

23.Dezember 2015

# STADT WEITERSTADT

## 1. Änderung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 30 (3) BauGB

'Steinbrücker Hof'

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

**PLANUNGSTEAM**

Dipl. Ing. Detlef Siebert



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

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

PLANUNGSTEAM-HRS

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes (BGBl. I, S. 1722),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474) i.V.m. dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (BGBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (BGBl. I, S. 458).

### **2.0 Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RRPS) ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

Sowohl im noch wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Weiterstadt sowie in der zur Zeit in Aufstellung befindlichen Neufassung des FNP ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie der „Steinbrücker Hof“ als „Aus-siedlerhof“ dargestellt.

Bei der seinerzeitigen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steinbrücker Hof“ in 2007 wurde seitens des Dezernates Regionalplanung beim RP kein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes erkannt. Da es sich bei dem in Rede stehenden temporären „Spargelfest“, das der Anlass für die damaligen Plan-aufstellung (- und der jetzigen Planänderung) war, um eine mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verbundene „Mitnahmenutzung“ handelt, wurde der seinerzeitige Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Dieser Sachverhalt gilt auch für die vorliegende Änderungsplanung. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch die nunmehrige Änderung bzw. Erweiterung nicht betroffen.

### **3.0 Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Betriebsgelände des „Steinbrücker Hofes“ sowie die für den Nutzungszweck der vorliegenden Bebauungsaufstellung (- siehe Pkt. 5.0) beanspruchten östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Außerdem beinhaltet er die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Wegeflächen.

Der Plangeltungsbereich umfasst im Einzelnen die Parzellen der Gemarkung Weiterstadt Flur 13, Nr. 75/2, 75/8, 75/9, 75/10, 76/1 bis 82/1 sowie die Wegeflächen Flur 13, Nr. 304 tw., 356 tw., 357 und 358 sowie den „Gehaborner Weg“

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4,27 ha auf.

#### **4.0 Lage und Bestand**

Der Planbereich befindet sich direkt südlich der B 42, westlich des derzeit in Entwicklung befindlichen „Gewerbegebietes West“. Etwa ein Drittel der überplanten Fläche wird vom Betriebsgelände des „Steinbrücker Hofes“ eingenommen, während die übrigen Bereiche landwirtschaftlich genutzt werden oder zumindest temporär von den Einrichtungen des „Spargelfestes“ in Anspruch genommen werden.

Auf dem Gelände des Aussiedlerhofes befinden sich zwei Wohnhäuser sowie zahlreiche Betriebsgebäude und –hallen. Auch finden sich im Rahmen der vorhandenen Bebauung mehrere Wohnlager / -container für Saisonarbeiter.

Die ehemalige 20 KV-Freileitung, die vormals das Gelände überspannte, wurde zwischenzeitlich abgebaut.

Das Plangebiet zeigt ein ebenes Relief.

Der Planbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Auch liegt er außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Hingegen liegt er innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“.

#### **5.0 Planungsanlass und -ziel**

Der landwirtschaftliche Betrieb „Steinbrücker Hof“ ist schwerpunktmäßig auf den Anbau von Spargel und Erdbeeren spezialisiert. Dabei erfolgt die Vermarktung der Produkte zum überwiegenden Teil direkt an den Endverbraucher. So sind die Verkaufsstände des „Bauern Lipp“ inzwischen im gesamten Rhein-Main-Gebiet verbreitet und bekannt.

Um die Vermarktung der regionalen Produkte zu intensivieren, wurde erstmalig in 2005 die Idee geboren, in den Monaten April bis Juni auf dem „Steinbrücker Hof“ ein „Spargelfest“ zu veranstalten. Mittlerweile wurde dieses Fest alljährlich durchgeführt. Es hat eine über die regionalen Grenzen hinausgehende Bekanntheit und Beliebtheit erreicht und ist zwischenzeitlich zu einer festen Institution geworden, die auch für die Stadt Weiterstadt einen enormen Werbeeffekt darstellt, ähnlich dem des Möbelhauses Segmüller. So wird z.B. auch über Veranstaltungen unter Beteiligung von Prominenz und Kommunalpolitikern in der Presse werbewirksam berichtet

Mit der Durchführung des „Spargelfestes“ ist die Errichtung baulicher Anlagen bzw. Einrichtungen verbunden. So gehören neben dem Aufbau eines Festzeltes u.a. die Anlage eines Biergartens, eines Kinderspielplatzes, der erforderlichen Besucherstellplätze sowie die Errichtung von Werbeanlagen zu den baulichen Maßnahmen. Weil diese Anlagen überwiegend baugenehmigungspflichtig sind, hat das Kreisbauamt und die erforderlichen Genehmigungen anfänglich auch von Jahr zu Jahr ausnahmsweise neu erteilt.

Da eine Baugenehmigung grundsätzlich nicht periodisch befristbar ist, wurde immer die Forderung daran gekoppelt, dass die Stadt Weiterstadt eine planungsrechtliche Klarheit herstellen und die Voraussetzung dafür schafft, die bauaufsichtlichen Genehmigungen auch in den folgenden Jahren erteilen zu können. Dabei war seitens des Kreisbauamtes vorgeschlagen worden, diese Voraussetzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes herbeizuführen.

In den städtischen Gremien wurde dieses Vorhaben über einen längeren Zeitraum diskutiert. Dabei waren auch alternative Standorte für die Durchführung eines solchen Festes untersucht bzw. untereinander abgewogen worden. Da das „Spargelfest“ in der Vergangenheit ausschließlich auf dem „Steinbrücker Hof“ stattgefunden hatte und hier auch in Zukunft veranstaltet werden soll, erübrigt sich aber die Untersuchung einer Standortalternative. Für den jetzigen Veranstaltungsbereich sowie die geplante Erweiterungsfläche steht kein anderer Standort zur Verfügung, der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Nachdem bestehende Bedenken ausgeräumt werden konnten und die Zusage erbracht wurde, dass kein anderer Landwirt beabsichtigt, eine vergleichsweise Veranstaltung durchzuführen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2007 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zweck der planungsrechtlichen Sicherung des „Spargelfestes“ auf dem „Steinbrücker Hof“ gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Steinbrücker Hof“ ist seit dem 12.03.2009 rechtskräftig.

Indessen stieß die Planaufstellung anfänglich auf inhaltliche und rechtliche Probleme. So soll die Durchführung des „Spargelfestes“ nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (April bis Juni) zulässig sein. Eine ganzjährige Nutzung war auszuschließen. Nun sieht das herkömmliche Planungsrecht eine zeitliche Begrenzung für eine bauliche Nutzung nicht vor und ist somit nicht festsetzbar.

Eine Lösung des Problems fand sich indessen in dem in § 12 BauGB vorgegebenen Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“. Ein solcher Bebauungsplan bildet mit einem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ für eine bestimmte bauliche Maßnahme eine Einheit und ist nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen (BauNVO) gebunden. Somit wurde es durch dieses Instrument möglich, eine zeitliche Begrenzung für ein Baurecht einzuführen.

Eine weitere Problematik bestand darin, dass der landwirtschaftliche Betrieb des „Steinbrücker Hofes“ gemäß § 35 BauGB „privilegiert“ ist. In diesen Status sollte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingegriffen werden. Bauvorhaben im Rahmen des üblichen landwirtschaftlichen Betriebes sollen, wie in der Vergangenheit auch, weiterhin nach § 35 BauGB zulässig sein. Aus diesem Grund erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes in Form eines „einfachen Bebauungsplanes“ nach § 30 (3) BauGB, der lediglich die temporäre Festnutzung regelte. Die zeitliche Nutzungsbeschränkung wurde in den textlichen Festsetzungen beschrieben und in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB fixiert.

Wie zuvor bereits beschrieben, erfreut sich das „Spargelfest“ weiterhin einer wachsenden Bekanntheit und Beliebtheit im Rhein-Main-Gebiet. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Größe des Festzeltes, des Biergartens und nicht zuletzt der

Pkw-Stellplätze sind inzwischen längst an ihre Kapazitätsgrenzen gestoßen. So musste bereits in der Vergangenheit für das Abstellen der Besucher-Pkws auf die östlich angrenzenden Ackerflächen ausgewichen werden.

Mit dem Rückbau der bislang das Gelände überspannenden 20-KW-Leitung und dem Wegfall der Beachtung der erforderlichen Schutzabstände ergeben sich nunmehr Möglichkeiten, die Anordnung der baulichen Anlagen für das „Spargelfest“ neu festzulegen. Gleichzeitig soll damit auch eine Vergrößerung des Festzeltes, des Biergartens und des Kinderspielbereichs verbunden werden. Zudem ist eine Erhöhung bei der Anzahl der Besucher-Pkw-Stellplätze auf ca. 510 geplant. Zu diesem Zweck soll eine Ausweitung der Parkierungsflächen nach Osten hin bis zu der bestehenden Baumhecke hin erfolgen.

## 6.0 Planungsinhalte

Dem rechtskräftigen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ war ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gemäß § 12 (1) BauGB beigegeben worden.

Dieser „Vorhaben- und Erschließungsplan“, beruhte auf den für die bisherigen Baugenehmigungen eingereichten Unterlagen und stellte die einzelnen baulichen Maßnahmen für die Festnutzung detailliert dar.

Der Bebauungsplan übernahm diese Einzelnutzungen, wies aber dafür lediglich Bereiche aus, in denen diese Nutzungen zulässig sind. Dies hatte seinen Grund darin, dass geringfügige Modifikationen gegenüber den Darstellungen im Bauantrag bzw. im „Vorhaben- und Erschließungsplan“, z.B. bei dem Standort des Festzeltes oder der Anordnung des Biergartens oder der Stellplätze möglich bleiben sollten.

Außerdem hielt der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die Verkehrsflächen bzw. die Regelung der verkehrlichen Erschließung während des Festzeitraumes.

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind die textlichen Festsetzungen, die Art und Maß der „Spargelfest“-Nutzung mit den zugehörigen Nebenbestimmungen enthalten.

So waren dort neben der Art der Nutzung (- „temporärer Freizeitpark“ gemäß § 2 (8) 15 HBO mit Angabe der zeitlichen Dauer) u.a. auch die zulässige Größe des Festzeltes, die Anzahl der zulässigen Sitzplätze und der mindestens erforderlichen Stellplätze geregelt.

Auch war dort die Lage der baulichen Anlagen soweit nötig festgelegt. Ebenso befanden sich dort die Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz und zur verkehrlichen Erschließung.

Für die vorliegende 1. Änderung wird diese Vorgehensweise grundsätzlich beibehalten.

Dem Bebauungsplan beigegeben ist der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ des Architekturbüros Schneider, Weiterstadt. In diesem Plan sind die beabsichtigten Nutzungen und ihre Anordnung auf dem Gelände detailliert dargestellt. In der Bebauungsplanänderung mit seinem ausgeweiteten Geltungsbereich werden diesen Einzelnutzungen, wenngleich nicht im Detail, Bereiche zugewiesen, in denen diese Nutzungen zulässig sein sollen. Auch hierbei soll es möglich bleiben, geringfügige Modifikationen bei der endgültigen Standortwahl vornehmen zu können.

Auch sind in der Änderungsplanung die Verkehrsflächen im Geltungsbereich enthalten, ebenso wie die im rechtskräftigen Ursprungsplan dargestellte verkehrliche Regelungen (-siehe dazu Pkt. 7.0)

Ebenso gilt für die Änderungsplanung, dass Art und Maß der „Spargelfest“-Nutzungen mit den zugehörigen Nebenbestimmungen in den textlichen Festsetzungen enthalten sind, ebenso wie die Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz und zur verkehrlichen Erschließung.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass durch die Bebauungsplanänderung der rechtskräftige „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ von 2009 dem Grunde nach nicht aufgehoben wird. Es verbleibt bei der ganzjährigen Nutzung als landwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 35 (1) BauGB (Aussiedlerhof) sowie der Nutzung als „temporärer Freizeitpark“ gemäß § 2 (8) Ziffer 15 HBO („Spargelfest“). Auch behält der geschlossene Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Weiterstadt weiterhin Gültigkeit.

Die Änderungstatbestände umfassen lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung des „temporären Freizeitparks“ und die damit verbundene Ausweitung des Plangeltungsbereichs.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht betroffen.

Von der Zulässigkeit der baulichen Nutzung für das „Spargelfest“ ausgenommen ist die Parzelle Flur 13, Nr. 79/1, da seitens des Vorhabenträgers derzeit keine Verfügbarkeit über diese Fläche gegeben ist. Gleichwohl wird von § 12(4) BauGB Gebrauch gemacht und das Grundstück in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung miteinbezogen.

## **7.0 Verkehrliche Erschließung**

Im Rahmen des normalen landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt die verkehrliche Erschließung des „Steinbrücker Hofes“ über den südlich parallel zur B 42 verlaufenden Wirtschaftsweg.

Dieser ist in Gegenlage zur Heinrichstraße über eine ampelgeregelt Kreuzung an die B 42 angebunden. Nach Osten hin mündet dieser Weg auf den Gehaborner Weg, der in die freie Feldgemarkung führt und eine stark frequentierte Ortsverbindung nach Darmstadt und insbesondere nach Griesheim darstellt.

Zu Zeiten des „Spargelfestes“ ist indessen von einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen. In der Vergangenheit hatte sich gezeigt, dass insbesondere der Kreuzungsbereich B 42 / Heinrichstraße überlastet war, zumal hier auch noch der landwirtschaftliche wie der Kundenverkehr vom und zum „Tannenhof“ bzw. dessen Verkaufstand hinzukommt. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit dem seinerzeitigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen, jetzt: Hessen Mobil, für den Festzeitraum eine alternative Verkehrsführung entwickelt. Dabei erfolgt die Zufahrt über die Straße „Im Rödling“ und wird über den Parallelweg südlich der B 42 in Einbahnrichtung bis zum

Parkplatz geführt. Eine Weiterfahrt zur Kreuzung Heinrichstraße hin wird durch eine aufzustellende Barriere verhindert.

Die Abfahrt von den Stellplätzen erfolgt nach Süden hin und wird dann über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg nach Osten hin zurück zur Straße „Im Rödling“ geführt. Von dort aus ist über die „Segmüller – Kreuzung“ ein Anschluss an die B 42 gegeben.

Somit kann auf einen Anschluss an die Bundesstraße in Höhe der Heinrichstraße für den Besucherverkehr gänzlich verzichtet werden. Diese bleibt lediglich dem normalen Kundenverkehr bzw. der Zufahrt zu den Höfen vorbehalten.

Um diese Regelung für die Zukunft verbindlich festzuschreiben, wurden die Wirtschaftswege in den Geltungsbereich des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ von 2009 mit aufgenommen und die Verkehrsführung in Einbahnrichtung im Plan dargestellt.

Die temporäre Hinweisbeschilderung zu den Parkplätzen erfolgt während des Zeitraumes des „Spargelfestes“ in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Verkehrsbehörde.

Die beschriebene Verkehrsführung für den Besucherverkehr soll auch für die Zukunft fortgelten. Sie ist deshalb auch im Änderungsplan nochmals ausdrücklich dargestellt bzw. festgesetzt.

Die Unterbringung der Besucher-Pkws erfolgt auf den im Freiflächenplan bzw. in der Bebauungsplanänderung dargestellten Flächen auf den Parzellen Flur 13, Nr. 77/1 und 78/1, sowie 80/1 bis 82/1. Auf ihnen kann die von der Bauaufsicht geforderte nachzuweisende Stellplatzanzahl in jedem Fall untergebracht werden. Das bedeutet, dass der Geltungsbereich des Änderungsplanes eine Ausweitung um vier Parzellen nach Osten hin erfährt mit einer Fläche von ca. 12.480 qm, wobei die Parzelle Nr. 79/1 von einer Stellplatznutzung ausgenommen bleibt.

Ursprünglich wies der 1. Entwurf des damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Westen des „Steinbrücker Hofes“ eine ca. 6.500 qm große „Erweiterungsfläche für weitere Besucherplätze“ aus. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens, hier: der TÖB-Beteiligung, wurden diese potentiellen Erweiterungsflächen aus der Plandarstellung herausgenommen. Nur so ließ sich das oben beschriebene Verkehrskonzept zur Führung des Besucherverkehrs realisieren. Eine Kompensation für die Herausnahme der Erweiterungsfläche ist seinerzeit nicht erfolgt.

## **8.0 Energieversorgung**

Die Energieversorgung kann auch für einen erhöhten Verbrauch während der Zeit des „Spargelfestes“ sichergestellt werden. Die entsprechenden Einrichtungen für die Versorgung mit elektrischer Energie sind auf dem Grundstück vorhanden, ein Gasanschluss ist gegeben.

## **9.0 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

Der erhöhte Bedarf an Trink- und Brauchwasser kann durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Auch wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen, dass die Löschwasserversorgung auf dem Grundstück in ausrei-

chendem Umfang erbracht werden kann, wobei eine Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute bei mind. 2 Bar Fließdruck erforderlich ist.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die auf dem Grundstück vorhandenen Kanalleitungen, die an den in der Grabenparzelle Nr. 74/1 liegenden städtischen Abwasserkanal angeschlossen sind. Die Kapazität der Kanäle ist auch für die Zeit des Festbetriebes weiterhin ausreichend.

Bei dem während des „Spargelfestes“ anfallenden Abwasser aus dem Gastronomiebetrieb handelt es sich um normales Küchenabwasser, wodurch keinerlei größerer Anfall von Fetten entsteht. Das einzige Fett, das entsteht, ist das Friteusenöl und das Fett vom Braten der Würste. Dieses Fett wird von der Metzgerei Hamm in deren Produktionsbetrieb in Griesheim entsorgt.

Das Niederschlagswasser von den Zeltdächern wird auf dem Grundstück versickert.

## 10.0 Immissionsschutz

Für die ganzjährige landwirtschaftliche Nutzung des „Steinbrücker Hofes“ ergeben sich hinsichtlich der vom Betrieb ausgehenden Lärmemissionen weder durch die Bebauungsplanaufstellung in 2009 noch durch dessen nunmehrige Änderung eine Verschlechterung. Somit kann auch darauf verzichtet werden, die Fläche mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel zu belegen.

Anders hingegen verhält es sich während des Zeitraumes der Festveranstaltung. Hierbei kommt es zu Lärmemissionen, sei es durch den Festbetrieb im Zelt im Kinderspielbereich oder im Biergarten sowie durch den Besucherverkehr.

Besonders betroffen davon sind die sich in Gegenlage nördlich der B 42 befindlichen Wohngebäude. In der Vergangenheit waren in der Baugenehmigung Obergrenzen für die maximal zulässige Geräusentwicklung (- Immissionsrichtwerte) festgesetzt sowie eine zeitliche Einschränkung für die Bewirtschaftung vorgeschrieben worden. Diese Immissionsrichtwerte wurden seinerzeit in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen und sind – wie in der Vergangenheit auch – verbindlich einzuhalten.

Die in den ursprünglichen Textfestsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2009 enthaltenen Bestimmungen zum Immissionsschutz werden unverändert in die vorliegende Änderungsplanung übernommen und gelten somit weiter fort.

Bei Ausführung und Nutzung auch der erweiterten Anlage gemäß diesen Vorschriften ist sichergestellt, dass nach Errichtung und bei Betrieb des Festzeltes mit Freisitz die sich aus § 22 BImSchG ergebenden Pflichten erfüllt werden.

Im Zuge der Baugenehmigung kann es zu weitergehenden Einschränkungen hinsichtlich der zu erwartenden Lärmentwicklung kommen (- Stellung der Bühne im Zelt, Ausrichtung der Beschallungsanlage). Da davon die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden und die Anforderungen sich im Einzelfall auch ändern können, wird eine diesbezügliche Festschreibung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht für sinnvoll erachtet.

## 11.0 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich nicht bekannt.

## 12.0 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die Ermittlung des Eingriffs wurde lediglich die Fläche im Osten des Bebauungsplans berücksichtigt, wo die neu anzulegenden ca. 400 Stellplätze festgesetzt sind. Die Stellplätze selbst und die Bereiche unter den vorgesehenen 72 Bäumen sollen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Scherrasen begrünt werden, während die Fahrwege einen Schotterbelag erhalten sollen. Die Flächenbilanz vor und nach Realisierung des Vorhabens stellt sich wie folgt dar:

| Aktueller Zustand                                   |                             | Fläche         | BWP | BWP Zustand    |
|---|-----------------------------|----------------|-----|----------------|
| Biotop-/Nutzungstyp                                 |                             | m <sup>2</sup> |     |                |
| Acker, intensiv genutzt                             |                             | 12.474         | 16  | 199.584        |
|   | <b>Summe</b>                |                |     | <b>199.584</b> |
| Planungszustand                                     |                             | Fläche         | BWP | BWP Zustand    |
| Biotop-/Nutzungstyp                                 |                             | m <sup>2</sup> |     |                |
| Acker, intensiv genutzt                             |                             | 2.183          | 16  | 34.928         |
| Stellplätze, Scherrasen                             |                             | 7.012          | 10  | 70.120         |
| Fahrwege, geschottert                               |                             | 3.279          | 3   | 9.837          |
| 72 Laubbäume, nicht heimisch (je 3 m <sup>2</sup> ) |                             | 216            | 26  | 5.616          |
|   | <b>Summe</b>                |                |     | <b>120.501</b> |
|   | <b>Kompensationsdefizit</b> |                |     | <b>79.083</b>  |

Der Ausgleich für das Kompensationsdefizit in Höhe von **79.083 Biotopwertpunkten** (BWP) soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abschließend geregelt werden.

## 13.0 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“ beigegeben. Der in 2009 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Weiterstadt abgeschlossenen Durchführungsvertrag wird von der Änderungsplanung nicht betroffen und behält weiter Gültigkeit.

## 14.0 Kosten

Der Stadt Weiterstadt entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

## 15.0 Planstatistik

|  |               |
|--|---------------|
| Größe des Plangeltungsbereiches          | ca. 42.470 qm |
| - davon bisheriger Geltungsbereichsgröße | ca. 25.595 qm |
| - davon Größe der Erweiterungsfläche     | ca. 12.480 qm |
| - davon Wege- und Verkehrsflächen        | ca. 4.665 qm  |

## **B UMWELTBERICHT GEM. § 2a BauGB**

### **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**

Der ‚Steinbrücker Hof‘ ist auf den Anbau von Spargel und Erdbeeren spezialisiert, wobei die Vermarktung der Produkte zum überwiegenden Teil direkt an den Endverbraucher erfolgt. Um die Vermarktung der regionalen Produkte zu intensivieren, wird auf dem Hof seit dem Jahr 2005 in den Monaten April bis Juni jährlich ein Spargelfest veranstaltet. Da diese Veranstaltung mit der vorübergehenden Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen bzw. Einrichtungen verbunden ist (Festzelt, Biergarten, Kinderspielplatz, Besucherstellplätze, Werbeanlagen), die einer Baugenehmigung bedürfen, hat die Stadt Weiterstadt durch die Aufstellung eines Bebauungsplans 2009 die notwendige planungsrechtliche Voraussetzung für den Festbetrieb schaffen.

Wie in Teil A der Begründung eingehend erläutert, ist der nunmehr vorliegenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 (1) BauGB beigegeben, der die einzelnen baulichen Maßnahmen für die Festnutzung detailliert darstellt. Der Bebauungsplan übernimmt diese Einzelnutzungen, weist dafür aber, wie der Ursprungs-Bebauungsplan auch, lediglich Bereiche aus, in denen diese Nutzungen zulässig sind. Im Geltungsbereich enthalten sind zudem die Verkehrsflächen bzw. die Regelung der verkehrlichen Erschließung während des Festzeitbetriebs.

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind die textlichen Festsetzungen, die Art und Maß der Spargelfest-Nutzung mit den zugehörigen Nebenbestimmungen enthalten. Dort sind neben der Art der Nutzung - ‚temporärer Freizeitpark‘ mit Angabe der zeitlichen Dauer (01.04.-30.06.) - u.a. auch die maximal zulässige Größe der benötigten Zeltbauten, (Festzelt, Essensausgabe), die Anzahl der zulässigen Sitzplätze des Biergartens sowie der erforderlichen Stellplätze geregelt. Zulässig sind darüber hinaus die Anlage von Kinderspielplätzen und die Errichtung von Werbeanlagen.

Für die Zeit des Festbetriebs wurde seinerzeit in Absprache mit dem damaligen Amt für Straßen- und Verkehrswesen (heute: Hessen-Mobil) eine Verkehrsführung entwickelt, die ringförmig in Einbahnrichtung über Wirtschaftswege die Haupteinschließung von und zur Straße ‚Im Rödling‘ und von dort über die ‚Segmüller-Kreuzung‘ auf die B 42 führt. Ziel ist u.a., für den Besucherverkehr auf einen Anschluss an die Bundesstraße in Höhe der Heinrichstraße gänzlich zu verzichten. Die temporäre Hinweisbeschilderung zu den Parkplätzen erfolgt zu gegebener Zeit in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Verkehrsbehörde.

Die Unterbringung der Besucher-Pkw erfolgt auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Bebauungsplan dargestellten zusätzlichen Flächen, wo für die von der Bauaufsicht geforderte Mindestanzahl ausreichender Raum zur Verfügung steht.

Bei dem während des Festbetriebs anfallenden Abwasser aus dem Gastronomiebetrieb handelt es sich um normales Küchenabwasser. Das anfallende Friteusenöl / Bratfett wird außerhalb des Plangebiets entsorgt.

Das Niederschlagswasser von den Zeltdächern wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Während des Spargelfests kommt es zu Lärmemissionen durch den Betrieb in Zelt, Biergarten und auf den Kinderspielflächen sowie durch die An- und Abfahrten. Hiervon besonders betroffen sind die in Gegenlage nördlich der B 42 befindlichen Wohngebäude. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Festsetzungen für die maximal zulässige Geräusentwicklung (- Immissionsrichtwerte) sowie zur zeitlichen Einschränkung der Bewirtschaftung enthalten. Bei Ausführung und Nutzung der Anlage gemäß diesen Vorschriften ist sichergestellt, dass während des Festbetriebs die sich aus § 22 BImSchG ergebenden Pflichten erfüllt werden.

Von der Zulässigkeit der baulichen Nutzung für das 'Spargelfest' ausgenommen ist die Parzelle Flur 13, Nr. 79/1, da seitens des Vorhabenträgers derzeit keine Verfügbarkeit über diese Fläche gegeben ist. Gleichwohl wird von § 12(4) BauGB Gebrauch gemacht und das Grundstück in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einbezogen.

## **1.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne**

### **Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt (2002)**

Zum *aktuellen Zustand* sind im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt, neben der Siedlungsfläche des ‚Steinbrücker Hofes‘ und einer Obstbaufläche, ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen verzeichnet.

Im *Entwicklungskonzept* sind neben der Siedlungsfläche des ‚Steinbrücker Hofes‘ und einer Obstbaufläche ausschließlich Ackerflächen dargestellt.

### **Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als 'Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft' dargestellt.

### **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weiterstadt**

Sowohl im noch wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Weiterstadt, sowie in der zur Zeit in Aufstellung befindlichen Neufassung des FNP ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie der 'Steinbrücker Hof' als 'Aus-siedlerhof' dargestellt.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen**

### **2.1 Kurze Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

Das bei ca. 106 m üNN in der naturräumlichen Haupteinheit ‚Hessische Rheinebene‘ und darin in der Untereinheit ‚Griesheim-Weiterstädter Sand‘ liegende, ca. 4,27 ha große Plangebiet ist durch weitgehend ebene Reliefverhältnisse gekennzeichnet.

#### **Aktuelle Flächennutzung**

Die in der 1. Änderung neu überplante Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt.

#### **Schutzgut Boden**

Die geologische Karte des Landschaftsplans weist für das Plangebiet ‚Flugsand, weniger als 1 m mächtig, mit Geröllen des Untergrundes‘ aus. Auf diesem Substrat hat sich nach der Bodenkarte eine Braunerde aus Decksediment ausgebildet, die durch ein geringes Nitratrückhaltevermögen und ein geringes Schwermetallfiltervermögen gekennzeichnet ist.

Die Böden zeigen eine Nutzungseignung für Sonderkulturen / Spargelbau, eine Erosionsgefährdung besteht ausschließlich durch Wind.

Zu Belastungen des Bodens kommt es vermutlich durch Schadstoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. durch Emissionen aus dem Kfz-Verkehr entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden viel befahrenen B 42.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altflächen (Altablagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt.

#### **Gesamtbewertung Boden**

Mit Ausnahme der bereits überbauten / versiegelten Flächen des ‚Steinbrücker Hofes‘ sind im Plangebiet noch vorwiegend unverbaute Böden mit natürlichem Standortpotenzial, hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem Ertragspotenzial vorhanden. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Einträgen von Düngemitteln und Bioziden zu rechnen.

#### **Schutzgut Wasser**

Westlich des ‚Steinbrücker Hofes‘ verläuft eine Grabenparzelle, in der ein Kanal verlegt ist. Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nach dem Umweltatlas Hessen befindet sich die überplante Fläche in der hydrogeologischen Einheit ‚Quartär des Oberrheingrabens‘, die durch Porengrundwasserleiter gekennzeichnet ist. Die Grundwasserergiebigkeit ist innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sehr groß, die Verschmutzungsempfindlichkeit hoch.

Im Oktober 2014 lag der Grundwasserflurabstand nach Angabe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bei ca. 3-4 m unter der Geländeoberfläche. In einem

Jahr mit sehr hohem Grundwasserstand (1957) stellte sich die Fläche teilweise vernässt dar.

Zu Belastungen des Grundwassers kommt es vermutlich durch Schadstoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. durch Emissionen aus dem Kfz-Verkehr entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden viel befahrenen B 42.

### ***Gesamtbewertung Wasser***

Mit Ausnahme der bebauten und versiegelten Flächen des ‚Steinbrücker Hofes‘ ist die Grundwasserneubildung auf Böden mit sehr hoher Grundwasserergiebigkeit und großer Verschmutzungsempfindlichkeit bisher noch uneingeschränkt möglich.

### **Schutzgut Klima / Bioklima**

#### ***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.

#### ***Luftströmungen***

Die geländebedingten thermischen Luftbewegungen sind in dem wenig reliefierten Plangebiet, soweit sich dies ohne detaillierte Untersuchungen aufgrund der vorherrschenden Biotop- und Nutzungsstruktur ableiten lässt, relativ gering. Aufgrund der vorherrschenden Klimatoptypen ergibt sich bei schwachen Windverhältnissen eine ausgeprägte nächtliche bodennahe Luftströmung von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zum nördlich gelegenen Siedlungskern hin, wobei es am südlichen Ortsrand von Weiterstadt zu mehr oder weniger stark ausgeprägten Kaltluftstaus kommen dürfte.

#### ***Klimatoptypen***

Auf der überplanten Fläche ist ein Acker-Klimatoptyp mit Bedeutung für die Kaltluftbildung zu verzeichnen.

#### ***Bioklimatische Belastung***

Auf der Karte ‚Bioklimatische Bewertung‘ des Hessischen Ministerium für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten ist das Klima des Plangebietes als ‚intensiv bioklimatisch belastend‘ eingestuft.

#### ***Gesamtbewertung Klima und Bioklima***

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen und entlang der B 42 auch lufthygienischen Belastungen ausgesetzt ist. Als Teil eines windexponierten, strukturarmen Kalt- / Frischluftentstehungsgebietes haben die bisher un bebauten Teile der überplanten Fläche mit ihren intakten klimatischen Funktionsabläufen eine Bedeutung für die Durchlüftung der nördlich angrenzenden Ortslage.

## **Schutzgut Arten und Biotope**

Nach Karte 7 des Landschaftsplans sind auf der überplanten Fläche keine wertvollen Biotopflächen oder Nachweise seltener und / oder gefährdeter / besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten zu verzeichnen. Die Ackerfläche zeigt als Habitat für die Offenlandarten unter den Vögeln (z.B. Feldlerche) keine Eignung, da die westlich angrenzenden Gebäude des Aussiedlerhofes als Kulisse wirken..

### ***Ergebnis der Artenschutzprüfung***

Die Artenschutzprüfung wurde in Form einer Potenzialabschätzung im November 2015 erstellt (Büro Biologo 2015). Die wichtigsten Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind – unter Beachtung einiger allgemeiner Aspekte bei der weiteren Planung - keine erheblichen Auswirkungen auf den Fortbestand artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten. Der qualitative Verlust an Nistmöglichkeiten für die erwarteten Vogelarten erscheint unerheblich, wenn folgende Maßnahmen bei Planumsetzung berücksichtigt werden:

- Zur Vermeidung von Verlusten an Nahrungstieren der geschützten Arten im Umfeld des Plangebiets wird empfohlen, eine evtl. erforderliche Beleuchtung mit sogenannten insektenfreundlichen Lampen auszuführen. Die Lampenkörper sollten gegen ein Eindringen von Insekten gesichert sein und das verwendete Licht nachtaktive Insekten möglichst wenig irritieren. Hierfür eignen sich neben den monochromen Natrium-Niederdruckdampflampen auch viele moderne LED-Leuchten.
- Entlang der Hecke am Ostrand sollte ein Schutzstreifen von mindestens 5 Metern Breite zum Parkplatz offen gehalten (z.B. durch 1-2malige Mahd/Jahr) und vor dem Betreten durch Festivalbesucher geschützt werden.
- Gestaltungspflege der Hecke am Ostrand des Plangebietes auf der Ostseite, um Teile der Hecke niedrig zu halten und einen Staudensaum wechselnder Stärke (0,5-1,5 m) entlang der Gehölze zu erhalten
- Es ist Vorsorge zu treffen, dass der Weg östlich der Hecke nicht als zusätzlicher Parkplatz genutzt wird.
- Habitatverbesserungen an anderer Stelle, z.B. Unterpflanzung von Einzelbüschen an Baumreihen im Feld.
- Entnahme der Nadelbäume am Heckenrand zur Vermeidung einer Attraktivitätssteigerung des Geländes für die Waldohreule

### ***Gesamtbewertung Arten und Biotope***

Der überplanten Fläche kommt wegen der intensiven Nutzungen derzeit nur eine geringe aktuelle Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu.

## **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild der neu überplanten Fläche wird ausschließlich durch unstrukturiertes Ackerland geprägt.

In der Themenkarte ‚Freizeit und Naherholung‘ des Landschaftsplans sind im Umfeld des Plangebietes, das dem Offenlandbereich zuzurechnen ist, keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen verzeichnet.

### ***Gesamtbewertung Landschaft und Erholung***

Als Teil eines gering strukturierten Erlebnisraumes mit eher geringem ästhetischem Wert, der wegen seiner Lage direkt angrenzend an die viel befahrene B 42 und der Bebauung im Bereich des Hofgeländes zudem vorbelastet ist, hat die überplante Fläche für die siedlungsnahe Erholung derzeit keine Bedeutung.

### **Schutzgut Mensch**

#### ***Lufthygienische Belastung***

Da die überplante Fläche unmittelbar an die stark frequentierte B 42 angrenzt, ist hier mit Schadstoffeinträgen aus dem Kfz-Verkehr zu rechnen.

#### ***Lärm***

Die südlich der B 42 gelegene Fläche ist durch den Lärm aus dem Kfz-Verkehr vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Fluglärm sind nicht zu verzeichnen.

### ***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch***

Der Lebensraum des Menschen ist im Offenlandbereich südlich der B 42 vor allem von Lärm- und Schadgasemissionen aus dem Kfz-Verkehr betroffen.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Von der geplanten Umwidmung sind keine schützenswerten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der nachfolgenden Betrachtung wird lediglich die Fläche im Osten des Bebauungsplans berücksichtigt, wo die zusätzlichen 510 Stellplätze neu festgesetzt sind. Die Stellplätze selbst und die Bereiche unter den vorgesehenen 96 Bäumen sollen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Scherrasen begrünt werden, während die Fahrwege einen Schotterbelag erhalten sollen. Die Flächenbilanz vor und nach Realisierung des Vorhabens stellt sich wie folgt dar:

#### **Aktueller Zustand**

| <b>Biotop-/Nutzungstyp</b> | <b>Fläche<br/>m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------|---------------------------------|
| Acker, intensiv genutzt    | 12.474                          |

#### **Planungszustand**

| <b>Biotop-/Nutzungstyp</b>  | <b>Fläche<br/>m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Acker, intensiv genutzt     | 2.183                           |
| Stellplätze, Scherrasen     | 7.012                           |
| Fahrwege, geschottert       | 3.279                           |
| 72 Laubbäume nicht heimisch |                                 |

### **Schutzgut Boden**

Bei den Böden im Bereich der neuen Stellplätze und Fahrwege wird es durch den Fahrzeugverkehr zu einer Verdichtung mit Reduzierung der Durchlässigkeit sowie Einschränkung des Puffer- und Filtervermögens kommen. Hiervon betroffen sind ca. 8.100 m<sup>2</sup> Fläche. Darüber hinaus werden der landwirtschaftlichen Nutzung durch das Vorhaben etwa 1,00 ha Böden mit Eignung für Sonderkulturen (Spargelanbau), geringem Ertragspotenzial und Schadstoffeinträgen entlang der Bundesstraße entzogen. Damit einhergehen wird als positiver Effekt aber auch eine Reduzierung des Eintrags von Düngemitteln und Bioziden.

### **Schutzgut Wasser**

Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers werden im Bereich der neuen Stellplätze und Fahrwege durch die Verdichtung der Böden auf ca. 8.100 m<sup>2</sup> Fläche eingeschränkt. Hiervon betroffen sind Lockergesteine mit großer Grundwasserergiebigkeit und hoher Verschmutzungsempfindlichkeit.

### **Schutzgut Klima**

Die geplante großflächige Begrünung der neuen Stellplatzflächen mit einer Rasendecke und 72 Laubbäumen wird sich positiv auf den lokalen Klimahaushalt auswirken.

### **Schutzgut Arten und Biotope**

Von der Planung sind keine bedeutsamen Lebensräume der lokalen Flora und Fauna betroffen. Bei Realisierung der im Artenschutzgutachten aufgeführten Maßnahmen ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

In den Zeiten außerhalb des Festbetriebs wird das Landschaftsbild von den geplanten Begrünungsmaßnahmen profitieren können, während es in den Monaten April bis Juni zu Beeinträchtigungen durch parkende sowie an- und abfahrende Fahrzeuge kommen wird.

Insgesamt stellt der durch den Festbetrieb erzeugte Verkehrslärm eine zeitlich begrenzte Störung der Erholungsfunktion dar. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Fest selbst auch als eine Form der Erholung gewertet werden kann.

### **Schutzgut Mensch**

Für die Menschen, die nördlich angrenzend an die B 42 wohnen, kommt es durch die vorgesehene Erhöhung der Stellplatzzahl um ca. 510 zu zeitlich begrenzten zusätzlichen Lärm- und Schadgasemissionen, verursacht durch den Besucherverkehr.

In der Vergangenheit waren in der Baugenehmigung Obergrenzen für die maximal zulässige Geräuschentwicklung bestimmt sowie eine zeitliche Einschränkung für die Bewirtschaftung vorgeschrieben worden. Diese Immissionsrichtwerte wurden in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Bei Nutzung der Anlage im Rahmen dieser Richtwerte ist sichergestellt, dass die sich aus § 22 BImSchG ergebenden Pflichten erfüllt werden.

### **Verbleibende Beeinträchtigungen**

Die Eingriffe in das Boden- und Wasserpotenzial - Bodenverdichtung, Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen, Verminderung der Versickerung - können nicht adäquat vor Ort ausgeglichen werden. Es verbleibt daher ein Kompensationsdefizit, das an anderer Stelle auszugleichen ist.

### **2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung ist im Wesentlichen von einer Beibehaltung des status quo auszugehen. Dies bedeutet, dass es zukünftig nicht zu zeitlich begrenzten *zusätzlichen* Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden / Wasser, Arten / Biotope und des Wohnumfeldes des Menschen käme.

### **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind für den Erweiterungsbereich folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes vorgesehen:

- Berasung der Stellplätze,
- Ausführung der Fahrwege mit einer Schotterdecke,
- Überstellung der Parkplätze mit Bäumen,
- Maßnahmen zum Artenschutz.

### **2.5 Mögliche Planungsalternativen**

Eine sinnvolle Standortalternative für die neu zulässigen Stellplätze ist nicht gegeben. Als Alternativen können hier daher nur ein Verzicht auf die Erweiterung (Null-Variante) oder eine Reduzierung der zusätzlich geplanten Parkmöglichkeiten angeführt werden. Da die Stadt Weiterstadt den vom Festbetreiber gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten in vollem Umfang entsprechen möchte, wurden die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend formuliert.

### **3.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes**

Zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts bestand in 2009 ein Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, dass wegen der zeitlich begrenzten Eingriffe lediglich ein kurzer Abriss der für die Planung relevanten Umweltthemen zu erstellen sei. Diese Verfahrensweise wurde daher für die 1. Änderung erneut gewählt. Als wesentliche Datengrundlagen wurden der Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt sowie der Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt und Geologie ausgewertet.

#### **4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird keine *erheblichen* Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes haben, sofern die festgesetzten Maßnahmen, Bestimmungen und Regelungen eingehalten werden.

#### **5.0 Zusammenfassung**

##### **Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für zusätzliche 510 Stellplätze östlich angrenzend an den bisherigen Plangeltungsbereich geschaffen werden. Diese Stellplätze sollen berast und mit Laubbäumen überstellt werden. Die Fahrwege werden geschottert ausgeführt. Die Parzelle 79/1 bleibt als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten.

##### **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

###### ***Aktuelle Flächennutzung***

Die in der 1. Änderung neu überplante Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt.

###### ***Schutzgut Boden***

Mit Ausnahme der bereits überbauten / versiegelten Flächen des ‚Steinbrücker Hofes‘ sind im Plangebiet noch vorwiegend unverbaute Böden mit natürlichem Standortpotenzial, hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem Ertragspotenzial vorhanden. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Einträgen von Düngemitteln und Bioziden zu rechnen.

###### ***Schutzgut Wasser***

Mit Ausnahme der bebauten und versiegelten Flächen des ‚Steinbrücker Hofes‘ ist die Grundwasserneubildung auf Böden mit sehr hoher Grundwasserergiebigkeit und großer Verschmutzungsempfindlichkeit bisher noch uneingeschränkt möglich.

###### ***Schutzgut Klima und Bioklima***

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen und entlang der B 42 auch lufthygienischen Belastungen ausgesetzt ist. Als Teil eines windexponierten, strukturarmen Kalt- / Frischluftentstehungsgebietes haben die bisher un bebauten Teile der überplanten Fläche mit ihren intakten klimatischen Funktionsabläufen eine Bedeutung für die Durchlüftung der nördlich angrenzenden Ortslage.

###### ***Schutzgut Arten und Biotope***

Der überwiegenden Teil der überplanten Fläche kommt wegen der intensiven Nutzungen nur eine geringe aktuelle Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu.

### ***Schutzgut Landschaft und Erholung***

Als Teil eines gering strukturierten Erlebnisraumes mit eher geringem ästhetischem Wert, der wegen seiner Lage direkt angrenzend an die viel befahrene B 42 und der Bebauung im Bereich des Hofgeländes zudem vorbelastet ist, hat die überplante Fläche für die siedlungsnahen Erholung derzeit keine Bedeutung.

### ***Schutzgut Mensch***

Der Lebensraum des Menschen ist im Offenlandbereich südlich der B 42 vor allem von Lärm- und Schadgasemissionen aus dem Kfz-Verkehr betroffen.

### ***Kulturgüter und sonstige Sachgüter***

Von der Planung sind keine schützenswerten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

## **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### ***Schutzgut Boden***

Bei den Böden im Bereich der neuen Stellplätze und Fahrwege wird es durch den Fahrzeugverkehr zu einer Verdichtung mit Reduzierung der Durchlässigkeit sowie Einschränkung des Puffer- und Filtervermögens kommen. Hiervon betroffen sind ca. 8.100 m<sup>2</sup> Fläche. Darüber hinaus werden der landwirtschaftlichen Nutzung durch das Vorhaben etwa 1,00 ha Böden mit Eignung für Sonderkulturen (Spargelanbau), geringem Ertragspotenzial und Schadstoffeinträgen entlang der Bundesstraße entzogen. Damit einhergehen wird als positiver Effekt aber auch eine Reduzierung des Eintrags von Düngemitteln und Bioziden.

### ***Schutzgut Wasser***

Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers werden im Bereich der neuen Stellplätze und Fahrwege durch die Verdichtung der Böden auf ca. 8.100 m<sup>2</sup> Fläche eingeschränkt. Hiervon betroffen sind Lockergesteine mit großer Grundwasserergiebigkeit und hoher Verschmutzungsempfindlichkeit.

### ***Schutzgut Klima***

Die geplante großflächige Begrünung der neuen Stellplatzflächen mit einer Rasendecke und 72 Laubbäumen wird sich positiv auf den lokalen Klimaushalt auswirken.

### ***Schutzgut Arten und Biotope***

Von der Planung sind keine bedeutsamen Lebensräume der lokalen Flora und Fauna betroffen. Bei Realisierung der im Artenschutzgutachten aufgeführten Maßnahmen ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

### ***Schutzgut Landschaftsbild und Erholung***

In den Zeiten außerhalb des Festbetriebs wird das Landschaftsbild von den geplanten Begrünungsmaßnahmen profitieren können, während es in den Monaten April bis Juni zu Beeinträchtigungen durch parkende sowie an- und abfahrende Fahrzeuge kommen wird.

Insgesamt stellt der durch den Festbetrieb erzeugte Verkehrslärm eine zeitlich begrenzte Störung der Erholungsfunktion dar. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Fest selbst auch als eine Form der Erholung gewertet werden kann.

### ***Schutzgut Mensch***

Für die Menschen, die nördlich angrenzend an die B 42 wohnen, kommt es durch die vorgesehene Erhöhung der Stellplatzzahl um 510 zu zeitlich begrenzten zusätzlichen Lärm- und Schadgasemissionen, verursacht durch den Besucherverkehr.

In der Vergangenheit waren in der Baugenehmigung Obergrenzen für die maximal zulässige Geräusentwicklung bestimmt sowie eine zeitliche Einschränkung für die Bewirtschaftung vorgeschrieben worden. Diese Immissionsrichtwerte wurden in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Bei Nutzung der Anlage im Rahmen dieser Richtwerte ist sichergestellt, dass die sich aus § 22 BImSchG ergebenden Pflichten erfüllt werden.

### ***Verbleibende Beeinträchtigungen***

Die Eingriffe in das Boden- und Wasserpotenzial - Bodenverdichtung, Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen, Verminderung der Versickerung - können nicht adäquat vor Ort ausgeglichen werden. Es verbleibt daher ein Kompensationsdefizit, das an anderer Stelle auszugleichen ist.

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

In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind für den Erweiterungsbereich folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes vorgesehen:

- Berasung der Stellplätze,
- Ausführung der Fahrwege mit einer Schotterdecke,
- Überstellung der Parkplätze mit Bäumen,
- Maßnahmen zum Artenschutz.

### **Mögliche Planungsalternativen**

Eine sinnvolle Standortalternative für die neu zulässigen Stellplätze ist nicht gegeben. Als Alternativen können hier daher nur ein Verzicht auf die Erweiterung (Null-Variante) oder eine Reduzierung der zusätzlich geplanten Parkmöglichkeiten angeführt werden. Da die Stadt Weiterstadt den vom Festbetreiber gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten in vollem Umfang entsprechen möchte, wurden die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend formuliert.

### **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird keine *erheblichen* Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes haben, sofern die festgesetzten Maßnahmen, Bestimmungen und Regelungen eingehalten werden.