

Bebauungsplan für den Bereich „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“

Gemarkung Sprendlingen (Dreieich), Flur 16 und 17 sowie
Gemarkung Dreieichenhain (Dreieich), Flur 7

Beurteilung der Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets „Landkreis Offenbach“ durch das Vorhaben

Auftraggeber:



Magistrat der Stadt Dreieich
Fachbereich Planung und Bau
Ressort Planung

Planverfasser:



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR
Schützenstraße 4 65195 Wiesbaden

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Dieter Herrchen
Dipl.- Ing. Tobias Gottwald

Datum

Juli 2019

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Einleitung	3
2	Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“	4
3	Vorhaben	6
4	Begründung	10
Quellen	11	

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Lage im Raum	3
Abb. 2: Landschaftsschutzgebiet „Offenbach“ im Kreis Offenbach	5
Abb. 3: Vorhaben im LSG.....	7



1 Einleitung

Die Stadt Dreieich beabsichtigte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1/17 „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“ die bisher ungeordnet im Bereich der Lettkaut und des Bürgerackers entstandenen Nutzungen verschiedener Vereine planungsrechtlich zu fassen und städtebaulich zu ordnen. Gleichzeitig ist im Zuge dieses Verfahrens eine bauliche Erweiterung der Sportanlage Lettkaut vorgesehen. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Verfahren nach Baugesetzbuch mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 - 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von 17,5 ha liegt zwischen Darmstädter Straße, der Straße „An der Lettkaut“ und der Straße „Am Bürgeracker“ sowie der Gemarkungsgrenze nach Langen (Verlauf des Hundgrabens oder Gerätsbach).

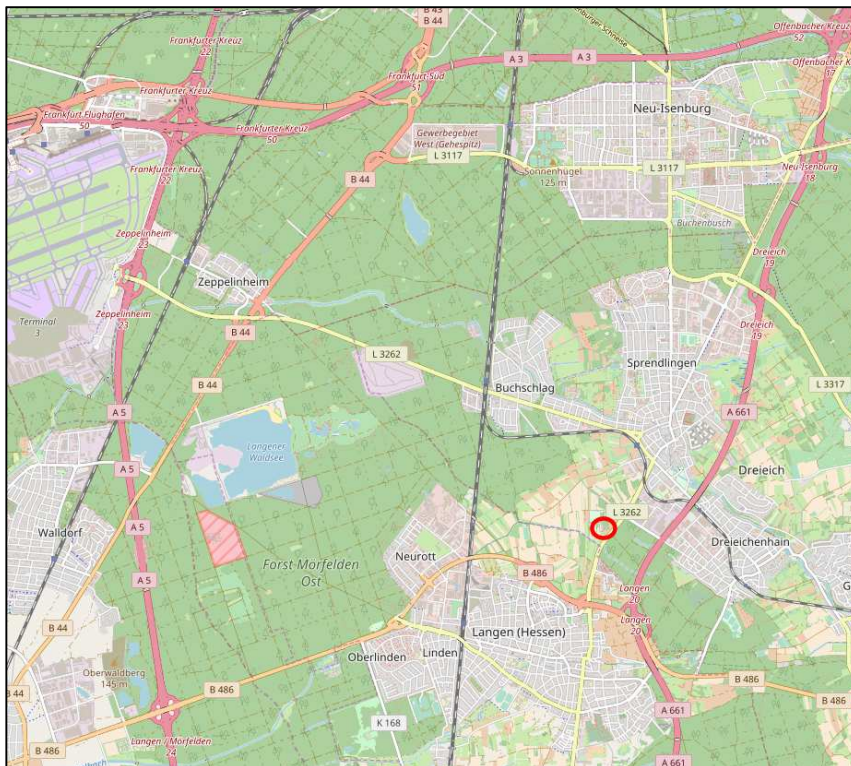


Abb. 1: Lage im Raum
(Vorhabensbereich = rot)
Quelle Karte: OpenStreetMap.org, Open Database License, 2017, unmaßstäblich)

Von den baulichen Erweiterungsabsichten des Sportparks Dreieich sind Flächen des Landschaftsschutzgebiets Landkreis Offenbach (Verordnung vom 13. März 2000, StAnz. 14/2000, S. 1123ff) berührt. Nach § 4 Abs. 1 der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet sind Maßnahmen und Handlungen wie die Errichtung, Erweiterung, Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen und die Errichtung und Änderung von Grundstückseinfriedungen nur mit Genehmigung zulässig (vgl. Kap. 2).

Entsprechend den Ausführungen des Merkblattes zur Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz – Teillösungsverfahren (Regierungspräsidium Darmstadt o.J.) sollte bei Bauleitplanverfahren eine frühzeitige Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt hinsichtlich der Genehmigung bzw. Teillösung erfolgen. Das Regierungspräsidium Darmstadt prüft die naturschutzfachlichen und rechtlichen Belange und stellt bei positiver Prüfung eine Genehmigung/Teillösung in Aussicht.



2 Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“

Schutzzweck

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Landkreis Offenbach“ (Verordnung vom 13. März 2000, StAnz. 14/2000, S. 1123ff) führt aus:

„Zweck der Unterschutzstellung ist:

- 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.

Genehmigungsvorbehalt

Nach § 4 Abs. 1 der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet sind u. a. folgende Maßnahmen und Handlungen nur mit Genehmigung zulässig, soweit sie nicht in § 5 dieser Verordnung ausgenommen sind:

1. bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung vom 20. Dezember 1993 (GVB1. 18. 656), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Februar 1998 (GVB1. 1 5. 34) herzustellen, zu erweitern, zu ändern oder zu beseitigen, auch wenn die Maßnahme keiner Genehmigung nach baurechtlichen Vorschriften bedarf oder wenn eine Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften erteilt wird;
2. Grundstückseinfriedungen zu errichten oder zu ändern;
6. Quellen, fließende und stehende Gewässer einschließlich deren Ufer zu schaffen, zu verändern oder zu beseitigen sowie Wasser über den Gemeingebrauch hinaus zu entnehmen;
7. die Entwässerung von Flächen oder Grundwasserentnahmen, durch die die Lebensbedingungen für Tiere oder Pflanzen nachhaltig beeinträchtigt werden können;
8. Verfüllungen, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Sprengungen vorzunehmen oder Bodenbestandteile zu entnehmen;
19. das Anpflanzen von nicht standortheimischen Gehölzen;
20. Streuobstbestände, Hecken oder Ufergehölze zu schädigen oder zu roden.



Genehmigungsvoraussetzung

Im § 4 Abs. 2 und Abs. 3 LSG-Verordnung sind die entsprechenden Genehmigungsvoraussetzungen aufgeführt:

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die geplante Maßnahme oder Handlung

1. den Charakter des Gebietes verändert oder
2. das Landschaftsbild beeinträchtigt oder
3. dem besonderen Schutzzweck zuwiderläuft.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. die beabsichtigte Maßnahme oder Handlung keine der in Absatz 2 genannten Folgen erwarten lässt oder solche Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen vermieden werden können oder
2. überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Erteilung der Genehmigung erfordern.

Flächenumfang

Das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ umfasst eine Fläche 17.000 ha (vgl. Abb. 2). Der Bebauungsplan 1/17 „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“ umfasst 17,5 ha, davon liegen etwa 5 ha innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (0,03 % der LSG-Gesamtfläche). Für die Erweiterung des Sportparks werden Flächen in einem Umfang von ca. 1,4 ha beansprucht (vgl. Abb. 3). Dies entspricht etwa 0,008 % der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes. Die restlichen 3,6 ha werden in ihrer jetzigen Ausprägung gesichert und teilweise im Zuge des naturschutzrechtlichen Ausgleichs aufgewertet.

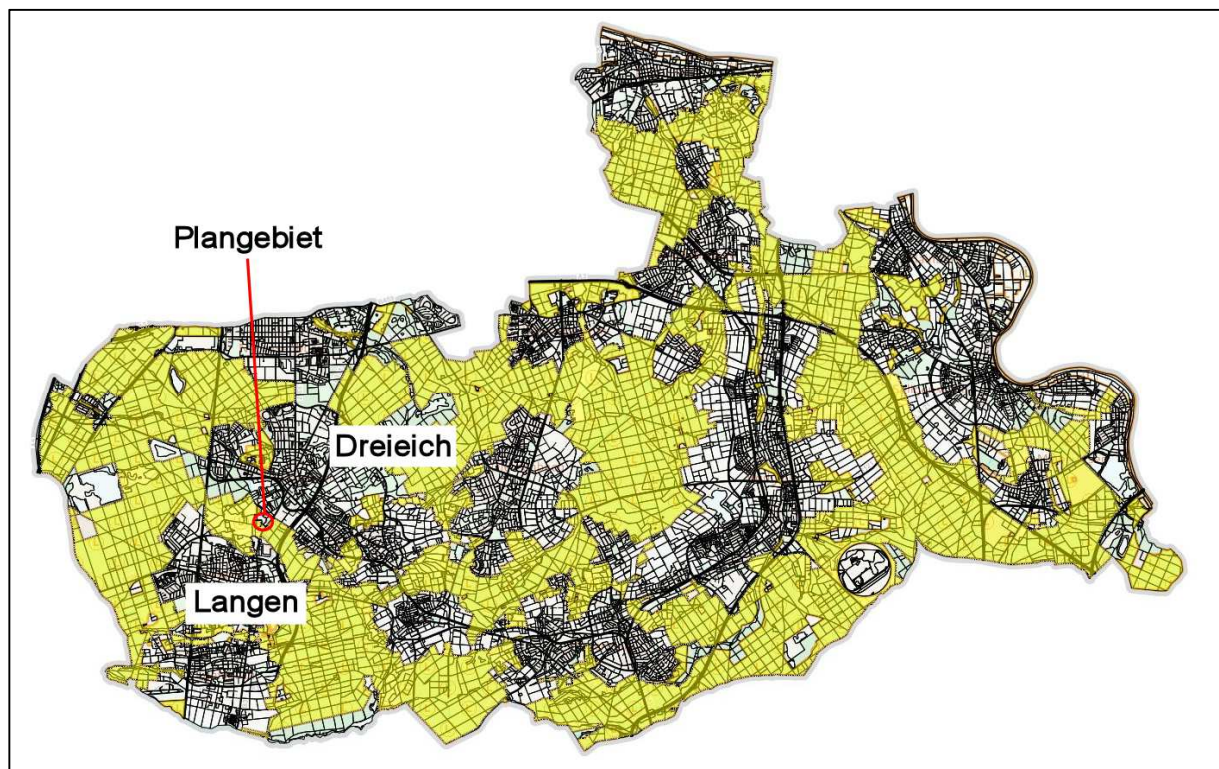


Abb. 2: Landschaftsschutzgebiet „Offenbach“ im Kreis Offenbach
(Landschaftsschutzgebiet „Offenbach“ = hellgrün
Quelle Karte: BürgerGIS, Kreis Offenbach, unmaßstäblich)

3 Vorhaben

Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan 1/17 „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“ sieht neben anderen Maßnahmen die Erweiterung der Sportanlage „Lettkaut vor (siehe Abb. 3). Für die Erweiterung der Sportanlage werden Flächen, die zum Landschaftsschutzgebiet „Offenbach“ gehören, in Anspruch genommen. Vorgesehen ist die Anlage von zwei zusätzlichen Rasenplätzen. Dabei handelt es sich um ein Großspielfeld (ca. Standardgröße: 105 mal 68 Meter) sowie um ein Kleinspielfeld (ca. 52,5 mal 34 Meter). Um die Felder werden mit Rasen begrünte Abstandsflächen von etwa 3 m Breite angelegt, auf Laufbahnen wird verzichtet. Um die Flächen wird ein transparenter Zaun mit einer maximalen Höhe von 2 m gezogen. Hinter den Toren sind Ballfangnetze vorgesehen. Bauliche Anlagen wie Gebäude oder Unterstände sind auf der Erweiterungsfläche nicht vorgesehen. Fahrzeugverkehr findet in diesem Bereich nicht statt. Die weiter östlich, angrenzend zum Schützengelände befindlichen Flächen, die nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen, werden im Bebauungsplan als Gästeparkplatz festgesetzt.

Die geplanten Spielfelder werden vor allem für den Trainingsbetrieb benötigt, keinesfalls ist von einem Dauerbetrieb mit durchgängiger Belegung auszugehen. Der Belegungsschwerpunkt liegt auf den Zeiten am Tag nach Schulschluss bis zum frühen Abend.

Im Westen und im Süden wird die Rasensportfläche von bestehenden Gehölze umrahmt und eingegrünt. Nach Osten hin wird sie an den geplanten Gästeparkplatz und das bestehende Schützengelände angrenzen. Randlich ist dort ebenfalls eine Eingrünung mit einer Baumreihe (Obstbäume) vorgesehen.

Die weiteren, nicht von der Erweiterung betroffenen, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Flächen (3,6 ha) werden durch die Festsetzungen im Bestand gesichert (Landwirtschaftsflächen), werden zum Erhalt festgesetzt (Gehölzbestände) oder werden als Kompensationsmaßnahme aufgewertet (z. B. Renaturierung Geräthsbach).

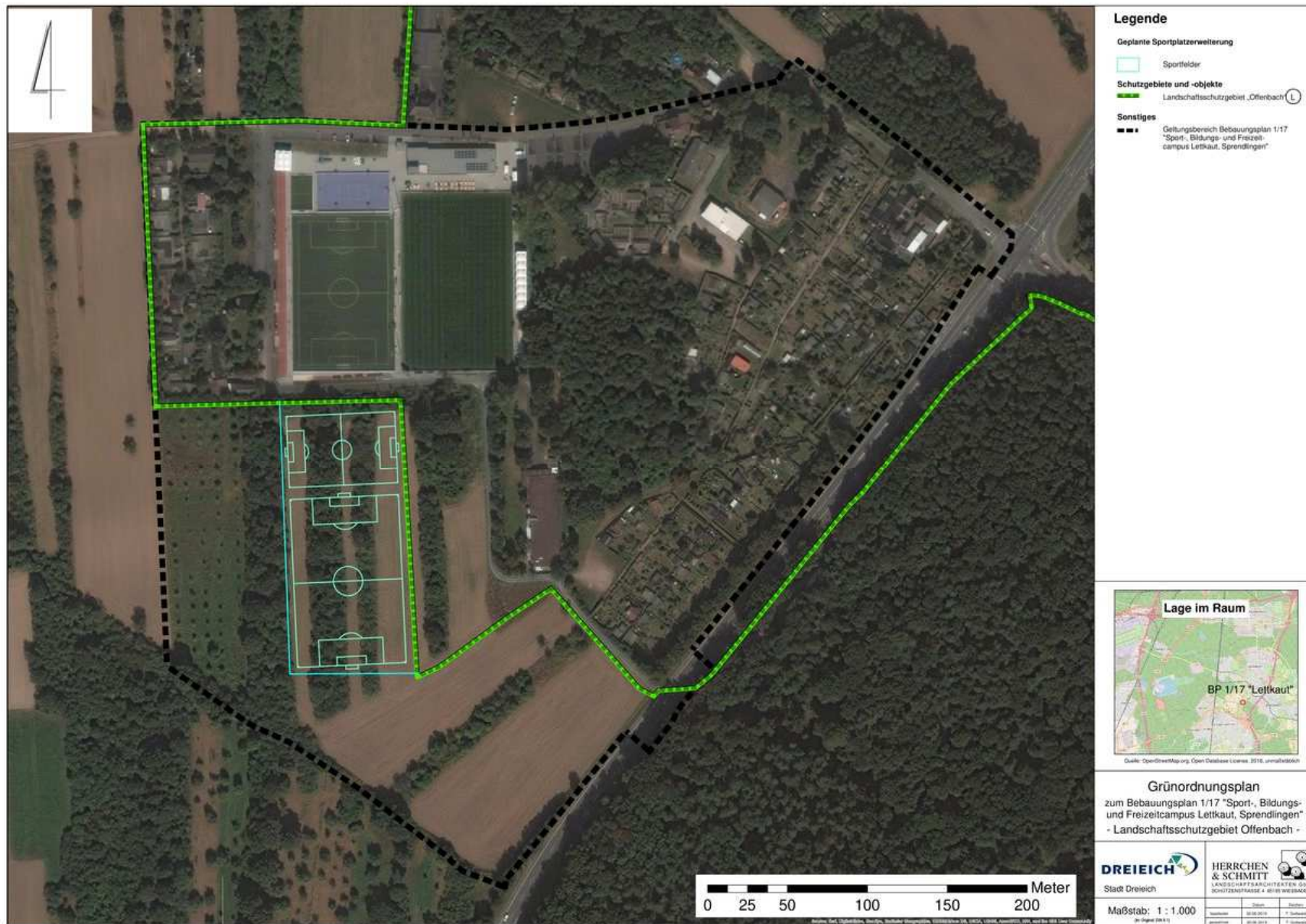


Abb. 3: Vorhaben im LSG



Auswirkungen und Bewertung

Die Auswirkungen sind im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit nach den Kriterien der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 4 Abs. 2 Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beurteilen. Hierbei ist zwischen dem Teil zu unterscheiden, welches für die Erweiterung der Sportanlage „An der Lettkaut“ in Anspruch genommen wird (ca. 1,4 ha) und dem Flächenanteil (ca. 3,6 ha), welcher neben dem Erhalt und Sicherung der bestehenden Halboffenlandschaft auch als Standort für Kompensationsmaßnahmen (z. B. Renaturierung des Geräthsbachs) festgesetzt wird.

Veränderung des Gebietscharakters

1,4 ha der Landschaftsschutzgebietsfläche werden für die Erweiterung der Sportanlage „An der Lettkaut“ benötigt. Etwa 1,4 ha Halboffenland, welche an die bestehende Sportanlage angrenzen, werden in eine Rasensportanlage umgewandelt. Diese Vorhaben betrifft ca. 0,008 % der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes. Eine Veränderung der Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes ist wegen der untergeordneten Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen, zumal Fernwirkungen des Vorhabens in die Landschaftsschutzgebietsfläche über eine vorhandene Eingrünung dauerhaft und sofort wirksam unterbunden werden.

Die verbleibenden 3,6 ha werden als Halboffenlandschaft erhalten. Hier sind neben dem Erhalt und Sicherung der bestehenden Biotope, die Aufwertung über Strukturanreicherung und die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Eine Änderung der Landschaftsausgestaltung mit Auswirkung auf den Gebietscharakter ist nicht absehbar.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Von diesen 5 ha werden im Zuge der Erweiterung der Sportanlage „Lettkaut“ etwa 1,4 ha Halboffenland, welche an die bestehende Sportanlage angrenzen, in eine Rasensportanlage umgewandelt. Bisher werden die benötigten Flächen von intensiv genutzte Ackerflächen und durchgewachsenen Gehölzsukzessionen bestanden, nach der geplanten Nutzungsänderung sind großflächige Rasenflächen zu erwarten. Hier kommt es durch den Verlust der landschaftstypischen Gliederungselemente wie Hecken und Gehölzstreifen zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, es entsteht eine monotone Rasenfläche.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Sportplatzenerweiterung wird aufgrund der kleinstrukturierten Landschaft und der vorhandenen Eingrünung nur sehr lokal wirksam und erlebbar sein. Die Sicherung der vorhandenen, angrenzenden Gehölzflächen (Festsetzungen zum Erhalt) bewirkt eine dauerhafte und sofort wirksame Eingrünung der Sportfläche. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes über den engen Vorhabensbereich der Sportanlagenerweiterung hinaus ist nicht erkennbar, Fernwirkungen sind nicht zu erwarten.

Für die restlichen 3,6 ha des Plangebietes, die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Offenbach“ umfassen, sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu besorgen. Die südlich der Sportplatzenerweiterung befindlichen Ackerflächen werden als Landwirtschaftsflächen festgesetzt. Der eingelagerte Gehölzbestand sowie die weiteren angrenzenden Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt bzw. teilweise durch Nachpflanzung und Strukturanreicherung aufgewertet. Die neu angelegte



Streuobstwiese (Kompensationsfläche) bleibt vollständig erhalten und wird als Maßnahmenfläche festgesetzt. Über die Renaturierung des südlich verlaufenden Geräthsbachs und eines 10 m breite Uferstreifens wird die Ausstattung und Naturnähe der Landschaft aufgewertet.

Ein außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegene Wegeverbindung zwischen der Darmstädter Straße und der Straße „Am Bürgeracker“ wird durch die Erweiterung der Sportanlage unterbrochen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Verlegung der Wegführung vorgesehen. Dies soll südlich des Gästeparkplatzes und der geplanten Sportfläche entlangführen und dann nach Westen zur Geltungsbereichsgrenze geführt werden. Dort wird sie außerhalb des Geltungsbereiches auf einer schmalen Ackerparzelle nach Süden an die Straße „Am Bürgeracker“ anbinden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Festsetzungen den verbleibenden 3,6 ha der Halboffenlandschaft ist nicht gegeben, vielmehr ist hier eine Aufwertung der landschaftsgebundenen Erholungseignung zu erwarten.

Abgleich mit dem besonderen Schutzzweck

Die geplante Erweiterung der Sportanlage „Lettkaut“ führt zu einem Verlust von 1,4 ha an klein strukturierter Halboffenlandschaft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (vgl. Abb. 3). Für diesen Bereich weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Zielen des Landschaftsschutzgebietes, welche u. a. den nachhaltigen Erhalt der verbliebenen Freiflächen vorsieht, ab. Auch dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Naturraum „Untere Mainebene“, der die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der zahlreichen zum Teil kleinflächigen, besonders schutzwürdigen Lebensräume, wie Hecken und Gehölzstreifen sowie Streuobstbestände als wichtige Gliederungselemente der Landschaft umfasst, läuft die Planungsabsicht zuwider.

Für 3,6 ha des Plangebietes, die nicht von der Sportplatzenerweiterung betroffen sind, sind der Erhalt der vorhandenen Landwirtschaftsflächen sowie der Erhalt und die Entwicklung der Gehölzbestände festgesetzt. Der Geräthsbach soll renaturiert und mit einem 10 m breiten Uferstreifen versehen werden. Die Biotopverbundfunktion des Gewässers und der angrenzenden Flächen wird aufgewertet. Damit wird dem Ziel des Landschaftsschutzgebietes, welches den Erhalt der bestehenden Freiflächen umfasst, entsprochen. Die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der zahlreichen zum Teil kleinflächigen, besonders schutzwürdigen Lebensräume, wie Hecken und Gehölzstreifen sowie Streuobstbestände als wichtige Gliederungselemente der Landschaft wird im Zuge der Planung aufgegriffen. Durch die Anlage eines Fußweges wird die landschaftsgebundene Erholung in der verbleibenden 3,6 ha großen Halboffenlandfläche gestärkt. Dem Schutzzweck des Gebietes wird demnach entsprochen.

Zusammenfassung der Auswirkungen

Von den im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen des Plangebietes (ca. 5 ha) werden etwa 1,4 ha im Zuge der Erweiterung der Sportanlage „Lettkaut“ überplant und umgestaltet. Die restlichen 3,6 ha werden im Bestand als Halboffenlandschaft erhalten.

Die geplante Erweiterung der Sportanlage „Lettkaut“ führt zu einem Verlust von 1,4 ha an klein strukturierter Halboffenlandschaft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (vgl. Abb. 3). Für diesen Bereich



weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung ab und es ergeben sich räumlich auf die Fläche begrenzte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Für diesen Teil ist ein Antrag auf landschaftsschutzrechtliche Genehmigung/Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz zu beantragen.

Für 3,6 ha des Plangebietes, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, sind Festsetzungen vorgesehen, die den Erhalt der Halboffenlandschaft mit Landwirtschaftsflächen und Gehölzbeständen sichern. Der Gerätsbach soll renaturiert und mit einem 10 m breiten Uferstreifen versehen werden. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen, für die eine Übereinstimmung mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung festzustellen ist. Es sind keine der in § 4 Absatz 2 Landschaftsschutzgebietsverordnung genannten Folgen zu erwarten.

4 Begründung

Es ist Teil der städtebaulichen Absicht der Stadt Dreieich, durch verschiedene Maßnahmen und Vereinbarungen, die vielschichtigen Sportangebote und Sportflächen auf die wesentlichen Anlagen in den vier größeren Stadtteilen zu konzentrieren. Die hierbei auftretenden Synergieeffekte ermöglichen die Sanierung der bestehenden Sportanlagen und gewährleisten die notwendige Unterhaltung der Anlage.

Das hat -auch schon in der Vergangenheit- dazu geführt, dass die Vereine sich in verschiedenen Disziplinen zusammenschließen und in eigener Regie Anlagen unterhalten und entsprechende Angebote, gerade auch im Kinder- und Jugendsport, unterbreiten. Zu dem Zweck, eine moderne Sportanlage im Stadtgebiet zu errichten, die allen Bürgerinnen und Bürgern 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 Sporteinrichtungen konzentriert werden. Die Mehrfachnutzung der jeweiligen bestehenden und geplanten Anlagen ermöglicht sowohl ein breites Angebot an Sporteinrichtungen für verschiedenste Nutzungen als auch eine kostengünstige Unterhaltung durch die räumliche Konzentration dieser Anlagen. Im Weiteren sollen durch die planungsrechtliche Fassung des Gebietes auch die im Falle eines (Wieder-)Aufstieges des SC Hessen Dreieich in höhere Spielklassen nötigen Infrastruktureinrichtungen rund um den Sportpark geschaffen werden, ebenso wie für das dann erhöhte Zuschaueraufkommen.

Aufgrund dieser Zielstellungen hat die Stadt Dreieich die für die Erweiterung notwendigen Flächen ausgewählt und entsprechend im Bebauungsplan 1/17 „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“ als Private Grünflächen, Zweckbestimmung Sport festgesetzt.

Geeignete Alternativflächen stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Die westlich als die östlich angrenzenden Flächen an die Sportanlage „An der Lettkaut“ werden durch verschiedene Vereine genutzt und stehen für eine Erweiterung nicht zu Verfügung. Auch die im Plangebiet befindliche ehemalige Deponiefläche scheidet als Erweiterungsfläche aus. Im Norden begrenzt die für die Gebietserschließung notwendige Straße „Am Bürgeracker“ die Sportanlagen. Außerdem würden die weiter nördlich liegenden

Flächen ebenfalls zum Landschaftsschutzgebiet „Offenbach“ gehören. Eine die Zielstellung der Stadt berücksichtigende, direkt benachbarte Erweiterung der Sportanlage konnte demnach nur, wie vorgesehen, im Süden, angeordnet werden.

Weiter entfernt liegende Alternativflächen würden der städtischen Zielstellung, die Sportflächen der einzelnen Stadtteile jeweils auf einen Standort zu konzentrieren, zu widerlaufen. Die Mehrfachnutzung der jeweiligen Anlagen, die erste ein breites Angebot für verschiedenste Nutzungen als auch eine kostengünstige Unterhaltung ermöglichen, wäre nicht umsetzbar.

Die Festlegung auf den hier vorgestellten Planentwurf und die Umsetzung der Planabsicht im Rahmen des Bebauungsplans 1/17 sichert und verfestigt die Entwicklungsziele der Stadt Dreieich hinsichtlich der Bereitstellung, Vorhaltung und planungsrechtlichen Sicherung von Sport- und Freizeitflächen.

Quellen

KREIS OFFENBACH o.J.: BürgerGIS Kreis Offenbach, Link: <https://buergergis.kreis-offenbach.de/>, Download: 11.07.2019

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT o.J.: Merkblatt zur Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz – Teillöschungsverfahren, Link: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/Merkblatt%20zu%20Teil%C3%B6schungen%20aus%20dem%20LSG_0_0.pdf, Download: 11.07.2019