

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 14
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

NÖRDLICH DER ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE
TEIL A UND B

STADT DREIEICH

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 Abs. 4 BauGB

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

im Auftrag von

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
FRANKFURTER STRASSE 39, 65189 WIESBADEN
TEL 0611 / 3411 / 0 FAX 0611 / 3411 / 3299 E-MAIL info@dsk-gmbh.de

Projekt: S 644/14

Stand: März 2015

Stand: 24.03.2015

Bearbeiterin:

Dipl.-Ing. Claudia Uhle

(Landschaftsplanung)

Inhalt

Zusammenfassende Erklärung		Seite
0	Einleitung	4
1	Anlass und Ziel des Bebauungsplanverfahrens	4
2	Erfordernis des Bauleitverfahrens	5
3	Verfahrensablauf	8
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
5	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behörden und Trägerbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	23
6	Begründung der Standortwahl	28

Verzeichnis Literatur		
Lit. G1A	Feststellung der örtlichen geologischen Verhältnisse und der Grundwasserverhältnisse, Trischler und Partner, 1991	
Lit. G1B	Baugrundverhältnisse im Bereich des geplanten Baugebiets „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“ Geotechnik Büdinger, Fein, Welling GmbH, 2010	
Lit. G2	Untersuchung und Auswertungen zur Tierwelt und zu geschützten Arten und Lebensräumen im Rahmen des Grünordnungsplanes, ecoplan, 2005	
Lit. G3A	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan “Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße”, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Juli 2010, Dezember 2010	
Lit. G3B	Ergänzende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan “Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße”, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Juli 2014	
Lit. G4	Gutachten zur Einzelfallrecherche Baugebiet zum Baugebiet “Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße”, Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik (ISK), 2009	
Lit. G5	Überprüfung/Aktualisierung der Vegetations- und faunistischen Aufnahme aus 2004 im Hinblick auf die geschützten Biototypen und Arten nach neuester gesetzl. Grundlage, Ökoplanung Juli 2010	
Lit. G6	Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.10.2004 über die Herstellungspflicht, sowie Gestaltung, Größe, Art und Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Abstellplätze für Fahrräder sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung)	
Lit. G7	Satzung zum Schutz der Grünbestände (Baumschutzsatzung) Satzung der Stadt Dreieich mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.10.2004 zum Schutz der Grünbestände	
Lit. G8	Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Dreieich in der Neufassung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.12.2005	
Lit. G9	Verkehrsuntersuchungen, R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn, Oktober 2010, Juli 2014 und November 2014	
Lit. G10	Überprüfung/Aktualisierung des Artenschutzbeitrag memo-consulting, Mai 2014 (ergänzt Nov. 2014 aufgrund aktueller Erhaltungszustände in Hessen (Stand März 2014))	
Lit. G11	Artenschutzrechtliche Prüfung, Planergruppe ASL, Juni 2011	
Lit. G12	Ergänzende Begehung zum Artenschutzgutachten 2014, memo-consulting, September 2014	

0. Einleitung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Stadt Dreieich hat im Sommer 2011 den Bebauungsplan „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße Teil A und Teil B“ öffentlich bekannt gemacht. Gegen den Bebauungsplan wurde ein Normenkontrollverfahren geführt. Mit Urteil vom 20.03.2014 (Az. 4 C 448/12.N) hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit wurde am 05.06.2014 in der Offenbach Post amtlich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsgerichtshof sieht in der nicht ausreichenden Festsetzung der Dichtevorgaben aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) einen Verstoß gegen materielles Recht.

Im Übrigen hat das Gericht die Maßnahme 7 (externe Ausgleichsfläche) als nicht dinglich gesichert gesehen. Das Gericht nimmt zudem ausführlich Stellung zu den sonstigen Punkten aus dem Normenkontrollantrag der Antragsteller, wie z.B. den Immissionsschutz, den Artenschutz sowie eine nicht ausreichende Bestandserhebungen und sieht hierin keine weiteren Gründe für ein Scheitern der Planung.

Um den Bebauungsplan erneut zur Rechtskraft zu bringen sind die vom Gericht bemängelten Punkte zu beheben. In ihrer Sitzung am 22.07.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/14 „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße Teil A und B“ beschlossen (Drucksache Nr.: XV/289). Die Bekanntmachung erfolgte am 20.09.2014 in der „Offenbach Post“.

Der RegFNP, dessen Vorgaben von der Stadt Dreieich einzuhalten sind, wurde im Dezember 2010 als Satzung beschlossen und ist am 17.10.2011 in Kraft getreten. Der Reg FNP weist in der Stadt Dreieich ca. 36 ha geplante Wohnbaufläche aus. Planungshorizont ist hierbei das Jahr 2020. Neben dem geplanten Baugebiet „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“ sind noch weitere Wohnneubaugebiete dargestellt. In der Flächenausweisung finden

die neusten Erkenntnisse bezüglich der demographischen Entwicklung im Ballungsraum Rhein-Main ihren Ausdruck.

Durch eine bauliche Arrondierung des Siedlungsrandes soll der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung getragen werden. Das Wohngebiet des bereits bebauten Bereichs im Nordosten der Albert-Schweitzer-Straße soll mit dem Ziel der Bestandserhaltung und einer geringfügigen Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert und geordnet werden. Die Planung befindet sich im Einklang mit dem Regionalen Flächennutzungsplan.

Mit der Umsetzung der Baugebiete erfüllt die Stadt Dreieich ihre, in der Regionalplanung festgelegte Funktion als Mittelzentrum. Neben dem Eigenbedarf ist hiernach außerkommunaler Wohnbedarf zu befriedigen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist darüber hinaus erforderlich, um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu befriedigen und im Sinne eines innerkommunalen Ausgleichs den Stadtteilen Götzenhain und Dreieichenhain Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Unabhängig von den übergeordneten Planzielen ist festzustellen, dass bereits 400 Bauherren ihr Interesse an einem Bauplatz im Baugebiet angemeldet haben. Ein Bedarf der allein im Baugebiet nicht gedeckt werden kann.

Wesentliches Ziel der Planung ist daher die Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken für die nachgefragten freistehenden Einzel- und Doppelhäuser. Weiterhin ist der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung unter den Aspekten einer Bestandserhaltung sowie einer behutsamen Fortentwicklung zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19 ha. Auf das Bestandgebiet entfallen hiervon ca. 4,0 ha Bruttobauland. Das Neubaugebiet umfasst eine Bruttobaulandfläche von ca. 5,2 ha. Die restlichen Flächen entfallen auf landwirtschaftliche Flächen, die auch Erholungs- und Kompensationsfunktion übernehmen.

Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand von Götzenhain ist insbesondere auf die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, den schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Auswirkungen auf vorhandene, wertvolle Grünstrukturen zu achten.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren, notwendige Ausgleichsmaßnahmen sollen in größtmöglichem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

2. Erfordernis des Bebauungsplanverfahrens

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei ist auf eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu achten. Insbesondere sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung ermitteln zu können, wurde unter Beteiligung verschiedener Experten und Institutionen vom Planungsverband das Modell „Bevölkerungsprojektion und Wohnflächenentwicklung 2002 – 2020“ erarbeitet. Als Ergebnis wurde für Dreieich ein maximaler Bedarf an Zuwachsflächen für Wohnzwecke von 36 ha ermittelt und im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB werden die Möglichkeiten zur Innenentwicklung von der Stadt Dreieich kontinuierlich und intensiv geprüft und soweit möglich einer Nach- oder Umnutzung zugeführt.

Das Vorhandensein weiterer Innenentwicklungspotenziale wird aktuell vom Regionalverband überprüft. Der Regionalverband hat dafür ein Werkzeug erarbeitet und im August 2012 den Kommunen vorgestellt. Dreieich nimmt seit Ende 2013 an diesem Projekt teil. Aktuell haben erste Abstimmungen stattgefunden, ein Zwischenergebnis liegt mittlerweile vor.

Insgesamt ergibt sich ein Entwicklungspotenzial von 13,74 ha. Hier kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen nicht vollständig für den Baulandmarkt mobilisiert werden können. Für die aktive Innenentwicklung kann man von einer Mobilisierungsquote von 20% ausgehen. Damit kommt man zu einem Innenentwicklungspotenzial von 2,74 ha. Die als gering genutzt identifizierten Grundstücke haben insgesamt eine Fläche von 25,15 ha. Geht man von einer Mobilisierungsquote von 20% aus und bringt die bereits bestehende geringe Nutzung von bis zu 15% in Abzug, kommt man zu einem Innenentwicklungspotenzial von 4,29 ha. Damit ergibt sich überschlägig ein Innenentwicklungspotenzial von 7 ha.

Der Bedarf an Wohnsiedlungsfläche in der Stadt Dreieich liegt insgesamt bei 35 ha. Abzüglich der Innenentwicklungspotenziale verbleiben 28 ha, so dass letztlich mit der Ausweisung neuer Wohngebiete diesem Bedarf nachgekommen werden muss. Durch die beiden aktuell in Planung befindlichen Baugebiete Heckenborn und Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße wird eine Zuwachsfläche von ca. 17 ha Bruttobauland umgesetzt, so dass perspektivisch noch weiterer Bedarf an Entwicklungsflächen im Außenbereich besteht.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.07.2014 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/14 „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße Teil A und B“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 20.09.2014.

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Der Vorentwurf der Planung einschließlich der Begründung lag in der Zeit vom 17.07.2014 bis zum 19.08.2014 während der Dienstzeiten Mo.-Do. von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Fr. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr im Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Hauptstraße 45, Raum 0.07 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 09.07.2014 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung mit Schreiben vom 27.06.2014 unterrichtet und zu einem Termin und zur Abgabe von Stellungnahmen im gesetzlichen Rahmen am 14.07.2014 eingeladen worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lagen in der Zeit vom 29.09.2014 bis zum 30.10.2014 während der Dienstzeiten Mo.-Do. von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Fr. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr im Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Hauptstraße 45, Raum 0.07 öffentlich aus. 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 20.09.2014 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.2014 / per Mail vom 29.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.10.2014 aufgefordert worden.

Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans

Aufgrund § 81 HBO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am 17.03.2015 als Satzung beschlossen. Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 und 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 17.03.2015 beschlossen.

Ausfertigung/ Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung, Beschluss-Nr. überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften / Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 18.195 Teil 6, 4109, 18915 und 18.920, auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Die Ergebnisse und Auswirkungen auf die Schutzgüter, Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht wurde im Planungsverfahren fortgeschrieben. Die Ergebnisse des Scopingtermins im Jahr 2010 sowie der Abstimmungstermine mit den Behörden sowie der Trägerverfahren in den Jahren 2010, 2011 sowie 2014 sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Durch die Maßnahme sind nachfolgend beschriebene Umweltauswirkungen zu erwarten:

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Landschaftsschutzgebiet

Das LSG ist in einer kleinen Teilfläche von der Planung betroffen. Die Umweltauswirkungen sind gering da es sich bei der betroffenen Fläche lediglich um einen Ackerstreifen handelt.

Gesetzlich geschützte Biotop

Die gesetzlich geschützten Biotop sind unter der Voraussetzung einer an die Grundwasserverhältnisse angepassten Bauweise von Kellern und Kanaltrassen, wie im Bebauungsplan vorgegeben, nicht gefährdet.

FFH Lebensraumtyp

Der FFH - Lebensraumtyp Nr. 6510, artenreiche Glatthaferwiese, ist durch Grünlandmaßnahmen zu kompensieren.

Für die anderen Schutzkategorien ergeben sich keine Umweltauswirkungen.

Bevölkerung, Gesundheit

Energie

Die steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Neubauten werden auch bei der Wärmegewinnung zu deutlich geringeren Belastungen führen, als im benachbarten Bestandsgebiet.

Lärmschutz

Das Neubaugebiet führt insgesamt zu einer leichten Zunahme der Verkehrsbelastung. Im Ostabschnitt der Albert-Schweitzer-Straße bleibt die Verkehrsbelastung aufgrund der geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen annähernd gleich.

Die Lärmauswirkung der Bleiswijker Straße und teilweise an der Vorderseite der Häuser an der Albert-Schweitzer-Straße ist mit passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß Lärmschutzgutachten zu vermindern.

Bei den von Lärm betroffenen Freibereichen handelt es sich um Vorgartenbereiche entlang der Albert-Schweitzer-Straße, die in der Regel weniger dem Aufenthalt dienen. In der Albert-Schweitzer Straße kann die Verkehrsbelastung mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und der damit verbundenen Reduzierung des Schleichverkehrs vermindert werden.

Kultur- und Sachgüter

Auf die Möglichkeit des Fundes von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Ein Hinweis wird im Plan gegeben.

Landschaftsbild, Erholung

Die Vorgaben zu Dachgestaltungen verhindern eine uneinheitliche und weit in die Ferne wirkende Baugestaltung der Gebäude. Die Bebauung tritt entsprechend der Planung nicht als Fremdkörper in Erscheinung.

Der überplante Bereich ist Teilbereich eines von der Landwirtschaft und der Natur geprägten größeren Außenbereichs. Der Erholungsdruck wird im engeren Umfeld in einem geringen Maße zunehmen. Größere Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind hingegen nicht zu erwarten, da das bestehende Wegenetz erhalten bleibt und wohnungsbezogene Gärten für die Erholung zur Verfügung stehen.

Die Erholungslandschaft am Nordrand von Götzenhain wird um rund 5 ha Bruttobauland verkleinert, aufgrund der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bleibt der Gebietscharakter für Erholung und das Landschaftsbild jedoch weitgehend erhalten bzw. wird wieder hergestellt.

Boden

Baugrund Straßenbau Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse machen eine intensive Verdichtung oder bodenverbessernde Maßnahmen (Kalkung) erforderlich. *„Die Sohlen der Rohrleitungsgräben werden je nach Tiefenlage in unterschiedlichen geologischen Folgen wie Felsverwitterungszone (Fels verwittert) oder im Fels liegen.“* (Lit. G1B)

Altflächen

Der Betrieb des Steinbruchs wurde vor ca. 300 Jahren eingestellt. Das umweltbedenkliche Materialien zur Altablagerung gelangten und noch heute eine potenzielle Gefahrenquelle darstellen, wird gutachterlich als äußerst unwahrscheinlich eingeschätzt.

Zum ehemaligen Müllplatz wurde 2004 von der BGS Umwelt eine Einzelfallrecherche und Bodenluftuntersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass bei einem Mindestabstand von ca. 100 m keine negative Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten sind.

Zur Altablagerung „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“, teilt der RP, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt mit Schreiben vom 23.02.2010 mit: *„...dass ausgehend von der Altablagerung keine Umweltgefahr erkennbar ist. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich...“*

Boden

Es kommt zum Verlust an ca. 3,0 ha belebtem Boden mit entsprechender Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau der Boden verändert.

Die verkehrliche Erschließung des Neubaubereiches beansprucht lediglich 12,6 % der Bruttobaufläche. Im Vergleich zu anderen Baugebieten handelt es sich somit um eine sehr sparsame Erschließung.

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen werden die Randbereiche und die nicht befestigten privaten Freiflächen dauerhaft begrünt. Die Bodenfunktion bleibt in den Bereichen somit erhalten.

Der Eingriff in das Bodenpotential bzw. in die landwirtschaftliche Produktionsfläche durch Versiegelung kann nicht ausgeglichen werden. Eine Minimierung erfolgt durch die Festsetzungen hinsichtlich der Versiegelung und den hinweisenden Angaben zum Umgang mit dem Oberboden.

Die Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 „Umwandlung von Ackerland in Grünland“ mit einer Wohlfahrtsfunktion für das Schutzgut Boden wird auf einer Fläche von insgesamt 2,24 ha durchgeführt und kann den Eingriff ausgleichen.

Topographie

Das Gelände fällt relativ gleichmäßig. Das Gefälle beträgt durchschnittlich ca. 3,7 %. Dadurch kann sowohl die Erschließung als auch die Bebauung ohne große Veränderungen der Höhenverhältnisse erfolgen.

Landwirtschaftliche Produktionsflächen

Aufgrund der Oberbodenqualität ist der Standort für die Landwirtschaft geeignet. Dementsprechend verweist der Fachbereich ländlicher Raum auf den Verlust hochwertiger Flächen für die landwirtschaftliche Produktion.

Mit der Festsetzung einer Erhaltungsdüngung wurde der Forderung der Landwirtschaft Rechnung getragen, trotz Extensivierung von Flächen, eine landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen

Bewertungen Boden

Die Böden im Bereich des Bebauungsplanes verfügen insgesamt über einen mäßigen naturschutzfachlichen Wert (Wertstufe 3, $\emptyset = 2,54$).

Da die Böden regionale und überregional nicht selten sind und keine Geotope vorhanden sind, ist die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte als gering einzustufen.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Eingriffen und Störungen im Geltungsbereich ist insgesamt als mäßig zu bewerten (Wertstufe 3, $\emptyset = 3,125$)

Insgesamt ist der Standort des Geltungsbereiches sowohl hinsichtlich der naturschutzfachliche Gesamtbewertung als auch der Empfindlichkeit gegenüber äußeren Stör- und Schadfaktoren als mittel einzustufen.

Die Feucht- und Nassböden sind von den Eingriffen nicht betroffen.

Wasser

Hydrologie

Nach der Untersuchung von Trischler und Partner kann von Folgendem ausgegangen werden:

„Bei einer Einzelhausbebauung analog den angrenzenden Siedlungsgebieten ist kaum eine Beeinträchtigung des Grundwasserabflusses durch Oberflächenversiegelung zu erwarten...“

Der im Gutachten von Trischler und Partner angegeben Wert der Versiegelung von 4 ha, bei dem auch noch eine Quellschüttung gewährleistet wäre, wird bei weitem nicht erreicht. Im Hinblick auf die Versiegelung kann daher eine relevante Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass durch den Bau von Leitungsgräben in höheren Schichten verlaufendes Wasser nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. *„... Eine kurzzeitige Grundwasserabsenkung in Verbindung mit den Baumaßnahmen hat .. eine zeitlich begrenzte Beeinflussung der Quelle zur Folge. Eine lokale Grundwasserabsenkung beeinflusst die Quelle nur unwesentlich.“ (Zitat Lit. G1A)*

Der geplante Kanalbau verläuft mit Ausnahme des Kanalabschnitts zwischen den Plangebiet NWA 9 und 12 über dem Grundwasserspiegel.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch Grundwasserabsenkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine bzw. keine dauerhafte Beeinflussung der Quelle oder des Feuchtbiotops verursacht wird.

Die Maßnahme bedingt zusätzliche Versiegelungen auf einer Fläche von bis zu ca. 3,0 ha. Durch die enge Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wird auch das Wasserpotenzial beeinträchtigt. Der Anteil der möglichen Versickerungsflächen verringert sich, die Grundwasserneubildung wird gemindert und der Oberflächenabfluss wird erhöht.

Durch die Nutzung von Brauchwasser minimieren die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Im Bereich der Neubebauung ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Kanalisation anzuschließen.

Die Umwandlung von Ackerland in Grünland wirkt sich auch neben dem Schutzgut Boden auch positiv auf das Schutzgut Grundwasser aus.

Versickerung

„Eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser ... ist ... aufgrund der geringen Durchlässigkeiten ...in der Regel nicht rückstaufrei möglich. ... Deshalb kommt es zu keinem bzw. nur zu einem geringen Grundwasserzufluss (geringe Grundwasserneubildungsrate). ... Bei Starkregenereignissen kann sich das versickernde Wasser auf den Schichten im Untergrund aufstauen und je nach Gefälle dieser Schichten bewegen. Gelangt diese Wasser an die umliegenden Gebäude, können bei unzureichender Abdichtung dieser Gebäude Wasserschäden entstehen.“ (Büdinger, Fein, Welling, 2010)

Oberflächengewässer

Der Klingenborngraben ist von der Baumaßnahme weitgehend unbeeinflusst. Der Ausbau des Mischwasserkanals wird zu einer Verringerung des Regenüberlaufwassers in den Klingenborngraben führen.

Durch den neuen Mischwasserkanal wird sich auch die Situation am Hengstbach verbessern.

Die Kellerbauweise mit weißer Wanne und Tonabdichtungen sorgen für die Erhaltung des Grundwasserstandes. Der Klingenborngraben und die Quellbereiche sind damit nicht nur von Überbauung freigehalten, sondern auch durch bauliche Maßnahmen vor einem „Abgraben“ des Wassers geschützt.

Im Bereich der angrenzenden Bauflächen wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.

Pflanzen und Tiere

Der Verlust an Biotoptypen durch die Bauplanung beträgt

Feldgehölz mit Obstbaumresten 0,8 ha, Eichenfeldgehölze 0,7 ha, Glatthaferwiesenbrache 0,5 ha, artenreiche Glatthaferwiese 0,4 ha, artenarme Glatthaferwiese 0,4 ha, Ackerland 2,0 ha = 4,8 ha. Gleichzeitig werden 1,9 ha Gartenland neu angelegt.

Lebensräume - Vom Wasser geprägte Biotoptypen

Alle vom Wasser geprägten Biotoptypen, das heißt hier auch alle gesetzlich geschützte Biotoptypen, sind nicht von der Baumaßnahme betroffen.

Die Eichenfeldgehölze und die Feldgehölze mit Obstbaumresten sind im Lauf der Jahre zu eigenen Biotopen herangewachsen und Lebensraum zahlreicher Vogelarten geworden. Diese Biotoptypen mit ihren Lebensgemeinschaften werden um 1,5 ha verringert. Im Umfeld und in der weiteren Umgebung Dreieich kommen die Biotoptypen jedoch weiterhin vor und werden sich auch zukünftig, als Folge von Nutzungsaufgabe, entwickeln.

Die verbuschten Obstbaumbrachen befinden sich fast ausschließlich innerhalb der für die Bebauung überplanten Flächen. ...Zudem stellt der begutachtende Zoologe Anfang Dezember 2010 fest, dass es sich bei den eingewachsenen Höhlenbäumen um alte, abgängige Bäume handelt. Die meisten Stämme sind morsch und aufgerissen. Eine Wiederherstellung der Streuobstbestände wäre auch aus diesem Grund nicht möglich.

Der Biotoptyp artenreiche Wiesenknopf-Fuchsschwanz-Glatthaferwiese ist von extensiver Bewirtschaftung abhängig und daher insgesamt zurückgehend. Dementsprechend sind die artenreichen Glatthaferwiesen von der EU als FFH - Lebensraumtyp Nr. 6510 eingestuft.

Erhaltungsdüngungen sind zur Ermöglichung einer kontinuierlichen Landbewirtschaftung nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erfordernis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der UNB (Untere Naturschutzbehörde) dargelegt ist. Herbizidausbringung ist ausgeschlossen.

Im Streuobstgebiet nördlich Klingenborngraben besteht für die ungepflegten Streuobstbäume Pflegebedarf. Die Kompensationsmaßnahme umfasst 4 Grundstücke mit insgesamt 30 Obstbäumen.

In den Biotoptverbund wird vorwiegend durch Beseitigung von Gehölzbiotopen und Grünlandbiotopen eingegriffen. Auch hier sollen die Kompensationsmaßnahmen wirken.

Große mittlere Grünlandflächen

Die bewirtschafteten Grünlandflächen bleiben größtenteils erhalten. Durch die Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland können die verloren gehenden kompensiert werden. Die Anforderungen an die Sanierung von Umweltschäden nach § 19 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 sind damit erfüllt.

Einzelne Streuobstbäume

Die überplanten Streuobstbäume werden mit acht neuen Apfelhochstämmen voll kompensiert.

Mittlere Gehölze

Teile der mittleren Gehölze bleiben erhalten. Teile werden mit Kompensationsmaßnahme Heckenpflanzung Saumlinie ausgeglichen. Weiterhin ist die Grünlandneuanlage und eine Optimierung der Mähzeitpunkte als Ersatz anzusehen. Hinzu kommen die investiven Streuobstwiesenmaßnahmen im untersten Klingenberg als Ersatz.

Ackerland

Im Geltungsbereich gibt es im Bestand 5,5 ha meist kleinflächiges Ackerland. Durch den Eingriff der Bebauung und durch die angedachten Kompensationsmaßnahmen vermindert sich die Ackerfläche in der Summe um 4,1 ha. Die Verluste von Ackerland können nicht funktional kompensiert werden. Als Ersatzmaßnahmen verbleiben Umwandlung von intensiv in extensiv genutztes Grünland, Optimierung Mähzeitpunkt sowie neue Hausgartenflächen.

Die Verluste an Biotoptypen werden im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert.

Tierwelt

Säugetiere ohne Fledermäuse

Innerhalb des betroffenen Gebietes wurden zwei Feldhasen kartiert. Die weitere Feldgemarkung ist ausreichende Grundlage zum Fortbestand der Population. Igel halten sich auch in Siedlungsbereichen mit Gärten auf.

Fledermäuse

Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vorhersehbar nicht betroffen.

Um die Situation der Fledermäuse im Umfeld zu verbessern, wurden im März 2011 zehn Fledermauskästen aufgehängt.

Weidenbäume sollen bei Bruchgefahr zu Kopfweiden zurückgeschnitten werden, um Höhlenlebensräume entstehen zu lassen. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung 2014 erbrachte, dass: *„...Die Einzelnachweise des Großen Mausohrs und des Großen Abendseglers belegen keine besondere Bedeutung des Gebiets für die Art.“* (Lit. G10 memo-consulting)

Vögel

Mittelspecht

Der Mittelspecht mag durch Fällmaßnahmen im Winter beeinträchtigt werden. Hier sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die übrigen Spechtarten besitzen in der Umgebung ausreichend Quartiere.

Eulen

Als eulenfördernde Maßnahme sollen vorsorglich und vorgezogen (CEF) vier Steinkauzröhren installiert werden.

Die 2014 erfolgte Überprüfung der relevanten Vogelarten, die in Hessen mit ungünstigem Erhaltungszustand vertreten sind ergab (Lit. G10 memo-consulting):

Für Feldlerche, Feldsperling, Girlitz, Haussperling und Türkentaube ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population nicht zu erwarten.

Für den Rotmilan hat das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Teil des Jagdhabitats. Störungen sind daher weder bau- noch betriebsbedingt zu erwarten.

Von den zu erwartenden Störwirkungen im Baustellenumfeld ist für den Steinkauz und die Stockente keine Vertreibung der örtlichen Brutpaare zu befürchten.

Reptilien

Der Lebensraum der Zauneidechse 2004 liegt außerhalb der Wirkungszone des geplanten Baugebiets.

Amphibien

Die Amphibienuntersuchung 2014 brachte die Erkenntnis, dass:

„für die Bachaue und die angrenzenden Flächen im Plangebiet eine geringe Bedeutung als Teile des Jahreslebensraums für wenige häufige und verbreitete Arten“ vorliegt. (Lit. G10 memo-consulting)

Insekten

Die Untersuchungen haben, bis auf den Ameisenbläuling, keine europäisch besonders oder streng geschützten Insektenarten nachgewiesen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die für die Untersuchung 2014 relevanten Arten festgelegt. Die Begehungen in 2014 brachten keine neuen Erkenntnisse.

Grillen und Heuschrecken

Für die Grillen und Heuschrecken schaffen Grünlanderweiterungen und die Grünlandmaßnahmen neue Entwicklungsmöglichkeiten.

Die seitens memo-consulting (Lit. G12 memo-consulting) getroffene Empfehlung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs Altgrasstreifen sowie nährstoffarmes Grünland zu berücksichtigen wird durch festgesetzten Ausgleichmaßnahmen „Extensivierung der Wiesen“ und „Umwandlung von Acker in Grünland“ gefördert.

Bienen und Wespen

Blütenreiche Bestände von Gehölzen und Grünland wird es auch in Zukunft im Umfeld des Geltungsbereichs geben.

Schmetterlinge

Für den Fortbestand an geeignetem Grünland, auch für die Entwicklung des Ameisenbläulings wird mit der Planung gesorgt. Die Kompensationsmaßnahmen zur Förderung von artenreichem Grünland, in dem auch die Nahrungspflanze Großer

Wiesenkнопf vorkommen kann, werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Population des Ameisenbläulings verbessern.

Die Untersuchung 2014 bewertet der Zustand wie folgt:

„Bei Erhaltung der in den Darstellungen umrandeten Flächen sind die Aussagen des Gutachtens (ÖKO-PLANUNG 2010) weiterhin gültig, dass kein Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 Nr. 1-4 eintritt.“ (Lit. G10 memo-consulting).

Libellen

„Die geschützten, aber weit verbreiteten Libellenarten stammen nicht aus dem Plangebiet, sondern durchstreifen eher zufällig die Wiesen.“ (ecoplan, 2005) In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die für die Untersuchung 2014 relevanten Arten festgelegt. Libellen wurden deshalb nicht speziell untersucht. Die Begehung brachte keine neuen Erkenntnisse.

Käfer

Käfer alter Bäume werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die Biologen bewerten den Verlust von Brombeerefeldgehölzen nachteilig. Im Umfeld des Geltungsbereichs ist der Fortbestand an Brombeergehölzen jedoch nicht gefährdet.

In der Maiebene und in Dreieich gibt es weiterhin Bestände mit alten Eichen. Das Baugebiet führt nicht zur Gefährdung der lokalen Population des Hirschkäfers.

Totholzinsekten

Ökoplanung Anfang Dezember 2010:

„die ..alten, vergehenden Obstbäume .. stellen geradezu optimale "Brutbäume" für einige Arten dar. ... Daher wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, die markierten Obstbäume vor der Rodung zu sichern und soweit als möglich auf einem "Totholzlager" zur ungestörten Verrottung unterzubringen.“

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die für die Untersuchung 2014 relevanten Arten festgelegt. Totholzinsekten wurden deshalb nicht speziell untersucht. Die Begehung brachte keine neuen Erkenntnisse.

Bachfauna

Durch diese Verminderung der Regenwasserüberlaufmengen in den Klingenborngraben, wird dieser sich wieder naturnäher entwickeln.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die für die Untersuchung 2014 relevanten Arten festgelegt. Die übrige Bachfauna wurde nicht speziell untersucht. Dazu brachte die Begehung keine neuen Erkenntnisse.

Klima, Luft

Das Baugebiet hat aufgrund seiner eingeschränkten Größenentwicklung keinen nennenswerten Einfluss auf die Kaltluftentstehung der Umgebung. Seine Lage beeinflusst auch den Kaltluftabfluss von den Hängen auf der Nordseite des Klingenborntals nicht.

Die geplante Baudichte führt dazu, dass sich das Gebiet im Sommer weniger aufheizt als ursprünglich geplant. Eine gute Durchgrünung unterstützt diesen Effekt. Die neue Siedlung ist somit auch für die Kalt- und Frischluft vom Klingenborntal besser durchlässig.

Die Umwandlung großer Flächen von Acker in Grünland führt gerade im Sommer zu positiven Auswirkungen auf Luftfeuchte und Temperatur.

Wechselwirkungen

Insgesamt ist die Wirkung der neuen Bebauung mit dem Verlust von Biotoptypen am Rand der bestehenden Bebauung vertretbar und nicht schädlich.

Vorkehrungen sind zu treffen zur Bewahrung der Feuchtgebiete und zum Schutz von brütenden Vögeln.

Schank- und Speisewirtschaften im Allgemeinen Wohngebiet wären eine zusätzliche Belastung für die artenreichen Grünlandbestände.

Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe im Bruttobauland

A 1 - Grünfläche Hecke Siedlungsrand - Ortsrandeingrünung

A 2 - Fläche zum Anpflanzen- Hecken am Siedlungsrand

B - Anpflanzen von Einzelbäumen (Straßenbäume)

C - Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Pflanzungen

D - Erhaltung von Einzelbäumen - ortsbildprägende Bäume

E - Gärtnerische Gestaltung der Hausgärten

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in der Landschaft mit Hinweisen auf die Kompensationsmaßnahmen

FFH Lebensraumtyp

Der FFH - Lebensraumtyp Nr. 6510, artenreiche Glatthaferwiese, erhält durch die Kompensationsmaßnahmen mit Grünlandentwicklung mit Heumulchsaatenverfahren schon kurzfristig Entwicklungsperspektiven im Geltungsbereich.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung, Vorgaben zum Schutz von Tierarten

Zusammenfassung der Ergebnisse artenschutzrechtliche Prüfung 2011

In der Gesamtbewertung ist festzustellen, dass durch die Planung die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz eingehalten werden. Durch die Maßnahme ist die ökologische Funktion der Lebensräume im räumlichen Zusammenhang weder für Säugetiere noch für Vögel, Reptilien, Amphibien noch Insekten gefährdet. Die Kompensationsmaßnahmen unterstützen die Lebensräume der vorkommenden Arten.

Die Eingriffe sind durch Reduzierung in den vorausgehenden Stufen der artenschutzrechtlichen Prüfung so verträglich, dass eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich teilweise erfolgte Rodung und der inzwischen vergangenen Zeit wurde von März bis Mai 2014 seitens der Firma memo-consulting, Seeheim-Jugenheim eine überprüfende Untersuchung zum Artenschutz (Lit. G10 memo-consulting), mit dem Ziel die artenschutzrechtliche Untersuchung zu aktualisieren, durchgeführt. Im September 2014 wurde erneut ein eventuelles Vorkommen von Reptilien überprüft und zugleich die in dem Zeitraum gut kartierbare Artengruppe der Heuschrecken auf den aktuellen Stand gebracht (Lit. G12 memo-consulting).

Zusammenfassung der Ergebnisse artenschutzrechtliche Prüfungen 2014

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass:

„unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt:

- *Die Beseitigung von Gehölzen, sofern in geringem Umfang erforderlich, nur außerhalb der Brutzeit*
- *Erhaltung der Flächen mit größeren Beständen des Großen Wiesenknopfs als Futterpflanze der FFH-Art *Glaucopsyche nausithous*.*

Eine Ausnahmeprüfung ist damit, wie bereits im Artenschutzgutachten 2010 festgestellt, nicht erforderlich.

Über das artenschutzrechtlich Gebotene hinausgehend werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- *Verwendung heimischer Baum und Straucharten zur Begrünung nach der Bebauung der Grundstücke.*
- *Berücksichtigung von Vogel- und Fledermausschutzmaßnahmen an Gebäuden.“*

(Lit. G10 memo-consulting).

- *im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs Altgrasstreifen sowie nährstoffarmes Grünland zu berücksichtigen*

(Lit. G12 memo-consulting).

Ergänzende Festsetzungen und Maßnahmen Landschaft

Sämtliche Feldgehölze im Offenlandbereich werden erhalten. Im östlichen Offenlandbereich wird ein Obstbaum erhalten.

Die begutachtenden Biologen empfehlen, die großen Weiden an den Grünlandrändern sukzessive zu Kopfweiden zurückzuschneiden, um das Überlagern von wertvollem artenreichen Grünland zu unterbinden. Diese Maßnahmen werden auf informellem Weg zwischen Umweltberater und den das Grünland bewirtschaftenden Landwirten geregelt.

Kompensationsmaßnahmen

(Summe: 4,22 ha)

Maßnahme 1, Pflanzung Hecken 0,21 ha

Hecken sollen als landschaftsgerechter Übergang zwischen der Landschaft und dem Bauland gepflanzt werden.

Die Wirksamkeit dieser markanten Hecke als Lebensraum und für das Landschaftsbild erstreckt sich auch auf die benachbarten Wiesen und Gärten. Die Hecke ist Funktionsausgleich nur für Teile der durch die Bebauung verloren gehenden Eichenfeld- und Obstgehölze mit Brombeerschlehengebüsch.

Maßnahme 2, Pflanzung Streuobst 0,10 ha

Entlang des mittleren Wirtschaftsweges werden acht hochstämmige heimische Apfelbäume gepflanzt. Diese sollen den Weg in den Außenbereich und die Teilung des Planungsgebiets in West und Osthälfte markieren

Maßnahme 3, Umwandlung Ackerfläche in Grünland West (0,8 ha) Ost (1,44 ha) 2,24 ha

Grundsätzlich ist der Grünlandschnitt auf allen Maßnahmenflächen abzufahren und nach Möglichkeit zu nutzen.

Im Westen des Geltungsbereiches soll Ackerfläche in Grünland umgewandelt werden. Das neue Grünland ergänzt das Grünland im Umfeld und gibt den Biotopflächen der Westhälfte einen größeren Zusammenhalt. Das neue Grünland stellt eine bessere Biotopfunktion als die der verloren gehenden Ackerflächen dar.

Maßnahme 4, Umwandlung intensiv genutztes in extensiv genutztes Grünland 0,44 ha

Artenarmes Grünland wird in eine artenreiche Wiesenknopf-Fuchsschwanzwiese, entwickelt. Die Qualität der Biotopflächen der Westhälfte wird so verbessert. Das Heumulchsaatverfahren mit Erntegut von artenreichen Wiesen der nahen Umgebung und das Einbringen von regionalem Saatgut, dessen Mischung sich an der Artenzusammensetzung der artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs orientiert, wird die Artenzunahme beschleunigen.

Maßnahme 5, Optimierung Mähzeitpunkt extensive Wiese und Ränder 0,80 ha

0,8 ha schon artenreicher Wiesen stehen auf zwei Flächen zur Verfügung. Die Optimierung von Mähzeitpunkten fördert Populationen von Tagfaltern, z. B. den besonders spezialisierten Blauschwarzen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Maßnahme 6, Feuchtwiesenpflege (Bestandssicherung) 0,05 ha

Auf der gekennzeichneten Fläche ist die Mahd der Feuchtwiese mindestens einmal im Jahr durchzuführen.

Maßnahme 7, Investive Maßnahme Streuobst 0,43 ha

(Vertragliche Vereinbarung außerhalb Geltungsbereich)

Nordwestlich des Baches liegen mehrere Streuobstgrundstücke. Ausgewählt sind 0,43 ha Grundstücke mit insgesamt 30 Obstbaumhochstämmen, die langjährig nicht geschnitten wurden und an deren Rändern Gehölzentwicklung aufkommt.

Maßnahme 8, Fledermauskästen, Nistkästen

(Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung)

Maßnahme 9, Totholzlager

(Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung)

In der Abwägung der städtebaulichen Kriterien des Baugesetzbuchs kann die Größenordnung der Eingriffsflächen mit denen der Kompensation ins Verhältnis gesetzt werden. Damit wird ein angemessenes Kompensationsvolumen vorgesehen.

Eingriffe im bestehenden Wohngebiet

Im bestehenden Wohngebiet wäre ohne die Integration in den vorliegenden Bebauungsplan die Situation eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a zu erwarten sind, als (im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Grundflächenzahl wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,35 beschränkt, gegenüber des zurzeit gültigen Bebauungsplanes „Am Alten Berg“ mit 0,4. In den anderen Bestandsbereichen ohne Bebauungsplan ist nach § 34 eine Bebaubarkeit bis zu einer Dichte von Grundflächenzahl 0,4 zulässig und müsste nicht kompensiert werden. Dem entsprechend wird hier für den Bereich der Bestandsbebauung von einer Bilanzierung Eingriff/Ausgleich und von der Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen abgesehen.

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Eingriffe der Planung lassen sich mit den vorgesehenen Maßnahmen in der Landschaft kompensieren. Es bleiben keine nachhaltigen Schädigungen der Umwelt zurück. Durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Erhaltung der Umwelt gewährleistet.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Andere Bedenken und Anregungen waren unbegründete und wurden zurückgewiesen. Die Änderungen waren entweder redaktioneller Art oder bezogen sich auf ergänzende Erläuterungen in der Begründung und im Umweltbericht. Die wichtigsten Bedenken und Anregungen und die sich hieraus ergebenden Abwägungsbeschlüsse sind im Folgenden dargestellt:

Die DFS Deutsche Flugsicherung bezieht sich auf eine Stellungnahmen von 2010 in der Bedenken hinsichtlich großflächiger metallischer Dacheindeckungen geäußert wurden. Die Bedenken fanden bereits 2010 Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Auf Anregung des **Hochtaunus Kreis – Kreisausschuss, Fachbereich Ländlicher Raum** wurden zum § 1a BauGB (*Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Bodenschutz / Baulücken*) ergänzende Erläuterungen in die Textteile des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes aufgenommen. Insbesondere wurde nochmals detailliert begründet, warum der Wohnflächenbedarf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich macht.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden nach Ansicht des **Regierungspräsidiums Darmstadt** nicht ausreichend behandelt. Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB Hessen“, insbesondere auch vor dem Hintergrund des § 1a BauGB, entsprechend ergänzt. Weiterhin wurden Hinweise auf das Gesetz bezüglich des Gewässerschutzstreifens aktualisiert. Darüber hinaus bestanden Zweifel bezüglich der Entwässerungsplanung und der Wasserversorgung geäußert. Die Bedenken wurden ausgeräumt, da die Planungen bereits 2011 mit dem RP abgestimmt waren.

Auf Anregung des **Kreisausschusses Offenbach, Bauaufsicht** wurden aus der Pflanzliste nicht heimische Arten gestrichen. In der Plandarstellung zur Maßnahme 7 *„Investive Maßnahme Streuobst“* wurde, nach Überprüfung und Auswertung eines Luftbildes, die Darstellung um einen Obstbaum ergänzt und die Zahlenangaben in den Textteilen entsprechend geändert. Zur Verdeutlichung der betroffenen Flächen wurde der Maßnahmenziffer 1 für Kompensationsmaßnahmen zusätzlich an anderen Stellen im Plan dargestellt.

Aufgrund der geäußerten Bedenken von **Bürgern**, bzw. auch deren Rechtsanwälte, wurden verschiedene Erläuterungen in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

Bezüglich der Bedenken zur Erforderlichkeit der Planung bzw. des Flächenbedarfs wurde die bereits o.g. Textergänzung zum § 1a BauGB aufgenommen.

Bezüglich der Kritik, dass die bauliche und die zulässige Gebäudehöhe zu hoch und die Bebauung zu dicht sei, wurden ergänzende Erläuterungen aufgenommen.

In einer Textpassage zum Thema Nachverdichtung im Bestand wurde ein Schreibfehler korrigiert (gemeint war hier das Anwesen Nr.13 und nicht das Anwesen Nr. 3).

Weiterhin wurden Bedenken geäußert, dass die regionalplanerischen Zielvorgaben zur baulichen Dichte im Bestandsgebiet nicht berücksichtigt wurden. Die Begründung wurde diesbezüglich um einen Nachweis über das Verdichtungspotenzial, mit dem Ergebnis, dass die Zielvorgaben eingehalten werden, ergänzt.

Bezüglich des Vorwurfs eines Typenzwangs von Einfamilienhäuser wurde klargestellt, dass nicht Einfamilienhäuser sondern Einzelhäuser gemeint waren.

Nach Ansicht eines Bürgers sei eine Verbindung für den KFZ-Verkehr zwischen der Planstraße B und der bestehenden Stichstraße (ASS) geplant. Zur Verdeutlichung, dass diese Verbindung nur für Fußgänger möglich ist, wurden ergänzend zum Plansymbol „Fußgänger“ Abgrenzungslinien der verschiedenen Verkehrsflächenarten in den Plan eingetragen

Stichstraße bleibt als solche bestehen. Eine Verbindung zur Planstraße B soll lediglich als Fußweg ausgebaut werden. Entsprechend ist im Bebauungsplan ein Symbol „Fußweg“ dargestellt. Zur genaueren Abgrenzung werden im Bebauungsplan noch Abgrenzungslinien zwischen den verschiedenen Verkehrsflächen dargestellt.

Wegen geäußerter Bedenken eines Bürgers wurde der Umweltbericht mit Erläuterungen zum Thema „Nullvariante“ ergänzt.

Auch wurde eine noch eine redaktionelle Änderung bezüglich von Bezeichnungsfehlern in der artenschutzrechtlichen Prüfung durchführt.

Weiterhin wurden Bedenken geäußert, die bei der Abwägung Berücksichtigung fanden, jedoch keine Änderung oder Ergänzungen der Pläne und der Texte des Bebauungsplanes bewirkten.

Die erhobenen Bedenken wurden teilweise bereits im Altverfahren im Jahr 2011 kundgetan.

- angeblich überalterte und lückenhafte Untersuchungen, insbesondere zum Thema Wasserhaushalt und Artenschutz
- nicht berücksichtigte Tierarten, wie z.B. den Feuersalamander
- Zerstörung wassergebundener Biotope und Glatthaferwiesen
- angeblich fehlerhafte Verkehrs- und Lärmuntersuchungen und Prognosen

- Etikettenschwindel bezüglich der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes
- Klientelpolitik
- Wertminderung
- Etikettenschwindel bezüglich der Ausweisung landwirtschaftlicher Flächen
- Nichteinhaltung des RegFNP
- Fehlende Ausweisung eines Waldgebietes
- Zerstörung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets
- mangelnde Alternativenprüfung
- fehlerhafte Festsetzung zur baulichen Dichte (Planfindungsrecht)

Bezüglich der Untersuchungen wurde darauf hingewiesen, dass diese umfangreich waren und, sofern erforderlich, 2014 überprüft und ergänzt wurden. So wurde eine neue Verkehrszählung durchgeführt, der Prognosezeitraum angepasst und das Schallschutzgutachten aktualisiert.

Bezüglich des Artenschutzes kam es zu einer Nachprüfung. Anlass waren insbesondere die zwischenzeitlich durchgeführten Rodungen durch die sich ggf. Auswirkungen auf den Artenschutz hätten ergeben können. Weiterhin wurden auch noch von den Bürgern benannten (angeblichen) Tierfunde überprüft und artenschutzrechtlich betrachtet. Dies betrifft insbesondere mögliche Amphibien oder auch den Feuersalamander. Auch wurden nochmals die Flächen für den Ameisenbläuling überprüft. Im Ergebnis konnten die artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2011 bestätigt werden. Über die bereits im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, teilweise bereits umgesetzten Maßnahmen hinaus, werden keine zusätzlichen erforderlich.

Der Verkehrsplaner hat sich dezidiert mit den Vorhaltungen (z.B. fehlerhafte Zählung, falsche Prognose) auseinandergesetzt. Im Ergebnis konnten die Bedenken zurückgewiesen werden. Gleiches betrifft die Schallschutzplanung. Die Bürger haben u.a. verkannt, dass mit einer Lärmschutzmauer kein sinnvoller Schallschutz, insbesondere auch im Bestandsbereich, möglich und insofern die Ausweisung von Lärmpegelbereichen notwendig ist. Auch wurde verkannt, dass die Lärmbelastung auch ohne das Neubaugebiet so hoch ist, dass eine Ausweisung als Reines Wohngebiet nicht sachgerecht ist und bei einer Neubebauung ihrer Grundstücke in verschiedenen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich werden.

Sowohl hinsichtlich des Themas des Schallschutzes, als auch bezüglich der zulässigen Arten der baulichen Nutzung kann nicht von einem „Etikettenschwindel“ gesprochen werden. Dies hat auch das Gerichtsurteil aus dem März 2014 bestätigt.

Bei dem Vorwurf bezüglich der Klientelpolitik handelt es sich um eine politische Betrachtung, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Die Stadt Dreieich versucht ein Angebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Bezüglich der Wertminderung ist festzustellen, dass es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gesamtverkehrs- bzw. Lärmbelastung kommt, sodass eine Wertminderung der Grundstücke nicht eintritt.

Auch bezüglich der Ausweisung der landwirtschaftlichen Flächen, bei z.T. gleichzeitiger Ausweisung als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, kann nicht von einem „Etikettenschwindel“ gesprochen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung, besteht wenngleich eingeschränkt, weiter. Vor diesem Hintergrund entspricht die Planung auch den Ausweisungen des regionalen Flächennutzungsplans, wogegen auch das Regierungspräsidium und der Planungsverband RheinMain keine gegenteilige Einschätzung entwickelt hat.

Sowohl das Thema „Waldausweisung“ als auch des Thema „Landschaftsbild“ wurden ausführlich im bereits im alten Bebauungsplanverfahren behandelt. Wald im Sinne des Forstgesetzes liegt nicht vor. Bauliche Eingriffe verursachen Veränderung in Landschaftsbild. Aufgrund der geplanten Maßnahmen (u.a. Extensivierung / Siedlungsrandeingrünung) kann der spezifische Landschaftscharakter auf verkleinerter Fläche beibehalten werden. Insofern finden auch keine Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes statt.

Bezüglich der angeblich fehlenden Alternativenprüfung ist festzustellen, dass diese auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Aufstellung RegFNP) bereits erfolgt ist und daher hierauf verwiesen wurde. Die von den Bürgern benannten Alternativstandorte, die angeblich geringere Eingriffe in den Naturhaushalt bewirken, stehen nach den Ausweisungen des RegFNP als Bauflächen nicht zur Verfügung oder waren auch in der Vergangenheit nicht für Wohnbauentwicklungen gedacht. Insofern ist die Stadt Dreieich auf die in der übergeordneten Fachplanung dargestellten Flächen angewiesen. Darüber hinaus ist eine sich lediglich auf den naturschutzrechtlichen Eingriffe und Ausgleichs fokussierende Vergleichsplanung in verschieden Gebiet rechtlich nicht erforderlich und fachlich auch nicht geboten. Z.B. sind ja auch andere Umweltbelange (wie z.B. Kaltluftschneisen, Lärmvorbelastung) abwägungsrelevant.

Hinsichtlich der Kritik an den Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Dichte ist auf die Vorgabe aus dem Gerichtsurteil zu verweisen.

6. Begründung der Standortwahl

Ein Bedarf an Neubauten besteht. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) wurden unterschiedliche Möglichkeiten für Neubauf Flächen in der Stadt Dreieich untersucht und bewertet. Hierbei wurden die alternativen Standorte einer Einzelfallprüfung bezüglich der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unterzogen. Die Bewertungsskala umfasst folgende Kategorien: unerheblich, erheblich, sehr erheblich (> 6,0 Konflikte im Mittel) und sehr erheblich (Restriktionen mit Flächenanteil > 0,5).

Das Baugebiet „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“ wird in die zweitunterste Stufe „erheblich“ eingestuft. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass in Dreieich keine anderen Baugebiete mit der Qualitätsstufe „unerheblich“ und eine Vielzahl der Baugebiete mit „sehr erheblich“ eingestuft wurden.

Ursprüngliche Überlegungen, die Planung weiter in die Klingenbornaue auszudehnen, wurden verworfen.

Bei der Auslegung der Baudichte ist man einerseits bestrebt, das Gebiet wirtschaftlich zu nutzen, andererseits soll sich die Baudichte auch an der benachbarten bestehenden Bebauung und an der sensiblen Landschaft am Ortsrand orientieren.

In Abschichtung der Ergebnisse der Untersuchungen hinsichtlich der voraussichtlichen Umweltauswirkungen zur Aufstellung des RegFNP ist festzustellen, dass alternative Standorte mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden, nicht zur Verfügung stehen.

Die Bewertung der Planung nach den voraussichtlichen Umweltauswirkungen mit erheblich ist die zweitgeringste Stufe.

Auch wird deutlich, dass die Stadt Dreieich mit der Ausweisung des Baugebietes im Sinne des Allgemeinwohls ihre im Ordnungsraum zugewiesene Funktion ausfüllt.