. 4.162 m² Fläche zu einer vermehrten Aufheizung kommen. Hierfür werden Flächen mit krautiger Spontanvegetation in Anspruch genommen, die aktuell noch eine Funktion für die Kaltluftproduktion erfüllen. Der beabsichtigte Eingriff ist wegen des relativ geringen Umfangs der zusätzlichen Bauflächen nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Arten und Biotope

Den lokalen Tier- und Pflanzengemeinschaften werden durch die geplante Bebauung und Befestigung von Teilen des Plangebiets ca. 4.162 m² potenziell wertvollen Lebensraums angrenzend an die Aue des Apfelbaches dauerhaft entzogen. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Verlust einer 6.458 m² großen Fläche mit krautiger Spontanvegetation, die nach Realisierung des Vorhabens teilweise bebaut und befestigt bzw. als Grünfläche mit geringer Habitatfunktion angelegt sein wird. Insgesamt werden die beiden Grundstücke, auf denen das Hotel bzw. die Ferienhäuser vorgesehen sind, zukünftig vorwiegend für synanthrop angepasste Tierarten geeignete Lebensräume aufweisen. Hinzu kommen, vor allem im Westen des Plangebiets, zusätzliche störökologische Beeinträchtigungen in Form von Licht-, Lärm- und Bewegungsreizen, die über das Plangebiet hinaus auch auf den angrenzenden Wald und die Aue des Apfelbaches einwirken werden.

Für die Gruppe der **Amphibien** ist grundsätzlich festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine Wanderkorridore zu den westlich oder südlich benachbarten Gewässerbiotopen unterbrochen werden. Durch den geplanten riegelartigen Hotelbau wird allerdings die Zuwanderung für Amphibien zum westlich angrenzenden Kiesgrubenkomplex erschwert bzw. räumlich auf den Südwesten konzentriert. Zur Minderung dieser Wanderungsbeschränkung ist ein geeignetes Laichgewässer östlich des zukünftigen Gebäudes anzulegen um den ankommenden Amphibien ein weiteres, geeignetes Laichgewässer anzubieten. Auch die Sanierung des bestehenden Folienteiches ist unter diesem Aspekt bedeutsam. Im faunistischen Gutachten werden die Auswirkungen auf die nachgewiesen Tierarten und –gruppen wie folgt eingeschätzt:

Keine Veränderung der Bestandssituation – ohne Maßnahmenhinweise

Fledermausarten, Flussuferläufer, Graugans, Graureiher, Grünspecht, Kernbeißer, Kormoran, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rohrweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Stockente, Turmfalke, Uferschwalbe, Blindschleiche, Ringelnatter

Keine Veränderung der Bestandssituation – mit Maßnahmenhinweisen

Girlitz (M 04 / 05), Klappergrasmücke (M 05), Stieglitz (M 04), Berg- und Teichmolch (M 10), Erdkröte, Grasfrosch, Springfrosch (M 10 / 11), Seefrosch, Teichfrosch (M 09 / 10 / 11)

Eher positive Veränderung der Bestandssituation

Haussperling

Durch die im Plan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen können diese Eingriffe nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Das Ergebnis der **Artenschutzprüfung** (Büro für Umweltplanung 2012) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

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

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei **Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen** in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens von besonders und streng geschützten, europarechtlich relevanten Arten. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der

Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Zu gravierenden Veränderungen des Landschaftsbilds wird es vor allem auf den beiden zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken kommen. Hier wird sich der bisherige Offenlandcharakter v.a. durch den geplanten Hotelbau, die Stellplätze und Grünflächen vollständig verändert darstellen. Dieser Eingriff kann nicht adäquat ausgeglichen werden.

Schutzgut Mensch / Erholung

Die Belange des Schutzgutes Mensch werden vor allem durch die absehbaren Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion infolge der Urbanisierung der bisherigen freien Landschaft und des vermehrten Fahrzeugverkehrs (Hotelgäste, Andienung) berührt. Letzteres gilt sowohl für den Bereich des Anglerparks, über den die Erschließung des Hotelgeländes erfolgt, aber auch für den gesamten Gemarkungsteil, der für die Erholung der Bevölkerung von ganz besonderer Bedeutung ist. Dieser Eingriff kann nicht adäquat ausgeglichen werden.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Flugverkehrslärm sind als ‚worst-case-Analyse' die Prognosewerte für den Ausbaufall 2020 des Rhein-Main-Flughafens (ohne Maßnahmen Anti-Lärm-Pakt) heranzuziehen. Als äquivalente Dauerschallpegel werden für die Westbetriebsrichtung tags 61 dB(A) und nachts 57 dB(A) prognostiziert; für die Ostbetriebsrichtung liegen die Werte bei 59 dB(A) am Tag und bei 54 dB(A) in der Nacht. Im Vergleich zum aktuellen Zustand liegen diese Werte um 2 bis 4 dB(A) höher und damit deutlich über dem Richtwert von 50 dB(A) der VDI-Richtlinie 2058 und der TA Lärm für *Gewerbegebiete*. Darüber hinaus kommt es zu einem Summationseffekt mit dem auf der BAB A 5 emittierten Lärm, der hier nicht genauer quantifiziert werden kann. Die im Plan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sollen zu einer Verminderung dieser Lärmbelastungen beitragen. Dies gilt jedoch nicht für die Außenanlagen, die daher voraussichtlich nur eingeschränkt genutzt werden können.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Da vor allem für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope sowie Mensch und Erholung erhebliche 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,

- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Stillgewässer,
- Anlage eines weiteren Stillgewässers,
- intensive Eingrünung der überplanten Fläche,
- intensive Begrünung der Freiflächen,
- ausschließliche Verwendung von heimischen Gehölzarten bei Pflanzmaßnahmen,
- Extensivierung von Teilen der Zierrasenflächen im Bereich des Anglerparks,
- Entwicklung von Uferstaudenfluren am nördlichen Rand des Angelsportgewässers,
- Schutz der Amphibienwanderwege durch Abzäunung der südlichen Grenze des Plangebiets,
- für die Befestigung der Verkehrsflächen, Stellplätze, notwendigen Fußwege und Flächen für die Außenbewirtung ist nur eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig,
- das anfallende Dachflächenwasser ist zu versickern, in den Apfelbach bzw. das Angelsportgewässer einzuleiten oder in Zisternen zu sammeln,
- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern,
- Verbot des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden,
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915.
- Maßnahmen zum Artenschutz,
- Maßnahmen zum passiven Lärmschutz.

Mögliche Planungsalternativen

Eine mögliche Alternative zur vorliegenden Planung wäre die ‚Nullvariante', durch die es nicht zu den oben beschriebenen Eingriffen in den Naturhaushalt käme. In die Planung Eingang gefunden hat die Reduzierung des vormals dreistöckig geplanten Hotelbaus auf zwei Geschosse, durch die der Eingriff in das Landschaftsbild etwas vermindert werden kann. Darüber hinaus wäre ein (zusätzlicher) Verzicht auf die Bebauung des gewässernahen Grundstücks mit Ferienhäusern möglich, um den Auebereich des Apfelbachs von Beeinträchtigungen frei zu halten. Die Stadt Weiterstadt hat sich zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten Vorhaben entschlossen, um den beiden Eigentümern eine wirtschaftliche Nutzung ihrer Grundstücke in einem beliebten und landschaftlich attraktiven Erholungsgebiet zu ermöglichen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung wird es zu teilweise erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die zu erwartenden Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert bzw. kompensiert werden. Dennoch wird nach Umsetzung der Planung ein Kompensationsdefizit für alle Schutzgüter verbleiben, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll. Umsetzung und Erfolg der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen sollten ca. 3-5 Jahre nach Realisierung

der Planung überprüft werden. Sollte die Umsiedlung von Tieren in Ersatzquartiere notwendig sein, ist der Erfolg der Maßnahme jährlich zu kontrollieren und zu dokumentieren. Diese Kontrolle sollte durch ein qualifiziertes Fachbüro erfolgen.