

Stadt Dreieich

**Bebauungsplan Nr. 1/17  
„Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus  
Lettkaut Sprendlingen“  
Dreieich**

VORENTWURF

**Begründung**

Stand: 18. Juli 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES .....	5
1.1	Planungsanlass .....	5
1.2	Planungsziel.....	6
1.3	Lage und Einbindung des Plangebiets .....	6
1.4	Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht .....	7
1.4.1	Regionaler Flächennutzungsplan.....	7
1.4.2	Landschaftsplan UVF (2001) .....	9
1.4.3	Bestehendes Baurecht .....	10
1.4.5	Kommunale Satzungen .....	10
1.5	Geltungsbereich .....	11
1.6	Bestandssituation .....	11
1.6.1	Bestehende Nutzungen .....	11
1.6.2	Stadtökologie / Infrastruktur / Verkehr / Boden und Grundwasser / Wasserschutzgebiet / Altlasten / Kampfmittel/ Lärm / Luft / Landschaftsschutzgebiet / Denkmalschutz.....	12
1.6.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	15
1.7	Standort- und Planungsalternativen .....	15
1.8	Verfahren .....	15
2	UMWELTBERICHT .....	18
3	KONZEPTION DER PLANUNG .....	19
3.1	Städtebauliches Konzept .....	19
3.1.1	Ver- und Entsorgungssituation.....	19
3.1.2	Löschwasser.....	19
3.1.3	Erschließung.....	20
3.1.4	Lärmimmissionen .....	20

3.1.5	Belange des Artenschutzes.....	20
3.1.6	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen.....	20
3.1.7	Bodenordnung.....	23
3.1.8	Soziale Infrastruktur.....	23
3.2	Begründung der künftigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Einzelnen.....	24
3.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
3.2.3	Nicht überbaubare Flächen.....	26
3.2.4	Überschreitung von Baugrenzen.....	26
3.2.5	Nebenanlagen.....	27
3.2.6	Straßenverkehrsflächen.....	27
3.2.7	Ver- und Entsorgungsflächen.....	27
3.2.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	28
3.2.9	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten i.S.v. § 1 Abs. 3 BKleingG.....	30
3.2.10	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Sport.....	30
3.2.11	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Vereinsflächen mit hohem Grünanteil.....	31
3.2.12	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Kindergarten Spiel, Sport und soziale Zwecke.....	31
3.2.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	32
3.2.14	Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	34
3.2.15	Versickerung von Regenwasser.....	35
3.2.16	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	35
3.2.17	Artenschutz.....	36

3.2.18	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	37
3.3	Nachrichtliche Übernahmen .....	39
3.4	Hinweise .....	40
4	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	42
5	PLANUNGSALTERNATIVEN.....	42
6	RECHTSGRUNDLAGEN .....	43
7	ANLAGEN.....	44

VORENTWURF

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Dreieich beabsichtigte zu Beginn der 1980er Jahre mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1/84 die zuvor ungeordnet im Bereich der Lettkaut und des Bürgerackers entstandenen Nutzungen verschiedener Vereine planungsrechtlich zu fassen und zu legalisieren. Während des Aufstellungsverfahrens ist ein Teil der Vereisanlagen durch rechtskräftige Baugenehmigungen am Standort gesichert worden. Das Planverfahren wurde aufgrund offener Fragen zum damals neu erstellten Flächennutzungsplan des Umlandverbandes nicht mehr fortgeführt.

Das Erfordernis, bezüglich der bereits vorhandenen Nutzungen eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist nach wie vor gegeben, da in den vergangenen Jahren mehrfach bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren in dem künftigen Plangebiet - ohne eine geordnete städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet zugrunde legen zu können - geführt worden sind, zuletzt für die Realisierung des Sportparks Dreieich.

Hinzu kommen die nunmehr beabsichtigte Realisierung einer internationalen Sportakademie, verbunden mit der Erweiterung der bestehenden Sportanlagen sowie die erforderliche planungsrechtliche Sicherung der Vereinsflächen, die eine Überplanung des Gebietes an der Lettkaut und dem Bürgeracker erfordern.

Die Nutzung von Synergien, hier das Zusammenspiel von Akademie und der intensiveren Nutzung eines bereits bestehenden Sportparks, entspricht dem Ansatz der Stadt Dreieich, durch verschiedene Maßnahmen und Vereinbarungen mit den entsprechenden Vereinen und Zuständigen, die vielschichtigen Sportangebote und Sportflächen auf die wesentlichen Anlagen in den vier größeren Stadtteilen zu konzentrieren. Durch die zu erzielenden Synergieeffekte können die bestehenden Anlagen saniert und dauerhaft unterhalten werden.

Das kann –wie auch schon in der Vergangenheit geschehen- dazu führen, dass die Vereine sich in verschiedenen Disziplinen zusammenschließen und in eigener Regie Anlagen unterhalten und entsprechende Angebote, auch im Kinder- und Jugendsport, unterbreiten. Zu dem Zweck, eine moderne private Sportanlage im Stadtgebiet zu errichten, die allen Bürger\*innen offen steht, wurde die bisherige städtische Sportanlage An der Lettkaut verkauft und zum heutigen Sportpark Dreieich ausgebaut. Um nunmehr an diesem Standort weitere Synergien, auch hier wieder insbesondere im Bereich der Kinder- und Jugendförderung und -bildung zu erzielen, sollen im Sprendlinger Süden in den Gewannen Lettkaut und Bürgeracker weitere Sport- und Bildungseinrichtungen konzentriert werden. Die Mehrfachnutzung der jeweiligen bestehenden und geplanten Anlagen ermöglicht sowohl ein breites Angebot an Sporteinrichtungen für verschiedene Nutzungen als auch eine kostengünstige Unterhaltung durch die räumliche Konzentration dieser Anlagen.

Darüber hinaus soll den teilweise trotz der planungsrechtlich offenen Genehmigungslage bestehenden Freizeiteinrichtungen verschiedener Vereine zum einen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen und zum anderen aber auch eine dauerhafte Sicherung dieser Nutzungen im Plangebiet ermöglicht werden.

Diese Umstände und Situationen und das sich daraus ergebende Planerfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erkennend, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich im Jahr 2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Sport- und Freizeitnutzungen beschlossen.

## 1.2 Planungsziel

Planungsziel ist die Umsetzung der Entwicklungsziele der Stadt Dreieich hinsichtlich der Bereitstellung, Vorhaltung und planungsrechtlichen Sicherung von Sport- und Freizeitflächen.

Das Planungsziel betrifft im Einzelnen die Bereiche:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung auf den Vereinsarealen,
- Erhalt und Sicherung der bestehenden und geplanten Einbindung der neuen Sportanlagen durch grünordnerische Maßnahmenflächen zur Wahrung des Landschaftsbildes,
- die Legalisierung der bauordnungsrechtlichen Bestandsituationen sowie
- die Sicherung der Belange des § 1 Abs. 6 Satz 3 BauGB.

Durch die Lage am südlichen Stadtrand des größten Stadtteils Sprendlingen, durch die naturräumlich abgeschlossene Struktur des Plangebietes, durch die gute Erreichbarkeit mit der Lage an dem lichtsinalgeregelten Knotenpunkt Darmstädter Straße/An der Lettkaut/An der Trifft sowie an der bestehenden Bushaltestelle hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV ist das Plangebiet mit seinen bestehenden Anlagen und Vereinsnutzungen gut geeignet, um an diesem Standort gesichert und erweitert zu werden.

## 1.3 Lage und Einbindung des Plangebiets

Dreieich befindet sich im südlichen Rhein-Main-Gebiet 10 km von Frankfurt entfernt und ist über das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Dreieich ist mit rund 43.500 Einwohnern in fünf Stadtteilen seit der Gebietsreform in Hessen im Jahr 1977 zu einer Stadt mit vielen Gesichtern zusammengewachsen und definiert sich als Wohnstandort mit hohem landschaftsbezogenem Freizeitwert. Obwohl die Stadt nur ca. 7 km vom Flughafen Frankfurt entfernt liegt, sind die Beeinträchtigungen durch den Fluglärm gering.





Auszug Stadtplan Dreieich

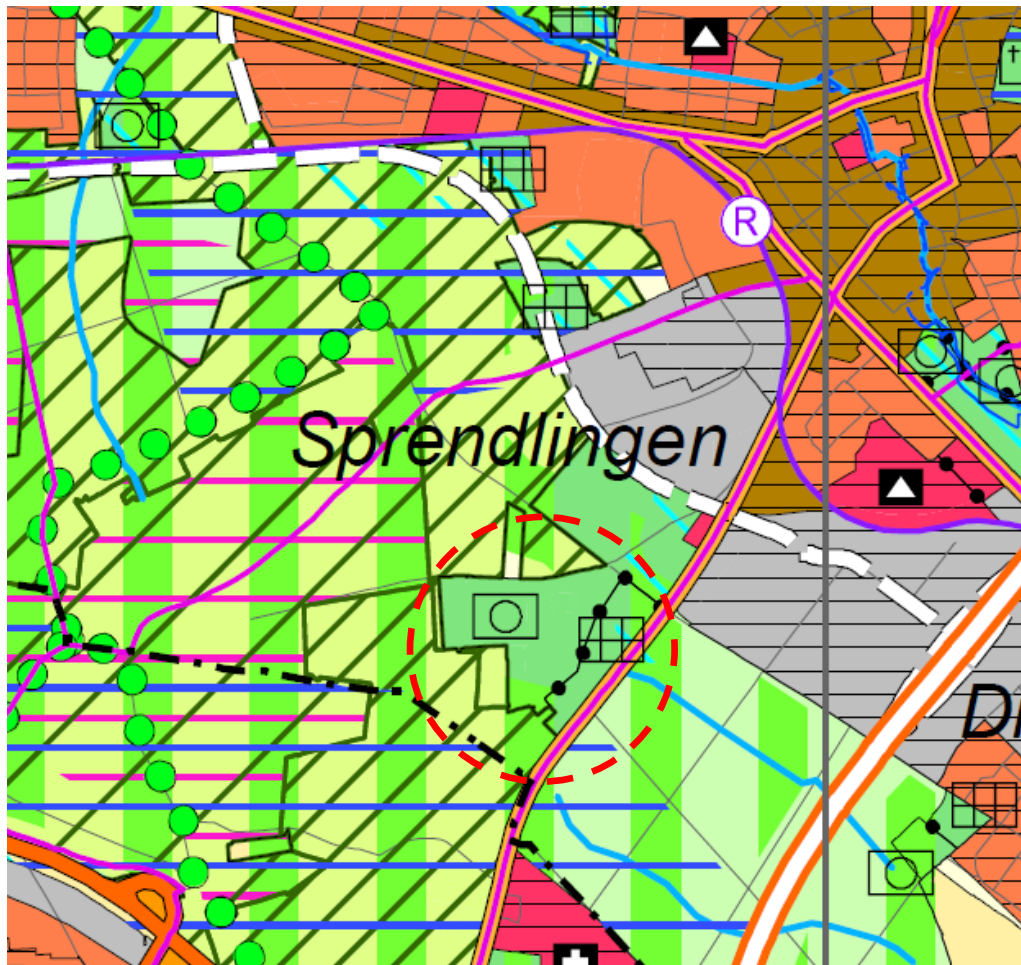
Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Sprendlingen und wird im Westen mit den Vereinsflächen an der Straße Am Bürgeracker, im Norden durch die Straße Am Bürgeracker und im Osten durch die Darmstädter Straße sowie im Süden durch den Gerätsbach an der Stadtgrenze nach Langen begrenzt.

Das Plangebiet ist über die Darmstädter Straße / Straße An der Lettkaut erschlossen. Südwestlich im und an das Plangebiet angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet „Kreis Offenbach“ vom 13.03.2000 ausgewiesen.

## 1.4 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

### 1.4.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im RegFNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport sowie Kleingärten ausgewiesen. Inwiefern eine Änderung des Teilbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich ist, ist im weiteren Planverfahren mit dem Planungsträger Regionalverband Frankfurt/RheinMain zu beraten.



	Wohnbaufläche, Bestand/geplant		Wald, Bestand/Zuwachs
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant		Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Grünfläche(ohne Symbol Parkanlage)		Ökologisch bedeutsame Flächennutzungen
	Sportanlagen, Kleintierzucht, Tiergehege usw.		Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Wohnungserne Gärten		Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	von der Genehmigung ausgenommene Straße Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Vorranggebiet für Landwirtschaft		Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
	Fläche für die Landwirtschaft		Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten

Auszug RegFNP 2010, Regionalverband Ballungsraum Frankfurt RheinMain

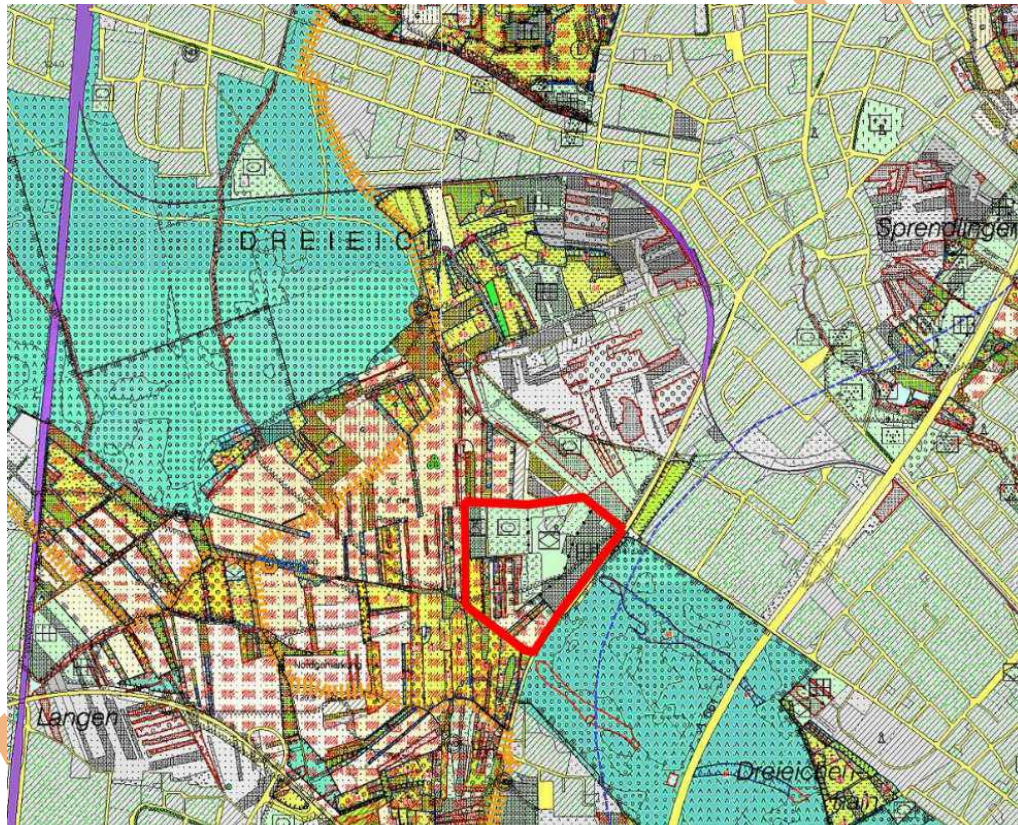
Der größte und zentral liegende Bereich des Bebauungsplans „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“ ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2018; RegFNP) als Grünfläche im Bestand dargestellt (siehe obige Abbildung). Der nördliche Teil ist als Sportanlage bzw. Kleintierzucht charakterisiert, im Süden sind wohnungserne Gärten dargestellt. Der südliche, von Landwirtschaftsflächen und Gehölzstrukturen geprägte Teil ist als ökologisch bedeutsame Flächennutzung, überlagert von dem Regionalen Grünzug dargestellt. Gleichzeitig ist die Fläche als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft gekennzeichnet. Überlagert werden die wohnungsernen Gärten sowie die weiteren Grünanlagen entlang der Darmstädter Straße von der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Die Landwirtschaftsflächen um das Plangebiet werden als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit der Überlagerung Regionaler Grünzug dargestellt. Je nach Ausprägung handelt es sich um Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaft.



Im Nordosten beginnen die Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Weibelfeld“, im Osten grenzt die Landesstraße L 3262 (Darmstädter Straße) an das Plangebiet. Die Waldflächen östlich der Landesstraße sind als Wald/Bestand mit der Überlagerung Regionaler Grünzug dargestellt. Südlich des Plangebiets sind Vorbehaltsflächen für den Grundwasserschutz verzeichnet, westlich des Plangebiets befindet sich in etwa 150 m westliche Richtung ein Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten.

#### 1.4.2 Landschaftsplan UVF (2001)

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Rhein-Main (Entwicklungskarte, Stand 2000, PVFRM 2005) sind die bestehenden Sportanlagen, Kleintierzuchtanlagen sowie Kleingartenanlagen im Bestand dargestellt. Außerdem konkretisiert der Landschaftsplan die im FNP festgesetzten Grünflächen und zeigt den aktuellen Verlauf der Grenze des LSG Landkreis Offenbach (südliche Waldflächen und die Freiflächen westlich des Weges "An der Lettkaut") an.



Auszug Landschaftsplan UVF 2001, Umlandverband Frankfurt

Der Landschaftsplan trifft für die Freiflächen südlich der Sportanlagen die Aussage „Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“. Hier werden insbesondere mögliche (Kompensations-) Maßnahmen der Neuanlage bzw. Revitalisierung (Entbuschung) von Streuobstbeständen vorgesehen. Die landwirtschaftlich genutzten Teile des Planungsgebiets sind als Fläche, die aus klimatischen Gründen freizuhalten ist, gekennzeichnet.



### 1.4.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“ Dreieich liegt heute planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Anlässlich des Hessentages 1977 wurde bereits im Dezember 1976 ein Strukturkonzept für die Lettkaut aufgestellt, welches die heutigen Nutzungen im Wesentlichen bereits planerisch fasste. Die daraufhin ursprünglich im Juli 1984 beschlossene Bebauungsplanaufstellung scheiterte aufgrund der offenen Fragen bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes des damaligen Umlandverbandes Frankfurt, so dass nunmehr ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet erstmalig aufgestellt wird.



Auszug Faltblatt Nr. 18 der Stadt Dreieich 1984, Nutzungsvorstellungen im heutigen Plangebiet

Unmittelbar benachbarte Bebauungspläne gibt es nicht.

### 1.4.5 Kommunale Satzungen

#### Stellplatzsatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich hat in ihrer Sitzung am 25.06.2019 die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge beschlossen.

Die Satzung ist am 28.06.2019 in Kraft getreten. Sie ist zur Bemessung der Stellplätze in der Stadt Dreieich maßgebend. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Grö-

ße sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Satzung in Verbindung mit der dieser beigefügten Anlage. Darüber hinaus regelt die Satzung auch die Begrünung/Bepflanzung der Stellplatzanlagen.

#### **Satzung der Stadt Dreieich zum Schutz von Bäumen** (Dreieicher Baumschutzsatzung)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich hat in ihrer Sitzung am 25.03.2014 die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich beschlossen.

Die Satzung ist am 01.04.2014 in Kraft getreten. Diese Satzung bezweckt den Schutz und den Erhalt der Grünbestände, wenn der Charakter eines Gebietes oder Bestandes wegen seiner Schönheit, seiner Eigenart, seiner Seltenheit, seiner Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild, für das Kleinklima, für die Luftreinhaltung oder für die Tierwelt besonderen Schutz erfordert.

#### **Entwässerungssatzung**

Die Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2017 am 11.12.2017 in Kraft getreten. Sie enthält insbesondere Regelungen zum Anschluss von Grundstücken an die Abwasseranlagen und zur Höhe und Ermittlung des Abwasserbeitrags.

## **1.5 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1/17 umfasst eine Fläche von 17,34 ha und wird wie folgt festgelegt:

#### **Gemarkung Sprendlingen:**

**Flur:** 16,

**Flurstücke:** 526/5, 535/1, 535/2, 535/3, 536/1, 550/1, 550/6, 550/7, 550/8, 550/10, 550/11, 562/4, 572/1, 591/3 und 591/26 sowie 591/27 teilweise.

**Flur:** 17,

**Flurstücke:** 154/3, 165/3, 165/5, 165/6, 165/7, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 188/1, 188/2, 188/3, 188/4, 188/5, 189/1, 189/2 und 629/1 teilweise.

#### **Gemarkung Dreieichenhain:**

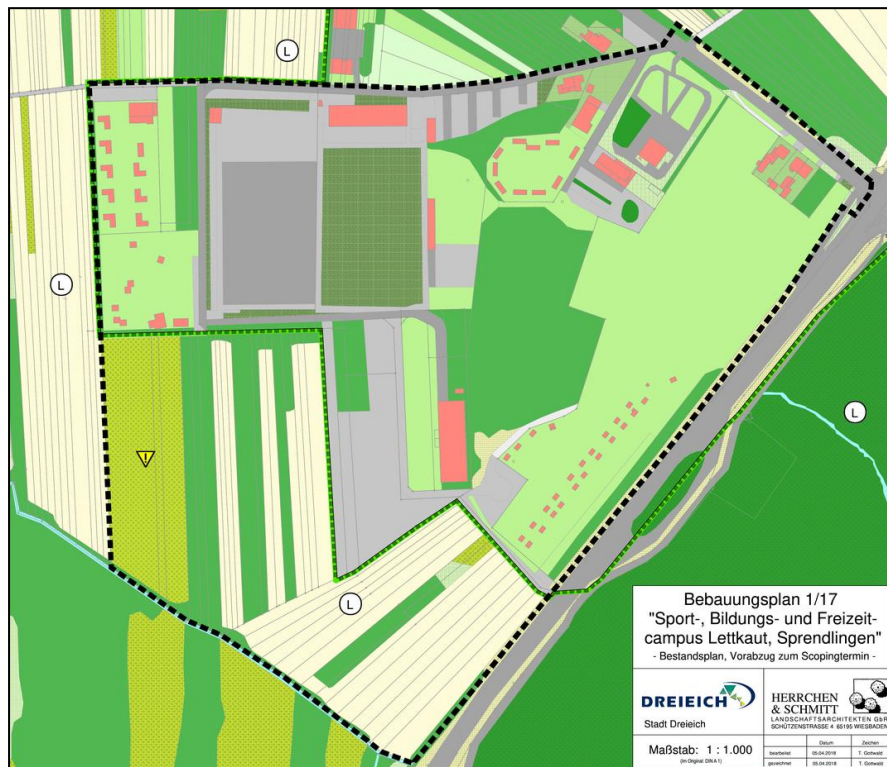
**Flur:** 7,

**Flurstücke:** 9, 10, 11, 12, 13/1, 15/1, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18, 19, 20, 21/3 und 25/1.

## **1.6 Bestandssituation**

### **1.6.1 Bestehende Nutzungen**

Bisherige Nutzungen sind überwiegend Vereinsflächen (Kleingärten, Reisetraubenzüchter, Geflügelzüchter, Schützengesellschaft, Vogelzüchter), einzelne Wohngebäude, ein aufgelassenes Betriebsgelände und darüber hinaus das Sportparkareal der Dreieich Sportstätten Betriebs und Marketing GmbH (DSBM) sowie landwirtschaftliche Flächen im Bereich der Gemarkungsgrenze nach Langen. Ein Teil der Nutzungen ist bisher ohne vollständige bauordnungsrechtliche Genehmigung im Vorfeld des seinerzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1/84 entstanden, dessen Planungsziel eben die Legalisierung dieser Anlagen war.



Grafik: Bestandsaufnahme der Nutzungen 2018, Herrchen&Schmitt, Wiesbaden

## 1.6.2 Stadtökologie / Infrastruktur / Verkehr / Boden und Grundwasser / Wasserschutzgebiet / Altlasten / Kampfmittel/ Lärm / Luft / Landschaftsschutzgebiet / Denkmalschutz

### Stadtökologie

Das Plangebiet wird von intensiv genutzten Sportflächen, Vereinsgeländen sowie Kleingärten dominiert. Darin eingestreut liegen ungenutzte Brach- bzw. Grünflächen, die zumeist als Rückzugsrefugium für die Tierwelt dienen. Störungsempfindliche oder an natürliche Extremstandorte gebundene, zumeist seltene Arten sind hier nicht zu erwarten. Insgesamt handelt es sich hierbei um einen Lebensraum mit mittlerer Wertigkeit.

### Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Trinkwasser und Löschwasser kann über die im Umfeld vorhandenen Systeme sichergestellt werden.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt derzeit ausschließlich für die bestehenden Sportanlagen über eine private Hausanschlussdruckleitung in Richtung Darmstädter Straße. Im übrigen Plangebiet sind abflusslose Sammelgruben vorhanden, deren Leerung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben überwacht wird.

Wenn eine Versickerung im geprüften Einzelfall möglich ist (siehe Anlage 6), ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zurück zu halten bzw. zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalsystem ist nicht möglich. Bei einer notwendigen Ableitung in die Vorflut sind die erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht gegeben.

### Verkehr

Das Plangebiet ist über den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Darmstädter Straße/An der Lettkaut/An der Trift und im Weiteren über die Straße Am Bürgeracker an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Darüber hinaus besteht von der Darmstädter Straße eine Zufahrt im südöstlichen Plangebiet für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie für den Parkplatz der Kleingartenanlage.

Der Stellplatzbedarf wird derzeit im Wesentlichen auf den einzelnen Vereinsgeländeflächen in deren unmittelbaren Zufahrtsbereich gedeckt, darüber hinaus befinden sich keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht über die Haltestellen „An der Trift“ im Verlauf der Darmstädter Straße an die Buslinien X83, 662, 663, OF-67 und OF-99.

Die Anbindung des Plangebietes für den Radverkehr wird über den Radweg an der Darmstädter Straße und dank der topografischen Gegebenheiten sowie der konsequenten Förderung des Radverkehrs durch die Stadt Dreieich für kurze und mittlere Wege als sehr gut eingestuft.

### Boden und Grundwasser

Durch die Erkenntnisse des Umweltbericht und durch Recherche des geologischen Kartenmaterials zeigt sich, dass das gesamte Plangebiet mit wassersperrenden Ton- bzw. Lehmschichten im Wechsel mit Schichten von schluffigem Feinsand/Feinsand durchzogen ist. Die Grundwasserstände liegen zwischen zirka 97 m und zirka 128 m ü NN und können somit als stark schwankend bezeichnet werden. Außerdem können durch die sperrenden Tonschichten gespannte Grundwasserverhältnisse und Schichtenwasser vorliegen.

### Wasserschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III B. Bis auf einen kleinen Teilbereich liegt das Bauvorhaben innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes. Es handelt sich hierbei um die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung in Dreieich-Breitensee, welche 1973 von den Stadtwerken Dreieich GmbH beantragt wurde. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches gehört hingegen zur Zone III B des Wasserschutzgebietes Stadtwerke Neu-Isenburg (StAnz. 22/1989 S. 1214). Angrenzend im Südwesten auf Langer Gemarkung beginnt die Zone III des Wasserschutzgebietes Langen (StAnz. 48/1979 S. 2273).

Die Stadtwerke Dreieich GmbH hat eine Neufestsetzung der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Breitensee in Dreieich Sprendlingen beantragt. Nach dem Gutachten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vom 01. November 2000 für die zukünftige Abgrenzung des Wasserschutzgebietes liegt das Planungsgebiet in der Zone IIIB. Im Hinblick auf eine nachhaltige, ressourcen- und umweltschonende Entwicklung wird im Bebauungsplan empfohlen, innerhalb des Geltungsbereichs die nach der aktuellen Fassung der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone IIIB geltenden Verbote bzw. Beschränkungen einzuhalten.

### Altlasten

Im Bereich der Flurstücke 550/6, 550/7 und 550/11 in Flur 16 der Gemarkung Sprendlingen hat sich ehemals ein kommunaler Müllplatz befunden. Die Fläche wird bei dem Hessischen



Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) als Altablagerung "Lettkaut" unter der Altis-Nummer 438 002 050 000 016 geführt.

Die Altablagerung liegt ca. 300 m westlich des Gewerbegebietes Dreieichenhain und befindet sich in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes.

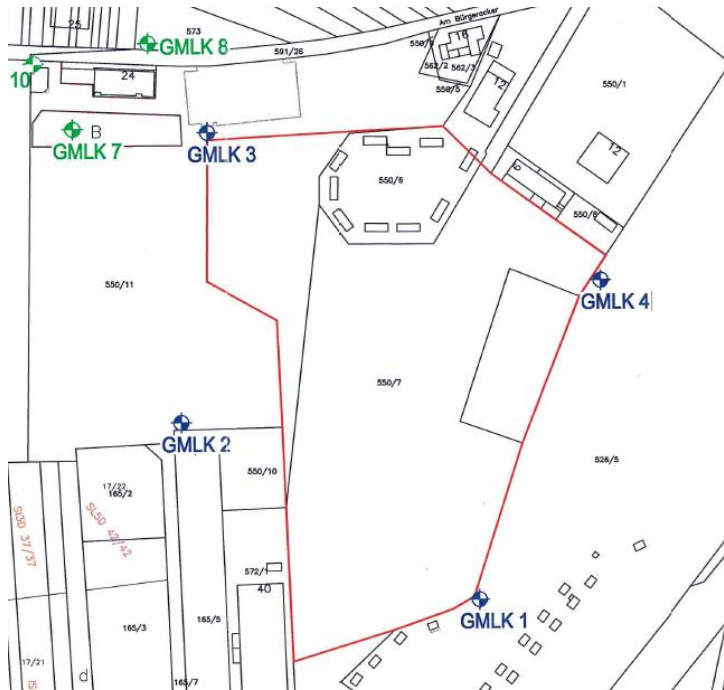


Abbildung: Umgrenzung Deponiekörper, Altstandort im Plangebiet

Die Flächenabgrenzung wurde als nachrichtliche Übernahme grafisch in die Planzeichnung übernommen und unter den Hinweisen im Textteil der Planunterlagen aufgeführt.

#### Kampfmittel

(wird im Planverfahren ergänzt)

#### Lärm

(wird im Planverfahren ergänzt)

#### Luft

Der Verdichtungsraum Region Frankfurt/Rhein-Main ist aufgrund dichter Bebauung aus lufthygienischer Sicht hoch vorbelastet. Nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sondern insgesamt in den Siedlungsbereichen Dreieichs liegt eine hohe Luftschadstoffbelastung mit einer Stickstoffdioxid-Konzentration bis zu  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu einer erheblichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kommen wird.

#### Landschaftsschutzgebiet

Der südwestliche, landwirtschaftlich genutzte Teil des Planungsgebiets (ca. 5 ha) sowie die angrenzenden Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Offenbach“ (StAnz. 14/2000, S. 1123, vgl. Bestandskarte). Die Gesamtgröße des LSG beträgt ca. 17.000 ha. Nach der Verordnung ist der Zweck der Unterschutzstellung:



- die nachhaltige Sicherung der verbliebenen Freiflächen und der Wälder, insbesondere der großen Laubmischwaldbestände wegen ihrer besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, für den Erhalt von Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes sowie den Ressourcenschutz im Verdichtungsraum Rhein/Main;
- die Erhaltung naturnaher oder artenreicher Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften.

Dem Schutzzweck dienen unter anderem:

- im Naturraum der „Unteren Mainebene“ die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der zahlreichen zum Teil kleinflächigen, besonders schutzwürdigen Lebensräume, wie silikatische oder basische Trockenstandorte, Hecken und Gehölzstreifen sowie Streuobstbestände als wichtige Gliederungselemente der Landschaft oder größere gewässerbegleitende Grünlandzüge mit entsprechend extensiv genutzten Feuchtwiesen;
- im Naturraum „Messeler Hügelland“ die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der naturnahen Gewässer und Quellfluren mit den angrenzenden Auenbereichen sowie der größeren zusammenhängenden naturnahen Laubmischwälder;
- Maßnahmen für die landschaftsgebundene Erholung, insbesondere im Rahmen der Umsetzung des Regionalparkkonzeptes.

#### Denkmalschutz

Nach einer ersten Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Archäologie befinden sich im Planungsgebiet verschiedene Bodendenkmäler. So lassen Feuersteinartefakte die Existenz einer vorgeschichtlichen Siedlung in den landwirtschaftlich genutzten Flächen vermuten. Ebenfalls verläuft in Nord-Süd-Richtung eine römische Straße durch das Planungsgebiet. Beide Fundstätten sind als Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt. Genauere Angaben zu den Bodendenkmälern, insbesondere zu Lage und Flächenumfang, sind nach einer vorbereitenden Untersuchung (geophysikalische Prospektion) zu erwarten.

#### **1.6.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der bestehenden Sportanlage und des Sportschützengeländes überwiegend im Besitz der Stadt Dreieich, sind allerdings den nutzenden Vereinen durch entsprechende Pachtverhältnisse überlassen.

In privater Hand befinden sich zudem Einzelgrundstücke mit aufgelassener bzw. Wohnnutzung.

#### **1.7 Standort- und Planungsalternativen**

Aufgrund der vorhandenen, bereits seit vielen Jahren am Standort bestehenden Sportnutzungen und der ebenfalls im nahen Umkreis vorhandenen Erweiterungspotentialflächen sowie mangels vergleichbarer, erweiterbarer Sportflächennutzungen im Stadtgebiet Sprendlingens sind keine Standort- und Planungsalternativen zu untersuchen gewesen.

#### **1.8 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss  
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.07.2017 unter Beschluss-Nr. XVI/149 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/17 „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der Offenbach-Post Nr. 234 am Montag, 09.10.2017, auf Seite 18.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

(§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Vorentwurf der Planzeichnung und der Zusammenfassung der Planungsziele, lag in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 während der Dienstzeiten Mo.-Do. von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Fr. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr im Fachbereich Planung und Bau, Produkt Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Hauptstraße 45, 1.Stock, Zimmer 1.06, öffentlich aus. Die im Planwerk aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich am angegebenen Ort zu jedermanns Einsicht bereit.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 12.07.2019 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht.

#### Beteiligung der Behörden

(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 19.07.2019 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen im gesetzlichen Rahmen aufgefordert worden. Insgesamt xx Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, hierzu sind xx Stellungnahmen eingegangen. In xx Fällen wurden Anregungen und/oder Hinweise vorgebracht.

Aus den Stellungnahmen sind zur weiteren Betrachtung nachfolgende Punkte vorgebracht worden:

- .

#### Herstellung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

(§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom xx.xx.2019 über den Entwurf des Bebauungsplans beraten und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lagen in der Zeit vom xx.xx.2019 bis zum xx.xx.2019 während der Dienstzeiten montags bis donnerstags von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags 8.00 Uhr – 12.00 Uhr bei der Stadtverwaltung Dreieich, Stadtteil Sprendlingen, Hauptstraße 45, 63303 Dreieich im Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement (Zimmer 1.06) während der Dienststunden der Stadtverwaltung zur jedermanns Einsicht öffentlich aus. Darüber hinaus konnten zur Einsicht in den Bebauungsplanentwurf Termine auch außerhalb der Dienststunden individuell vereinbart werden. Die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich für jedermann zur Einsicht bereit.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am xx.xx.2019 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xx.xx.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum xx.xx.2019 aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB wurde durch einen Erörterungstermin, der am xx.xx.2019 stattfand und zuvor am xx.xx.2019 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht wurde, erweitert.

Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans

(§§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 BauGB sowie § 91 HBO)

Aufgrund § 91 HBO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

VORRENTWURF

## 2 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist Bestandteil der Begründung und als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Darüber hinaus ist als Anlage 2 der Begründung die Beurteilung der Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“ durch das Planvorhaben beigefügt.

VORENTWURF

### 3 KONZEPTION DER PLANUNG

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

Bei den Nutzungen im Bebauungsplangebiet handelt es sich überwiegend um Freiflächennutzungen, beispielsweise für Sport, Kleingärten und Vereine, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert und erhalten werden sollen.

Die Vereinsflächen sind entsprechend ihrer Nutzungsbestimmung nur mit dem Vereinszweck unmittelbar dienenden freiraumbezogenen Gebäudetypologien bebaubar. Viele dieser Gebäude auf den Vereins- und Kleingartenflächen sind bereits vorhanden und sollen planungsrechtlich sowohl gesichert als auch deren weitere Entwicklung entsprechend des Gebietscharakters reglementiert werden.

Zudem sieht das städtebauliche Konzept die Neuanlage zweier Rasenspielfelder im Anschluss an das bestehende Sportgelände vor und darüber hinaus keine weiteren Ergänzungen, die die landschaftsbildenden Freiflächen betreffen. So ist es möglich, dass der raumwirksame bauliche Zusammenhang der Sportanlagen sowie der vorhandenen Vereinsflächen zur Konzentration der Erschließungsflächen auf das vorhandene Wegenetz führt. Damit kann die grundsätzliche Anbindung der Sport-, Bildung- und Freizeitnutzungen wie bisher über die öffentliche Erschließung entlang der Straßen An der Lettkaut und Am Bürgeracker erfolgen.

Die raumbildenden Hochbauten wie der Sporthallenneubau sowie die vorhandenen und teilweise zu erweiternden Funktionsgebäude innerhalb des Sport- und Bildungscampus werden um die bestehenden Sportanlagen gruppiert, um möglichst wenig weitere Versiegelungen und keine weiträumigen Anordnungen weiterer Baukörper im Plangebiet zu erreichen.

Das Grün- und Wegekonzept sieht entsprechende Vorgaben für die Qualität der Maßnahmenflächen und für die Gestaltung des Grabenbereiches des Gerätsbaches, mit dem Ziel der Erhaltung des Landschaftsbildes und der Freiraumqualität, vor.

##### 3.1.1 Ver- und Entsorgungssituation

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Trinkwasser und Löschwasser kann über die vorhandenen Systeme sichergestellt werden.

Die erforderliche Entsorgung von Schmutzwasser ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich zu planen und zur Genehmigung vorzulegen.

Da eine Versickerung möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, als Brauchwasser verwendet oder unter Einhaltung der notwendigen Genehmigungsverfahren bei den zuständigen Behörden in die Vorflut eingeleitet werden.

##### 3.1.2 Löschwasser

(wird im Planverfahren ergänzt)

### 3.1.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt weitestgehend unverändert. Lediglich im Bereich der Darmstädter Straße wird die bisherige Abzweigung eines Feldweges, der die Kleingartenflächen sowie die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet erschließt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und den Erfordernissen im Ausbaugrad angepasst.

### 3.1.4 Lärmimmissionen

(wird im Planverfahren ergänzt)

### 3.1.5 Belange des Artenschutzes

Detaillierte Erläuterungen zu den Belangen des Artenschutzes finden sich im Umweltbericht (Anlage 1).

Im Rahmen der Faunistischen Untersuchung (Anlage 3b) wurden 8 Fledermausarten, 50 Vogelarten, 1 Reptilienart sowie 2 Amphibien einer Konfliktanalyse unterzogen. Davon wiesen 3 Fledermaus-, 14 Vogel-, 1 Reptilien- und 2 Amphibienarten einen schlechten bzw. einen unzureichenden Erhaltungszustand auf. Für die weiteren Arten/Artengruppen konnte das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Im Ergebnis sind Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 10 der textlichen Festsetzungen) sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) artenschutzrechtlich notwendig, um das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Da durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, kann die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens entfallen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 10 der textlichen Festsetzungen benannten Maßnahmen stehen dem Bauleitplanverfahren keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

### 3.1.6 Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bestandssituation im Plangebiet kann in zwei Teilflächen - den Ordnungsbereich und den Entwicklungsraum - unterschieden werden. Der Ordnungsbereich wird durch die vielfältige Freizeitnutzungen (Sport-, Vereinsgelände, Kleingartenanlage) mit entsprechender baulicher Nutzung geprägt. Innerhalb der Nutzungen aber auch zwischen den einzelnen Bereichen liegen umfangreiche Grünflächen und Gehölzbestände. Diese Landschaftsbildeinheit hat eine mittlere, der südlich davon liegende Entwicklungsraum eine hohe Wertigkeit. Hier wird die Landschaft von einem Wechsel an Ackerschlägen, Streuobstwiesen und Gehölzstreifen geprägt.

Die Zerteilung des Plangebietes spiegelt sich auch in der Artenausstattung wieder. Der von den Nutzungen geprägte Bereich beherbergt eine durchschnittliche, siedlungstypische Artenausstattung (mittlere Wertigkeit), während das Halboffenland des Entwicklungsraumes (hohe Wertigkeit) entsprechend des überdurchschnittlichen Struktureichtums eine artenreiche, wertvollere Tier – und Pflanzenwelt beherbergt. Der Gerätsbach und die im Umfeld von linearen Gehölzen geprägten Halboffenlandbereiche stellen ein wichtiges Biotopverbundsystem zwischen den Waldbereichen westlich und südlich von Sprendlingen dar.



Im Ergebnis des Artenschutzbeitrags wurden nach erfolgter Konflikthanalyse bzw. Wirkungsprognose für 8 nachgewiesene Säugetierarten (Fledermausarten), für 51 Vogelarten (Brutvogelarten), für 1 Reptilienart und für 2 Amphibienarten die Verbotstatbestände des BNatSchG abgeprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass für alle geprüften Tierarten die Verbotstatbestände des BNatSchG mit der Hilfe von entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden werden können und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Für weitere Tierarten, auch aus anderen Gruppen, wie z. B. den Schmetterlingen und Käfern, wurden auf Grund der Kenntnisse aus der Kartierung, also dem Fehlen der Arten bzw. geeigneter Lebensräume (Gewässer) und der Vorhabenscharakteristik, Beeinträchtigungen von vornherein ausgeschlossen.

Im Ordnungsbereich sind die Böden anthropogen überprägt (Wertstufe gering), im Entwicklungsraum handelt es sich um Braunerden und Pseudogleye. Diese werden hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen überwiegend als geringwertig eingestuft. Im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie sind die Böden belastet, es wurden im Grundwasser erhöhte Konzentrationen an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Aus Sicht des Gutachters besteht allerdings kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich des oberflächennahen Grundwasserleiters.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III B (unterschiedliche Wasserschutzgebiete) und besitzt eine hohe Grundwasserneubildungsrate. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet der Geräthsbach, ein begradigtes Gewässer, welches mittels eines Rohrdurchlasses die Darmstädter Straße unterquert. Die Ortsrandlage und der hohe Durchgrünungsgrad sorgen im Plangebiet für ein ausgeglichenes Lokalklima, die Luftqualität ist entsprechend der Hintergrundbelastung im Rhein-Main-Gebiet von mittlerem Wert.

Das Plangebiet ist Schwerpunkt für die aktive Erholung (Sport, Kleingärten, Vereinsanlagen) in Sprendlingen.

Durch den Verkehr auf der Darmstädter Straße kommt es im Bereich der Kleingärten zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 [55 dB(A)] um bis zu 10 dB(A).

Es gibt Angaben zu zwei Bodendenkmälern im Plangebiet. Am Geräthsbach stehen zwei historische Grenzsteine.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer Zunahme der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (ca. 1,1 ha), die durch die Festsetzung einer erweiterten baulichen Nutzung und die Schaffung einer zusätzlichen Parkplatzfläche begründet ist. Bei den vegetationsgeprägten Biotopen ist eine deutliche Verschiebung zu beobachten. Die von intensiver anthropogener Pflege geprägten (Klein-)Gärten, Grünflächen und Intensivrasen erfahren einen deutlichen Flächenzuwachs (ca. 15.500 m<sup>2</sup>), während insbesondere die Äcker (ca. 17.000 m<sup>2</sup>) sowie die Gehölzflächen (ca. 9.000 m<sup>2</sup>) Verluste erfahren.

Der Ordnungsbereich wird in seinem Ortsbild über die Festsetzungen kaum verändert, ggf. ergeben sich über zusätzliche Grünflächen und Nutzungsentflechtungen geringfügig positive Entwicklungen. Im Bereich der bestehenden Sportanlagen kommt es zu einer baulichen Verdichtung um die Spielfelder. Die Erweiterung der Sportanlage nach Süden und die benachbarte Planung des Gästeparkplatzes führen zu einer vollständigen Über-

prägung der mittel bis hochwertigen Halboffenlandschaft durch monotone Rasen- bzw. durch Stellplatzflächen. Allerdings wird dieser Bereich durch vorhandene Gehölzflächen landschaftlich eingebunden, so dass weiträumig negative Wirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Die Unterbrechung einer Wegebeziehung um die Sportfläche wird durch eine Verlagerung des Weges nach Süden kompensiert. Die nicht überplanten Teile der Offenlandschaft werden im Bestand gesichert, Auswirkungen auf diesen Bereich sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zu Verlusten an Gehölzflächen sowie Ackerflächen, dagegen nehmen intensiv gepflegte Flächen wie Kleingärten, Grünflächen und Intensivrasen deutlich zu. Da die baulichen Erweiterungsflächen überwiegend den hochwertigen Lebensraum Halboffenland betreffen, ergeben sich für die dort vorkommenden Arten Lebensraumverluste. Gleichzeitig steigt das Lebensraumangebot für an Siedlungsbereiche angepasste, zumeist häufige Arten.

Wirkungen auf die Biodiversität sind nicht anzunehmen, da der Reichtum an Biotoptypen und Lebensräumen erhalten bleibt. Auch wird die Verbundfunktion des Geräthsbaches erhalten, vielmehr verbessert die im Zuge der Planung vorgesehene Renaturierung die Eignung des Gewässers.

Durch die Planung wird gewachsener Boden von geringem Wert teilversiegelt, weitere 1,4 ha werden in ihrer Bodenstruktur und –funktion vollständig verändert. Zusätzlich kommt es zur Versiegelung von anthropogen überprägten Böden im Siedlungsbereich (geringer Wert). Die Versiegelung der Flächen führt hinsichtlich der Grundwasserneubildung und der Versickerung im Plangebiet zu negativen Auswirkungen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B. Wenn die Ver- und Gebote der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnungen beachtet werden, sind keine Auswirkungen auf die Wasserschutzgebiete im Plangebiet zu befürchten.

Auswirkungen auf das Klima und die lufthygienische Situation sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Zusätzliche temporäre Verkehre können im Plangebiet im Zuge der An- und Abfahrten zum Gästeparkplatz (bei Heimspielen) entstehen, dafür entfällt der ungerichtete Zielverkehr im Zuge der Parkplatzsuche im Planumfeld. Weitere zusätzliche Verkehre werden nicht vorbereitet. Die bestehende, die Kleingärten betreffende Verlärmung durch die Darmstädter Straße (Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005) wird durch die Planung nicht aufgelöst.

Die Eignung des Plangebietes für die aktive Erholung wird aufgewertet. Angaben zu möglichen Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nach einer vorbereitenden Untersuchung zu erwarten.

Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass sich an dem jetzigen Status Quo ähnliche Änderungen ergeben, wie sie sich im Planungsfall darstellen. Die vorhandenen Nutzungen werden im Ordnungsbereich beibehalten.

Für den Entwicklungsraum gilt, dass der Bau des Gästeparkplatzes schon vorbereitet ist. Der Bedarf für die Erweiterung des Vereinsgeländes des SC Hessen Dreieich ist angemeldet, die Einleitung eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung der Planabsicht absehbar. Daher wäre bei Nichtdurchführung der Planung mittelfristig von einer zum Planungsfall identischen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Durch entsprechende Beschränkungen bei den Festsetzungen wie die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen, der Erhalt vorhandener Gehölzbestände und weiterer Vermeidungsmaßnahmen (u. a. nach Artenschutzrecht) können die Eingriffe durch das Vorhaben so weit als möglich vermieden bzw. vermindert werden. Dennoch kommt es durch die vorgesehenen Festsetzungen zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Insbesondere durch die Versiegelung bzw. Veränderung der Halboffenlandflächen ergeben sich mittlere bis hohe Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Im Zuge des Bebauungsplans 1/17 für den Bereich „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“ sind daher auch nach Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umfangreiche Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Eingriff - trotz mehrerer Maßnahmen im südlichen Teil des Plangebietes (Entwicklungsraum, z. B. Renaturierung Geräthsbach) - nicht ausgleichbar. Daher werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

**(redaktioneller Hinweis: Festlegung der notwendigen externen Kompensationen erfolgt im weiteren Verfahren)**

Im Ergebnis sollen die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe über die vorgesehenen Maßnahmen naturschutzrechtlich vollständig ausgeglichen werden.

### 3.1.7 Bodenordnung

Abgesehen von den privaten Grundstücksflächen des Sport- und des Schützenvereins sowie einzelner Parzellen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen befinden sich die Verkehrs- und übrigen Vereinsflächen im Geltungsbereich im öffentlichen Eigentum (Stadt Dreieich).

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.1.8 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind bei der Aufstellung dieses Planes nicht von Relevanz, da es Ziel der Planung ist, Freizeit- und Sportnutzungen im Außenbereich planungsrechtlich zu sichern.

### 3.2 Begründung der künftigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Einzelnen

Die textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen sind bindende Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Sie teilen sich auf in planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise, die bei der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung zwingend beachtet werden müssen.

#### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.2.1.1 Sondergebiet Sportcampus (SO Sportcampus), Teilgebiet I gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO  
Das Sonstige Sondergebiet Sportcampus dient der Unterbringung einer Sporthalle, ergänzender betriebs- und standortbezogener Nutzungen in untergeordnetem Umfang sowie eines sportbezogenen Beherbergungsbetriebes einschließlich seiner untergeordneten Nebennutzungen.

3.2.1.2 In dem unter 3.2.1.1 genannten Gebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- \_ Sportanlagen (Sportplätze, Trainingsfelder) als offene Rasenflächen, Hartplätze (auch mit Kunststoff-, oder Kunstrasen- oder anderen versiegelten Platzgestaltungen)
- \_ Gebäude und Nebenanlagen für sportbezogene Ausbildungsstätten
- \_ Beherbergungsbetrieb in einer anlagenkonformen Größe
- \_ untergeordnete gastronomische Einrichtungen
- \_ betriebsbezogene, sportmedizinische Einrichtungen
- \_ Tribünen, Funktionsräume wie Umkleiden und technische Anlagen
- \_ betriebsbezogene Lager- und Abstellplätze
- \_ Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze, die im unmittelbaren Zugangsbereich zu konzentrieren sind
- \_ nutzungsbezogene Aufstellflächen für Medientechnik, Rettungs-, Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge sowie Polizei- und Ordnungskräfte

*Begründung:*

*Im Rahmen des § 1 BauNVO ist die Gemeinde an bestimmte Nutzungsarten gebunden und kann die Möglichkeiten der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO wahrnehmen. Sie kann die zu treffenden Festsetzungen näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen.*

*Die Ausweisung des SO Sportcampus, Teilgebiet I, soll die planungsrechtliche Sicherung der im Außenbereich vorhandenen Sportanlagen - unter Berücksichtigung der notwendigerweise zu ergänzenden anlagenaffinen Gebäude und technische Anlagen - fest-schreiben.*

3.2.1.3 Sondergebiet Sportanlage (SO Sportcampus), Teilgebiete II und III gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO  
Das Sonstige Sondergebiet Sportanlage dient der Unterbringung von Sportanlagen sowie ergänzenden betriebs- und standortbezogenen Nutzungen in untergeordnetem Umfang.

3.2.1.4 In dem unter 3.2.1.3 genannten Gebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- \_ Sportanlagen (Sportplätze, Trainingsfelder) als offene Rasenflächen (soweit sie nutzungsbedingt nicht versiegelt werden müssen) einschließlich Nebenflächen, die der sportlichen Nutzung dienen
- \_ sportbezogene Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die der ausgewiesenen Nutzung dienen,
- \_ untergeordnete gastronomische Einrichtungen
- \_ betriebsbezogene, sportmedizinische Einrichtungen
- \_ Tribünen, Funktionsräume wie Umkleiden und technische Anlagen
- \_ betriebsbezogene Lager- und Abstellplätze
- \_ Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze, die im unmittelbaren Zugangsbereich zu konzentrieren sind
- \_ nutzungsbezogene Aufstellflächen für Medientechnik, Rettungs-, Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge sowie Polizei- und Ordnungskräfte
- \_ eine Flutlichtanlage bis zu einer Masthöhe von 16 m

*Begründung:*

*Im Rahmen des § 1 BauNVO ist die Gemeinde an bestimmte Nutzungsarten gebunden und kann die Möglichkeiten der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO wahrnehmen. Sie kann die zu treffenden Festsetzungen näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen.*

*Die Ausweisung des SO Sportcampus, Teilgebiete II und III, soll die planungsrechtliche Sicherung der im Außenbereich vorhandenen Sportanlagen - unter Berücksichtigung der notwendigerweise zu ergänzenden anlagenaffinen Gebäude und technische Anlagen - festschreiben.*

### 3.2.1.5 Sondergebiet Sportschützen (SO Schützenverein) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet Schützenverein dient der Unterbringung einer vereinsgebundenen Schießsportanlage sowie ergänzender betriebs- und standortbezogener Nutzungen in deutlich untergeordnetem Umfang. Darüber hinaus sind Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze in anlagenkonformer Größe zulässig, deren Standorte im unmittelbaren Zugangsbereich zu konzentrieren sind.

*Begründung:*

*Im Rahmen des § 1 BauNVO ist die Gemeinde an bestimmte Nutzungsarten gebunden und kann die Möglichkeiten der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO wahrnehmen. Sie kann die zu treffenden Festsetzungen näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen.*

*Das auszuweisende Sondergebiet Schützenverein soll mit den getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen den bestehenden Standort planungsrechtlich sichern.*

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Zulässige Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Plan eintrag als Höchstmaß festgesetzt.

*Begründung:*

*Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der tatsächlichen und für die zukünftige Entwicklung erforderlichen Flächenbeanspruchung der Nutzungen und Einrichtungen festgesetzt.*

*Das Maß der Nutzung für alle Bauräume wird einheitlich durch Planzeichenfestlegung mithilfe von Begrenzung der Grundfläche (Baugrenzen) und der Höhe der baulichen Anlagen sowie durch zusätzliche textliche Festlegungen zu Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen begrenzt.*

**Höhe der baulichen Anlagen**

Alle Höhenangaben sind absolute Maße.

Für die Festsetzung des Maßes der Höhe baulicher Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Grundstück und der angrenzenden maßgeblichen Erschließungsfläche. Zur Orientierung sind die Höhenfestpunkte im Plangebiet heranzuziehen.

Als oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante Attika.

Die geringfügige Überschreitung der maximalen Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen, Flutlicht- sowie betrieblich, technisch oder konstruktiv notwendige Anlagen und Bauteile ist zulässig.

Aufgesetzte Geländer oder offene Brüstungen werden bei der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.

Technische Aufbauten sind abzuschirmen und einzuhausen.

*Begründung:*

*In den Sondergebieten wird eine maximale Firsthöhe baulicher Anlagen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung nicht erfolgen kann. Das gewählte Maß nimmt Bezug auf die Höhen vorhandener Gebäude sowie die geplante Sporthallennutzung im Plangebiet.*

**3.2.3 Nicht überbaubare Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen deutlich untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie nachweislich dem technischen Betrieb dienen, zulässig.

*Begründung:*

*In einzelnen Fällen können durch die vorhandenen Grundstücks- und topografischen Verhältnisse betriebsbedingte Anlagen an den Gebäuden erforderlich sowie bereits teilweise bereits vorhanden sein, die vom getroffenen Baufenster nicht vollständig erfasst werden. Diese dürfen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden, wenn der Nachweis ihrer Erforderlichkeit erbracht wird.*

**3.2.4 Überschreitung von Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3, 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmsweise ist sowohl für untergeordnete, erdgeschossige Gebäudeteile (Überdachungen, Dachvorsprünge, Abgänge) bis zu einer Tiefe von max. 2 m als auch für aus



brandschutztechnischen Gründen notwendige Fluchttreppen und -wege die Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

*Begründung:*

*Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeglicher, mit Ausnahme der in der Festsetzung benannten Gebäudeteile und technischen Einrichtungen, Bebauung freizuhalten, um mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturraumes soweit wie möglich zu minimieren.*

### 3.2.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen deutlich untergeordnete, nachweislich betriebsbedingte, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

*Begründung:*

*Im Einzelfall, der hinsichtlich seiner betriebsbedingten Notwendigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu begründen ist, kann die Unterbringung von deutlich untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.*

### 3.2.6 Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden entsprechend des Bestandes festgesetzt. Die Darstellung der Straßenflächen umfasst alle zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Anlagen wie Fahrbahn, Abbiegespuren, mit der Straße mitgeführte Fuß- und Radwege, Bankette, Gräben und Böschungen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplätze“

Die Darstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung umfasst alle zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Anlagen wie Fahrbahn, Abbiegespuren, Fuß- und Radwege, Bankette, Gräben und Böschungen sowie die Flächen der Parkieranlagen.

*Begründung:*

*Die vorstehenden Festsetzungen dienen der besseren verkehrlichen Erschließung und Verkehrsorganisation im Gesamtplangebiet und sollen zu einer bodenschonenden und auf das Mindestmaß reduzierten Erschließungssituation der Grundstücke führen.*

### 3.2.7 Ver- und Entsorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

(wird im weiteren Planverfahren ergänzt)

*Begründung:*

### 3.2.8 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Fläche A 1

In der festgesetzten Fläche ist entlang des Geräthsbaches eine Gewässerrenaturierung und naturnahe Ufergestaltung in einem 10 m breiten Streifen vorzunehmen. Die Ufer sind abzuflachen, dem Gewässer ist eine flaches, ausreichend breites Profil bereitzustellen, in dem es eigendynamisch ein stabiles Bachbett ausformt. Randlich werden zwei Laichgewässer mit mind. 1,0 m Wassertiefe für Amphibien angelegt. Die Flächen mit Bodenabtrag werden abschnittsweise mit einer Initialpflanzung von Seggen und Binsen (Zielbiotop: Bachröhrichte, Seggenbestände) versehen bzw. es werden Weiden, Erlen und Eschen entlang des Gewässers aufgepflanzt (Pflanzlisten a und c, siehe Kap. VI a und VI b der textlichen Festsetzungen). Die Pflanzungen erfolgen im aufgelockerten Verband (einzeln bzw. truppweise), dazwischen werden Sukzessionsflächen belassen.

Bei Abgang sind die Gehölzpflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.

Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

#### Fläche A 2

In der festgesetzten Fläche ist das im Zuge der Sukzession entstandene Feldgehölz (ehemals Streuobstbestand oder Garten) zu erhalten und weiterhin einer un gelenkten Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Fläche können Fledermausquartiere bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter und Kleinsäuger aufgehängt werden.

Nachpflanzungen sind nicht vorzunehmen. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Im Bereich von Wegen und am Übergang zum Sportgelände sind Verkehrssicherungsmaßnahmen zulässig.

#### Fläche A 3

In der festgesetzten Fläche sind die im Zuge der Sukzession entstandene Feldgehölze (ehemals Streuobstbestand oder Garten) zu erhalten und weiterhin einer un gelenkten Sukzession zu überlassen. Offene Bereiche (ehem. Ackerflächen), die an die Sportfläche angrenzen, sind mit einer etwa 10 m breiten Gehölzbepflanzung zu versehen. Es sind Laub- und Obstbäume sowie Sträucher der Pflanzlisten a, b und c (siehe Kap. VI a, VI b und VI c der textlichen Festsetzungen) zu verwenden.

Dort, wo die Fläche an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Flächen der Parkierungsanlage) angrenzt, ist eine Obstbaumreihe (8 m Reihenabstand) zu pflanzen. Es sind Obstbäume der Pflanzlisten b (siehe Kap. VI b) zu verwenden.

Bei allen Gehölzpflanzungen gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind

mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen. Innerhalb der Gehölzfläche können Fledermausquartiere bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter und Kleinsäuger aufgehängt werden.

Im Bereich von Wegen und am Übergang zum Sportgelände sind Verkehrssicherungsmaßnahmen zulässig.

Die weiteren gehölzfreien Flächen (ehem. Ackerflächen) sind durch Einsaat zu naturnahen Wiesen zu entwickeln. Diese sind zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin liegt zwischen Anfang und Mitte Juni, der 2. Schnitt erfolgt ab September. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

#### **Fläche A 4**

In der festgesetzten Fläche ist das im Zuge der Sukzession entstandene Feldgehölz (ehem. Deponie) zu erhalten und weiterhin einer un gelenkten Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Fläche können Fledermausquartiere bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter und Kleinsäuger aufgehängt werden.

Nachpflanzungen sind nicht vorzunehmen. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Im Bereich von angrenzenden Zufahrten und am Übergang zum Sportgelände bzw. zu den Kleingärten sind Verkehrssicherungsmaßnahmen zulässig.

#### **Fläche A 5**

Die festgesetzte Fläche umfasst eine Streuobstneuanlage einer fertiggestellten Kompensationsmaßnahme (Bescheid vom 16.10.2008, V.-Nr. DUNBOFK (Dreh) 562-di-00067). Hier gelten die mit dem o. g. Bescheid erteilten Nebenbestimmungen und Auflagen unverändert fort.

#### **Begründung:**

*Die grünordnerischen Festsetzungen haben zum Ziel, die vorhandenen Qualitäten des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie die Funktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die stadtklimatische Funktion zu sichern und im Zuge der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung zu stärken.*

*Die Fläche A 1 umfasst die Renaturierung des Geräthsbachs. Durch diese Maßnahme werden die Biotopverbundfunktionen im Raum gestärkt und das Gewässer entsprechend den Zielstellungen der Wasserrahmenrichtlinie aufgewertet.*

*Die Flächen A 2 und A 4 umfassen bestehende Gehölzflächen, die durch Strukturanreicherung und das Aufhängen von Fledermausquartiere bzw. Nistkästen in ihrer Funktion als Lebensraum gestärkt werden.*

*Dies gilt gleichfalls für die Fläche A 3. Gleichzeitig werden hier Ersatzlebensräume für die Zauneidechse entwickelt. Über die Anlage von zusätzlichen gehölzgeprägten Biotopen (Hecken, Baumreihen) ist beabsichtigt, die benachbarten Erweiterungsflächen vollständig in die Landschaft einzubinden.*

*Bei der Fläche A 5 handelt es sich um eine bestehende Kompensationsfläche, die in den Bebauungsplan integriert wird.*

*Durch die Festsetzung kann der Lebensraum der in der Halboffenlandschaft vorkommenden Fauna gesichert und entwickelt werden. Gehölzflächen haben außerdem positive Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Klima.*

### 3.2.9 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten i.S.v. § 1 Abs. 3 BKleingG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den Dauerkleingärten darf je Gartenparzelle je eine, ausschließlich eingeschossige Gartenlaube errichtet werden, die keinen Wohnzwecken dient und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen (Kleintierställe, geschlossene Veranden, Geräteräume und überdachte Freisitze) 24 qm und insgesamt 30 cbm umbauten Raums nicht überschreitet. Die Größe von Gewächshäusern ist auf max. 8 cbm umbauten Raum begrenzt. Der Raum ist auf den maximal umbauten Raum anzurechnen.

Insbesondere nicht zulässig in den Gärten sind:

- das Abstellen von Campingwagen oder anderen Wagen
- ständige Tierhaltung
- Toiletten (Ausnahme: Komposttoiletten)
- Bau oder Anbau von Neben- und Kellerräumen
- fest installierte Schwimmbecken
- Sichtschutzeinrichtungen (mit Ausnahme von Hecken und sonstigen Pflanzungen)
- ortsfeste, freistehende Kamine und Feuerstätten
- Abfall- und Wertstoffbehälter mit Ausnahme von Kompostanlagen

Ein eingeschossiges Vereinshaus mit einer Grundfläche von max. 150 qm kann zugelassen werden.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ist eine Befestigung von Freiflächen, mit Ausnahme von durch Kraftfahrzeuge genutzte Flächen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Begründung:*

*Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Kleingärten und orientiert sich am bestehenden Regel- und Gesetzeswerk für diese Anlagen.*

*Durch die Festsetzung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten ist gewährleistet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass kein Oberflächenwasser abgeführt wird. Zudem wirken diese Festsetzungen einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärktem Oberflächenabfluss entgegen.*

### 3.2.10 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Sport (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 15 BauGB)

In der privaten Grünfläche Sport sind Sportplätze und Sportfreiflächen als offene Rasenflächen einschließlich der zugehörigen, betriebsbedingten, deutlich untergeordneten Nebenanlagen zulässig. Unzulässig sind Kunstrasenplätze und mit abdichtenden Materialien ausgeführte Sportfreiflächen. Zulässig ist die Errichtung einer Flutlichtanlage bis zu einer Masthöhe von 16 m.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ ist eine Befestigung von Freiflächen, mit Ausnahme von durch Kraftfahrzeugen genutzte Flächen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Begründung:*

*Für den Betrieb des Sport- und Bildungscampus sind Trainingsfelder erforderlich, die durch Erweiterung der bestehenden Sportvereinsfläche in südlicher Richtung planungsrechtlich in der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen werden. Die Einschränkungen der baulichen Ausbildung dienen der Unterstützung und Erhaltung des Freiraumcharakters.*

### **3.2.11 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Vereinsflächen mit hohem Grünanteil**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vereinsflächen mit hohem Grünanteil“ können ohne genaue Lage- und Größenfestlegung zulässig sein:

- \_ freiraumbezogene Gebäudetypologien, deren Nutzung ausschließlich und nachweislich dem Vereinsgrundzweck dienen
- \_ betriebsbedingte, deutlich untergeordnete Nebenanlagen
- \_ Stellplätze im unmittelbaren Zugangsbereich der Vereinsflächen.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsflächen mit hohem Grünanteil“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten, mit Ausnahme von durch Kraftfahrzeuge genutzte Flächen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Begründung:*

*In den Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vereinsflächen mit hohem Grünanteil“ sind unter Wahrung der freiraumbezogenen Anforderungen die bisherigen Nutzungen, beschränkt auf die unmittelbar betriebsbedingt notwendigen baulichen Anlagen, planungsrechtlich festgesetzt.*

### **3.2.12 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Kindergarten Spiel, Sport und soziale Zwecke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kindergarten, Spiel, Sport und soziale Zwecke“ können gemäß Planeintrag zulässig sein:

- \_ freiraumbezogene Gebäudetypologien, deren Nutzung ausschließlich und nachweislich der sozialen Einrichtung dienen
- \_ betriebsbedingte, deutlich untergeordnete Nebenanlagen
- \_ Stellplätze und Fahrradabstellplätze im unmittelbaren Zugangsbereich des Grundstückes.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten, Spiel, Sport und soziale Zwecke“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten, mit Ausnahme von durch Kraftfahrzeuge genutzte Flächen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*Begründung:*

*Der Versorgungsgrad in anderen Planungsräumen der Stadt Dreieich und der dortigen Kapazitätssituation der sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung ist nicht zufriedenstellend, so dass gesamtstädtisch nach alternativen Flächen für diese Zwecke, auch im Zusammenhang mit Nutzungssynergien, gesucht wird. Die Festsetzung der Zweckbindung dieser Grünfläche soll diesen Belangen in Verbindung mit der Mitnutzung der Sport-, Spiel- und Bildungseinrichtungen des benachbarten Sportcampus und den Freiflächen Rechnung tragen und den Versorgungsgrad verbessern.*

**3.2.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grundstücksbegrünung in den Sondergebieten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreifläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (vgl. Pflanzlisten a und b, Kap. VI a und VI b der textlichen Festsetzungen). Die vorhandenen Gehölze können mit berücksichtigt werden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

*Begründung:*

*Durch die Festsetzung der Grundstücksbegrünung und eines entsprechenden Baumbestandes auf den Freiflächen wird das von einem hohen Durchgrünungsgrad geprägte Ortsbild gesichert.*

*Die Sondergebiete nehmen den umgebenden Flächencharakter auf und fügen sich harmonisch in das Ortsbild ein. Begrünte Flächen haben außerdem positive Auswirkungen auf das Klima durch Verschattung und Verdunstung sowie auf den Boden, den Wasserhaushalt und für Flora und Fauna.*

Dachbegrünung

Flachdächer ab einer Dachaufsichtsfläche von 300 qm sind zu einem Anteil von mindestens 50 % zu begrünen.

Empfohlen werden die Arten einer extensiven Dachbegrünung der Pflanzliste c (siehe Kapitel VI d der textlichen Festsetzungen). Die begrüneten Dächer sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

*Begründung:*

*Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte. Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und kann gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren.*

*Dachbegrünungen wirken einerseits begünstigend auf das Mikroklima in stark versiegelten und überhitzten städtischen Gebieten, andererseits werden Immissionen aus der Luft gefiltert.*

*Aus ökologischer Sicht tragen Dachbegrünungen zur Erhöhung der Biodiversität in bebauten Flächen bei.*



### Stellplatzbegrünung

Stellplatzflächen sind mit Bäumen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung zu gliedern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden die Laubbäume der Pflanzliste a (siehe Kapitel VI a der textlichen Festsetzungen).

#### *Begründung:*

*Durch die Festsetzung der Stellplatzbegrünung erfahren die Stellplatzflächen eine an das von einem hohen Durchgrünungsgrad geprägtem Ortsbild angepasste Gestaltung. Begrünte Flächen haben außerdem positive Auswirkungen auf das Klima durch Verschattung und Verdunstung sowie auf den Boden, den Wasserhaushalt und für Flora und Fauna.*

### Fläche E 1

In der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. An geeigneten Standorten (gehölzfreie Flächen) sind weitere Laub- und Obstbäume sowie Sträucher der Pflanzlisten a, b und c (siehe Kap. VI a, VI b und VI c der textlichen Festsetzungen) zu pflanzen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.

Randlich zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Flächen der Parkieranlage) ist durch Einsaat eine naturnahe Wiese zu entwickeln. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin liegt zwischen Anfang und Mitte Juni, der 2. Schnitt erfolgt ab September. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten.

Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

#### *Begründung:*

*Durch die Flächen zum Anpflanzen der Bäume (Fläche E 1) wird gewährleistet, dass im Gästeparkplatzbereich vorhandene, ältere Einzelbäume erhalten und zu einer größeren Gehölzfläche integriert werden. Diese Gehölzfläche sichert zusammen mit der festgesetzten Stellplatzbegrünung einen hohen Durchgrünungsgrad in der Erweiterungsfläche. Damit wird eine an den Zielen des Grünordnungsplanes angepasste Gestaltung erreicht. Gehölzflächen haben zudem positive Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und für Flora und Fauna.*

### Fläche E 2

In der festgesetzten Fläche ist längs der Landesstraße (L 3262, Darmstädter Straße) eine Baumreihe aus Laub- oder Obstbäumen der Pflanzlisten a und b (siehe Kap. VI a und VI b) zu pflanzen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren

ist, zu schützen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.

Die weitere festgesetzte Fläche ist durch Einsaat zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin liegt zwischen Anfang und Mitte Juni, der 2. Schnitt erfolgt ab September. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten.

Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

*Begründung:*

*Durch die Flächen zum Anpflanzen der Bäume (Fläche E 2, Baumreihe) wird gewährleistet, dass die vielbefahrenen Darmstädter Straße in das Landschaftsbild eingebunden und der Übergang zum angrenzenden Wald landschaftsgerecht gestaltet wird. Gleichzeitig nehmen die visuellen Störreize von der Straße in der angrenzenden Halboffenlandschaft ab. Außerdem haben Gehölzflächen positive Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und für die Flora und Fauna.*

Einzelbäume

Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind an der betreffenden Stelle zu pflanzen. Es werden die Gehölze der Pflanzlisten a, b und c (siehe Kap. VI der textlichen Festsetzungen) empfohlen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Wenn die Baumpflanzung nicht am geplanten Standort durchgeführt werden kann (z. B. Grundstückszufahrt), kann mit Zustimmung der Stadt Dreieich der Standort um bis zu 5 m verschoben werden, im Ausnahmefall kann ein Baumstandort entfallen.

*Begründung:*

*Durch die Festsetzung eines entsprechenden Baumbestandes auf den Freiflächen erfährt das Plangebiet eine an das Landschaftsbild angepasste Gestaltung, der Durchgrünungsgrad wird aufgewertet. Begrünte Flächen haben außerdem positive Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Flora und Fauna.*

### **3.2.14 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und flächenhaften Gehölzbestände (Fläche E 3 bis E 5) sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gem. RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999) wirksam vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume/Baumbestände sind zu ersetzen, es werden die Gehölze der Pflanzlisten a, b und c (siehe Kap. VI a, VI b und VI c der textlichen Festsetzungen) empfohlen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten.

*Begründung:*

*Durch die Flächen zum Erhalt der Bäume (Fläche E 3 bis E 5) wird gewährleistet, dass die bestehenden und geplanten Siedlungsflächen weiterhin von Gehölzen bzw. Bäumen eingegrünt werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bieten entsprechenden Sichtschutz*

*und schaffen darüber einen angepassten Übergang zur umgebenden Landschaft. Die Fläche E 3 ist Bestandteil der Halboffenlandschaft, die Flächen E 4 und E 5 stellen Gehölzbiotope im Ordnungsbereich dar. Durch die Festsetzung kann der Lebensraum der jeweiligen, dort vorkommenden Fauna gesichert werden. Gehölzflächen haben außerdem positive Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Klima.*

### 3.2.15 Versickerung von Regenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da eine Versickerung grundsätzlich möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück vor Ort verbleiben (versickern) oder genutzt (Bewässerung) oder zurückgehalten werden (Zisterne mit Überlauf in Richtung Gerätsbach). Auf die erforderlichen Genehmigungsverfahren zur Einleitung in den Gerätsbach bei der zuständigen Wasserbehörde wird ausdrücklich hingewiesen.

*Begründung:*

*Die Forderung der Errichtung geeigneter Bewirtschaftungsanlagen für das Niederschlagswasser oder alternativ dessen Versickerung stellen sicher, dass von privaten Grundstücken kein Oberflächenwasser abgeführt wird. Dies führt zu einer Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes. Zudem wirken diese Festsetzungen einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärktem Oberflächenabfluss entgegen.*

### 3.2.16 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die DIN EN 12193 „Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung“ definiert die Anforderungen an die Spielfeldbeleuchtung sowie die erforderliche Notbeleuchtung. Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Leuchten (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

Die Betriebsdauer der Flutlichtanlage sowie der übrigen Beleuchtungen sind auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen.

Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

*Begründung:*

*Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Durch moderne Lichttechnik (LED-Lampen) wird Streulicht fast gänzlich vermieden. Neben dem Schutz des Menschen ist es ebenfalls Ziel des Gesetzes, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Eine Vielzahl von nachtaktiven Insekten wird von künstlichen Lichtquellen aller Art angelockt, verlassen ihren eigentlichen Lebensraum und sind damit an der Erfüllung ihrer "Aufgaben" im Naturhaushalt, wie Nahrungs- oder Partnersuche, gehindert. Für viele Insekten sind die Lichtquellen tödliche Fallen (Verbrennen, Verhungern, Erschöpfung). Die große Zahl der Individuenverluste kann zu Rückgang von nachtaktiven Insektenpopulationen führen, was wiederum Auswirkungen auf die Artenvielfalt hat.*

### 3.2.17 Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Vermeidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzusehen:

#### Vermeidungsmaßnahmen

- V 1 Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- V 2 Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und vor dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.
- V 3 Vorlaufend zur Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten sind Höhlen und Spalten in Gehölzen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Damit wird der Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.
- V 4 Bei Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes zu vermeiden.
- V 5 Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen. Gegebenenfalls müssen bei einer Besiedlung dann weitere Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld ergriffen werden, damit die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.
- V 6 Vorlaufend zur Baufeldfreimachung sind die im Baufeld liegenden für Zauneidechsen geeigneten Flächen und Strukturen durch eine fachkundige Person auf Besatz zu kontrollieren und ggf. eidechsensicher einzuzäunen. Das Verlassen der gezäunten Fläche in Richtung angrenzender Habitate bzw. des Ersatzlebensraumes für die Tiere muss weiterhin möglich sein. Die Flächen mit Eidechsenbestand sind anschließend im Winter ohne die Befahrung von schwerem Gerät zu beräumen. Im folgenden Jahr (April bzw. Anfang September) sind die Tiere von der Fläche zu vergrämen und in Richtung der geschaffenen Ersatzlebensräume zu verbringen.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)

CEF 1 Im Bereich der Maßnahmenflächen A 1 bzw. A 3 sind die bisher als Acker genutzten Freiflächen in lückige Rasenfluren umzuwandeln und zusätzlich in der ganzen Maßnahmenfläche geeignete Strukturelemente wie z. B. Stein- und Holzhaufen oder Kahlstellen anzulegen.

Hierdurch kann geeigneter Ersatzlebensraum für die vergrämen Individuen bereitgestellt werden, in den die Zauneidechsen einwandern bzw. ausgebracht werden können.

Bei 2 adulten Exemplaren (entspricht erfahrungsgemäß einer Population von 12 adulten Tieren) ist von einem Flächenbedarf von etwa 2.000 m<sup>2</sup> auszugehen (12 x 150 m<sup>2</sup>).

*Begründung:*

*Mit den vorgenannten artenschutzrechtlich gebotenen Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 6 kann in Verbindung mit der CEF-Maßnahme CEF 1 der Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden.*

**3.2.18 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)Gestaltung baulicher Anlagen

Grelle Fassadenfarben oder gemusterte Fassaden sowie spiegelnde oder Licht reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Geschlossene Wandflächen sind, soweit betriebliche oder bautechnische Anforderungen nicht entgegen stehen, mit Kletterpflanzen zu begrünen. Empfohlen werden die Arten einer extensiven Dachbegrünung der Pflanzliste c (siehe Kap. VI d der textlichen Festsetzungen).

Erforderliche Anlagen der Gebäudetechnik sind innerhalb der Gebäudehülle anzuordnen. Abfallsammelstellen und Containerstandplätze sind in Gebäude zu integrieren oder durch begrünte Sichtblenden abzudecken sowie einzufassen.

*Begründung:*

*Durch die Festsetzung der Oberflächengestaltung baulicher Anlagen ist eine an das Landschaftsbild angepasste Bauweise vorgegeben, für ggf. weiter sichtbare Bauelemente werden Fernwirkungen vermieden. Eine landschaftsangepasste Farbgebung bei baulichen Anlagen vermindert deren Wirkung auf das Landschaftsbild.*

*Fassadenbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte. Sie wirken einerseits begünstigend auf das Mikroklima in stark versiegelten und überhitzten städtischen Gebieten, andererseits werden Immissionen aus der Luft gefiltert.*

*Aus ökologischer Sicht stellen begrünte Fassaden wertvolle Lebensräume in ansonsten stark versiegelten Gebieten für verschiedene Tierarten dar und tragen zur Erhöhung der urbanen Biodiversität bei.*

*Die Beschränkung der Zulässigkeit von Abfallbehältern und Müllstandorten auf Standorte, die in die Gebäude integriert sind bzw. auf mit geeigneten Pflanzen abgeschirmte Anlagen, dient der Verbesserung des Ortsbildes und fördert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.*

Werbeanlagen

Werbeanlagen aller Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig, ausgenommen sind Bandenwerbungen an den Sportflächen sowie Werbeflächen auf der der Sportanlage zugewandten Seite der Tribünenanlagen.

*Begründung:*

*Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung der gestalterischen Integration der zulässigen Gebäude in das bauliche Umfeld.*

*Die Festsetzungen beschränken sich auf das unbedingt Notwendige und sind der Bedeutung des Umfeldes angemessen.*

### Flächenbefestigungen

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen sind, soweit für diese nicht aus nachweisbar betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist, mit wasser-durchlässigen Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) herzustellen.

#### *Begründung:*

*Durch die Festsetzung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten ist gewährleistet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass kein Oberflächenwasser abgeführt wird. Zudem wirken diese Festsetzungen einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärktem Oberflächenabfluss entgegen.*

### Müllsammelstellen, Containerstandplätze

Die Standplätze für die Müllsammmlung sind in Gebäude zu integrieren oder mit einem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung einzugrünen.

#### *Begründung:*

*Mit dieser Festsetzung soll eine unkontrollierte Nutzung der Vorflächen der Grundstücke ausgeschlossen werden. Bewegliche Abfallbehälter beeinträchtigen das Landschafts- und Ortsbild, insbesondere das Erscheinungsbild der öffentlichen und halböffentlichen Räume und sollen deshalb in Gebäude integriert oder durch geeignete Maßnahmen vor der Einsicht geschützt werden.*

### Einfriedungen - Begrünung von Zaunanlagen

Einfriedungen, freiwachsende Gehölze oder Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 2 m über Oberkante Gelände, in den Bereichen der Sportanlagen bis zu einer Höhe von 3 m über Oberkante Gelände, zulässig. Ballfangzäune/-anlagen sind entsprechend ihrer technischen Erfordernisse, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

Die Komplettierung jedweder Einfriedungen im Plangebiet mit Sichtschutz aus blickdichten Materialien wie Gewebeplanen, Folien, etc. ist unzulässig.

Umfangreichere Zaunanlagen, soweit sie keine Sicherheitsanlagen im Sportbetrieb sind, sind ab einer Länge von 10 m mit Sträuchern, Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen nach der Pflanzliste, Kapitel VI der textlichen Festsetzungen, zu begrünen. Eine Begrünung mit nicht-heimischen Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens **0,10** m einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

#### *Begründung:*

*Mit diesen Festsetzungen soll den Erfordernissen des lokalen Ökologiehaushaltes und der Orts- und Landschaftsbildgestaltung Rechnung getragen werden.*

### Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten

Die Zulassung von Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gesondert schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann von den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 Abs. 3 HBO genehmigungspflichtige Abweichungen gemäß § 73 Abs. 1 HBO zulassen.



Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO ordnungswidrig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EURO geahndet werden.

*Begründung:*

*Diese Festsetzung soll der besseren Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen.*

### 3.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Stellplatzsatzung

Die Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.

#### Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.

#### Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage für das „Wasserwerk Breitensee“ der Stadtwerke Dreieich (ehemals Stadtwerke Sprendlingen GmbH). Entsprechende Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Wassereinzugsgebietes vor Beeinträchtigungen sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet, das derzeit einem Neufestsetzungsverfahren unterliegt. Das Gebiet wird voraussichtlich nach Zone III B eingestuft und mit den entsprechenden Nutzungsverboten der geltenden Musterverwaltungsvorschrift belegt werden. Dies sollte bereits jetzt berücksichtigt werden. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (StAnz. 46/1977 S.2214) sowie die zukünftig zu beachtende (Muster-)Wasserschutzgebiets-Verordnung (StAnz. 13/1996 S.985) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor einer Nutzung des Grundwassers eine Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist. Diese wird für die Versickerung von Niederschlagswasser durch öffentliche und gewerbliche Nutzungen gemäß §§ 2, 3, 8-13, 54 und 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 9 und 65 Hessisches Wassergesetz (HWG) und der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden in der jeweils letztgültigen Fassung unabhängig von der Örtlichkeit erforderlich.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Kreis Offenbach“, festgelegt mit der Verordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom

13.03.2000. Schutzgegenstand sind die Wälder und strukturreichen Offenlandbereiche des Landkreises Offenbach. Im Plangebiet sind die landwirtschaftlichen Flächen am Südrand und die Gehölzflächen und Streuobstwiesenbestände am südwestlichen Gebietsrand betroffen.

Die Abgrenzungen des LSG wurden entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

#### Altablagerungen

Im Bereich der Flurstücke 550/6, 550/7 und 550/11 in Flur 16 der Gemarkung Sprendlingen hat sich ehemals ein kommunaler Müllplatz befunden. Die Fläche wird bei dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) als Altablagerung "Lettkaut" unter der Altis-Nummer 438 002 050 000 016 geführt.

Die Altablagerung liegt ca. 300 m westlich des Gewerbegebietes Dreieichenhain und befindet sich in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes.

#### Kulturdenkmäler

Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen entlang der Darmstädter Straße und in den nördlich davon gelegenen Kleingartenflächen wird der Verlauf einer römischen Straße vermutet.

Darüber hinaus deuten in den südwestlichen Flächen des Plangebietes Funde von Feuersteinartefakten auf die Existenz einer vorgeschichtlichen Siedlung hin. Die vermuteten Fundstellen sind als Bodendenkmäler nach § 2 Absatz 2 HDSchG geschützt.

Eine geophysikalische Prospektion zur Lagebestimmung ist vor Baumaßnahmen erforderlich.

### 3.4 Hinweise

#### Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach unverzüglich anzuzeigen.

#### Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen sind die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu pflanzen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

#### Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen.

Auf den Grundstücksflächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt ist zu kontaktieren um die Maßnahmen abzustimmen.

Sollte sich bei den Arbeiten der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder ein Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### Behandlung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern, soweit es nicht in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung genutzt wird. Dabei kann das Überlaufwasser der Zisternen/ Rückhaltenanlagen ebenfalls versickert werden. Weitere wasserundurchlässig befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze und Stellplatzanlagen, Hofflächen, Abstellflächen oder Zufahrten können an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden, sofern keine grundwassergefährdenden Stoffe verwendet werden bzw. die jeweilige gewerbliche Nutzung dies zulässt.

Für die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist eine Überprüfung der lokalen Versickerungseigenschaften anhand standortbezogener Versuche erforderlich. Es ist möglich, dass eine Versickerung aufgrund der jeweiligen Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

#### Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler eingebaut und Fledermausquartiere bereitgestellt werden.

Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft, auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden, meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen einschließlich Viehbetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

#### Energie

Ein umweltschonender und sparsamer Umgang mit den Energieressourcen ist ausdrücklich erwünscht.

Die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solarthermie) wird empfohlen. Die Nutzung geothermischer Energie ist grundsätzlich zulässig. Über Einzelheiten ist im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

#### Außerstaatliche Normen

Die außerstaatlichen Normen, auf die im Planwerk Bezug genommen und die verwendet wurden, wie DIN-Vorschriften, Regelwerke, Richtlinien etc., liegen dauerhaft zur Einsicht am Auslegungsort nach Hauptsatzung der Stadt Dreieich (Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Hauptstraße 45, 63303 Dreieich) aus.

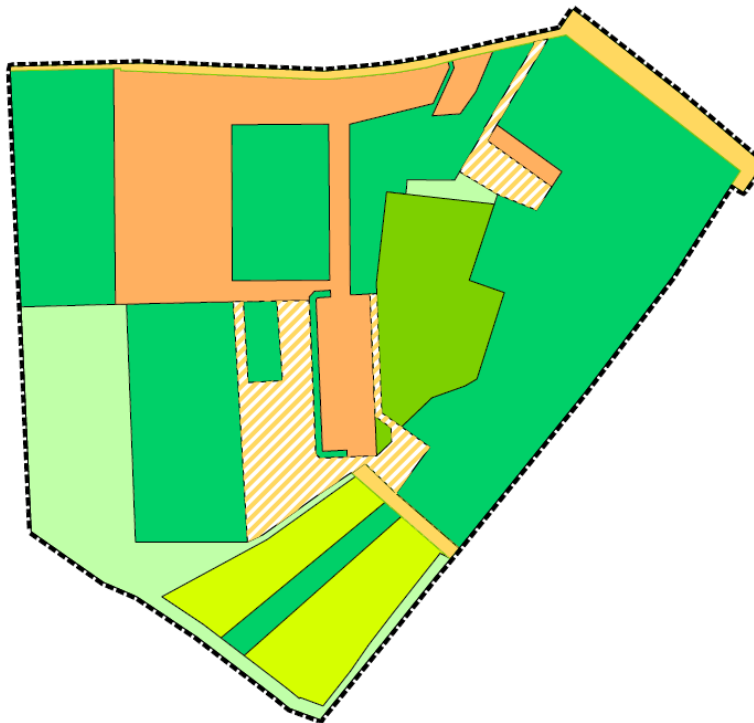
#### Hinweise zur Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Stand: 2019.

#### 4 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

##### Bilanz

Gesamtfläche	173.392m <sup>2</sup>
Sonderfläche Sport	27792m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	6177m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	11350m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	31563m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	83160m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen	13350m <sup>2</sup>



Darstellung der Flächenbilanz, Grundlage aktueller Vorentwurf Bebauungsplan

#### 5 PLANUNGALTERNATIVEN

Durch die Lage am südlichen Stadtrand des größten Stadtteils Sprendlingen, durch die naturräumlich abgeschlossene Struktur des Plangebietes, durch die gute Erreichbarkeit mit der Lage an dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Darmstädter Straße/An der Lettkaut/An der Trifft sowie an der bestehenden Bushaltestelle hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV ist das Plangebiet mit seinen bestehenden Anlagen und Vereinsnutzungen gut geeignet, um an diesem Standort gesichert und erweitert zu werden.

## 6 RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184, 188)

**Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

**TA Lärm**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

**16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

**18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)

**RAS-LP4** „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Fassung

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (**Stellplatz- und Ablösesatzung**) in der Fassung vom 28.06.2019  
Satzung der Stadt Dreieich zum Schutz von Bäumen (**Dreieicher Baumschutzsatzung**) in der Fassung vom 01.04.2014

**Entwässerungssatzung** der Stadt Dreieich in der Fassung vom 11.12.2017

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000, bekannt gegeben im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 03. April 2000, Nr. 14, Seite 1123 ff.

## 7 ANLAGEN

- Anlage 1 Umweltbericht, Büro Herrchen & Schmitt Wiesbaden, Stand Juli 2019
- Anlage 2 Beurteilung der Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets „Landkreis Offenbach“ durch das Vorhaben, Büro Herrchen & Schmitt Wiesbaden, Stand Juli 2019
- Anlage 3a Begutachtung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials für den möglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“, Fachbüro für Faunistik Dreieich, Stand September 2017
- Anlage 3b Faunistische Untersuchung zum Vorhaben des Bebauungsplanes „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“, Fachbüro für Faunistik Dreieich, Stand Juli 2019
- Anlage 3c Grünordnungsplan, Herrchen & Schmitt Wiesbaden, Stand Juli 2019 (einschließlich Anlagenpläne Bestand und Maßnahmen)
- Anlage 3d Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Herrchen & Schmitt Wiesbaden, Stand Juli 2019
- Anlage 4 Vertiefende umwelttechnische Untersuchung, Altablagerung Lettkaut, hug Geoconsult Oberursel, Stand Juni 2013
- Anlage 5 Pflanzliste, Büro Herrchen & Schmitt Wiesbaden, Stand Juli 2019
- Anlage 6 Voruntersuchung zum Entwässerungskonzept, Umweltplanung Bullermann und Schneble Darmstadt, Stand Oktober 2018



VORENTWURF

**Anlagen**