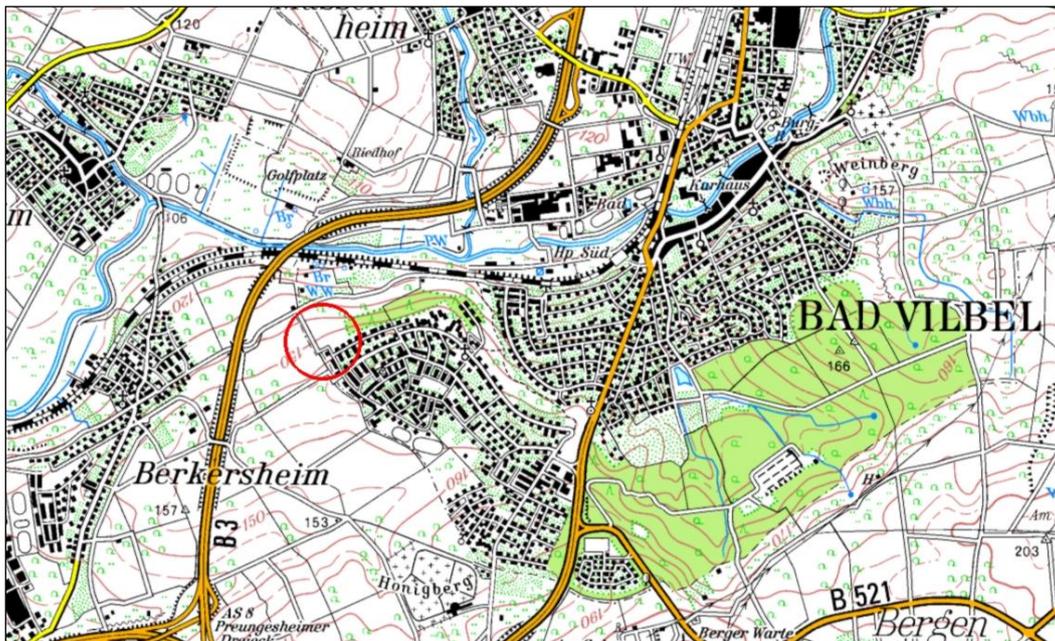


**Bebauungsplan "Christeneck"**



**Umweltbericht**  
**Stand: 11.04.2018**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands.....	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	9
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	13
2.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	14
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes.....	14
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>15</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	15
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	15
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	15

## Anlagen:

- A1: Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG (FRANZ, Ökologie und Landschaftsplanung in Zusammenarbeit mit BIOLOGO Beratende Ökologen), 24.04.2015
- A2: Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung und Orientierende Untersuchung 'Christeneck' (Arcadis Deutschland GmbH), 1. Bericht v. 05.11.2010, 2. Bericht v. 15.04.2011, Zusammenfassung v. 12.09.2013
- A3: Schalltechnische Untersuchung (FRITZ, beratende Ingenieure GmbH), 23.04.2015, Ergänzende Stellungnahme v. 23.07.2015
- A4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL), Mai 2015

## 1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht sind insbesondere

- die "Faunistischen Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung § 44 BNatSchG" (FRANZ, Ökologie und Landschaftsplanung in Zusammenarbeit mit BIOLOGO Beratende Ökologen) vom 24. April 2015,
- die "Schalltechnische Untersuchung" (FRITZ, beratende Ingenieure GmbH) vom 23. April 2015,
- das "Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung" und "Orientierende Untersuchung 'Christeneck' " (Arcadis Deutschland GmbH), 1. Bericht vom 05. November 2010, 2. Bericht vom 15. April 2011,
- die Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main,
- die "Landschaftsplanerische Bestandskarte" (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL) vom September 2012,
- die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL) vom Mai 2015 sowie
- die Planbestandteile des Bebauungsplanes "Christeneck" der Stadt Bad Vilbel (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL) vom Mai 2015

berücksichtigt.

Als rechtliche Grundlage werden folgend aufgelistete Gesetze herangezogen:

- In § 17 Abs.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bauleitpläne verwiesen.
- Der § 1a des Baugesetzbuches regelt die Berücksichtigung von Umweltzielen und schreibt in § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes vor.
- In § 2a BauGB wird dargelegt, dass der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

## **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt Bad Vilbel möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan Planungsrecht für ein Jugendhaus mit Freizeitleflächen für den Stadtteil Heilsberg schaffen. Das Jugendhaus soll vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für die Jugendarbeit im Stadtteil bieten. Mit den im Stadtteil zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und Freiflächen kann ein solcher Bedarf nicht gedeckt werden. Es besteht daher ein Bedarf sowohl an Räumen als auch an adäquaten Freiflächen, die für sportliche und jugendspezifische Aktivitäten genutzt werden können.

Das Plangebiet umfasst im Norden auch Teilflächen der bereits genehmigten BMX- bzw. Dirtbike-Bahn.

Folgende wesentliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden getroffen:

### **Fläche für den Gemeinbedarf - Freizeiteinrichtung für Jugendliche**

Die "Fläche für den Gemeinbedarf" enthält die Festsetzung zur Errichtung eines Jugendhauses mit einer Grundfläche von höchstens 200 qm, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 7,5 m festgelegt wird. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Stellplätzen sowie für Flächen zum Bolzen und für Streetball. Hierfür sind Flächenbefestigungen bis zu einer Größe von 1.650 qm zulässig. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan in Norden des Plangebietes Flächen für die Errichtung einer Dirtbike-Bahn, BMX-Bahn oder ähnlichen Einrichtungen fest, für die, wie oben bereits dargelegt, schon eine Genehmigung vorliegt.

Zur Abschirmung der im Süden angrenzenden Wohnbebauung wird eine Kombination aus Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Hier sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand, Jugendhaus) zu errichten.

### **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Wegrain und Hecke**

Innerhalb der festgesetzten Bereiche sind Hecken aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie ein Wegrain entlang des vorhandenen Weges in Nord-Süd-Richtung zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Die Maßnahmen tragen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

### **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese mit Anpflanzung von Obstbäumen**

Die vorhandene Vegetation ist durch eine entsprechende zweimalige Mahd extensiv zu pflegen. Darüber hinaus sind 18 hochstämmige Obstbäume regional-typischer Sorten sowie Nussbaum und Speierling anzupflanzen. Die entsprechend der Baugenehmigung vorliegenden Erdwälle sind mit einer Anspritzbegrünung zu versehen und der Sukzession zu überlassen. Die vorgesehenen Festsetzungen tragen wesentlich zum Ausgleich der planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargelegt.

### **Aussagen der Fachgesetze**

#### Naturschutzrecht

Das BauGB selbst, das BNatSchG und das HAGBNatSchG enthalten wesentliche Vorgaben für den Schutz von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung. § 1 BNatSchG benennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachteiligen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in der Abwägung zur berücksichtigten und es hat ein Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen.

Die §§ 20 bis 34 BNatSchG enthalten Regelungen über den Schutz von Biotopen und sonstiger geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft. Der europäische Habitatschutz bzw. Schutz des Netzes "Natura 2000" ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt.

Vorschriften zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope enthalten die §§ 37 bis 55 BNatSchG. Aufgabe des Artenschutzes ist unter anderem der Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen, der Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten. Eine herausragende Bedeutung kommt hierbei den §§ 44 u. 45 BNatSchG hinsichtlich des Schutzes der europäischen Arten zu.

#### Bodenschutzrecht

Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es gem. § 1 BBodSchG, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen

als Archiv der Natur-und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind Naturgüter, die sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Darüber hinaus sind Böden zu erhalten, so dass sie ihre Funktionen erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 BauGB ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

### Immissionsschutzrecht

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es gem. § 1 BImSchG, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen können unter anderem durch Luftverunreinigungen, Geräusche oder Erschütterungen, aber auch durch sonstige Emissionen verursacht werden. Zentrale Normen zur Konkretisierung der immissionsrechtlichen Schutz- und Vorsorgeziele in der Bauleitplanung sind z.B. TA Luft, TA-Lärm, DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und DIN 4150, Teil 1 und 2 "Erschütterungen im Bauwesen" u. a.).

### Wasserrecht

Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es nach § 1 WHG, die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Oberirdische Gewässer sollen nach § 27 WHG so bewirtschaftet werden, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes vermieden bzw. ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. § 47 WHG nennt als Ziel der Bewirtschaftung des Grundwassers die Vermeidung einer Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands, die Umkehrung signifikanter und anhaltender Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen und die Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustandes. Die §§ 50 ff. haben den Schutz der öffentlichen Wasserversorgung zum Ziel, die §§ 54 ff. eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung.

## **Aussagen der Fachpläne**

### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" sowie gemäß der genehmigten 1. Änderung des Plans als "Grünfläche - Parkanlage" dargestellt.

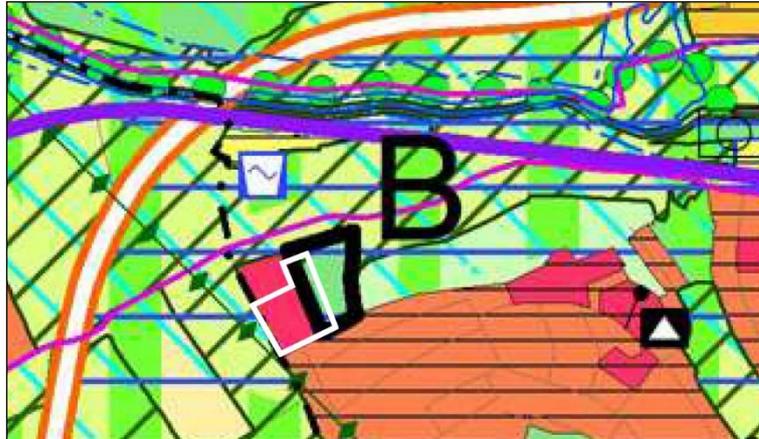


Abb.: Auszug aus der Änderung des RPS/RegFNP 2010 mit Plangebiet (weiß umrandet)

Der Bebauungsplan entspricht dieser Änderung durch die Festsetzung einer Gehölz- und Extensivwiesenanpflanzung im Bereich der zukünftigen Grünfläche. Durch die vorliegende Planung verändert sich somit nicht die vorgesehene Flächennutzung. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Bei der vorliegenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist zu beachten, dass bei der Bewertung des Bestandes und der Umweltauswirkungen nicht der tatsächlich vorhandene Bestand sondern der planungsrechtliche Zustand, der sich aus der gültigen Baugenehmigung für die Dirtbike-Bahn (AZ.: 02750-10-B-0003) ergibt, zu berücksichtigen ist. Der als Bestandteil der Baugenehmigung vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsplan (Landschaftsarchitektur Breit) sieht für den gesamten Geltungsbereich eine naturnahe Grünlandeinsaat vor. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich die Baugenehmigung für die Errichtung zweier Erdwälle (im Bereich der "Fläche für den Gemeinbedarf 1" sowie der "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese") erteilt.

Die Beurteilung des planungsrechtlichen Umweltzustandes sowie der nachfolgenden Umweltauswirkungen - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal argumentativer Ebene.

Dabei wird bei der Bewertung in vier Stufen unterschieden:

- geringe Bedeutung / Auswirkungen,
- mittlere Bedeutung / Auswirkungen,
- hohe Bedeutung / Auswirkungen,
- sehr hohe Bedeutung / Auswirkungen.

### Schutzgut: Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um erodierte Parabraunerden aus Löss (Pleistozän), mit zum Teil mächtigen Lössschichten, die zur Hauptgruppe der Böden aus äolischen Sedimenten gehören.

Die nachfolgende Bewertung der Bodenfunktionen basiert auf Bodenflächendaten im Maßstab 1: 25.000 sowie 1:50.000 (Bodenviewer Hessen).

Die Bodenflächendaten weisen im Planbereich hinsichtlich der Standardtypisierung einen Standort mit ausgeglichenem bis hohem Wasserspeichungsvermögen und guten natürlichem Basenhaushalt aus.

Das Nitratrückhaltevermögen wird je nach Feldkapazität im Hauptwurzelraum (im Plangebiet unterschiedlich gering bis hoch) als gering bis hoch eingestuft.

Das Ertragspotential wird in weiten Teilen des Plangebietes als sehr hoch (Ertragsmesszahl >70 bis <75), lediglich in den nördlichen Teilen des Plangebietes als mittel (Ertragsmesszahl >45 bis <50) bewertet. Entsprechend dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (2004) wird die Ernährungsfunktion der Feldflur im Plangebiet insgesamt in die Stufe 2 (mittlere Funktionserfüllung) eingeordnet.

Die vorkommenden Böden besitzen in weiten Teilen eine extrem hohe Erosionsanfälligkeit. Lediglich die nördlichen Flächen besitzen eine mittlere Erosionsanfälligkeit.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Bewertung des nachsorgenden Bodenschutzes und eine Kampfmittelerkundung durchgeführt (ARCADIS, Berichte vom 05.11.2010 und 15.04.2011, siehe Anlagen). Hierzu fanden 2010 und 2011 umwelttechnische Untersuchungen statt. Im Ergebnis der durchgeführten chemischen Untersuchungen wurden innerhalb des Plangebietes keine Schadstoffbelastungen oberhalb der Beurteilungswerte bzw. Prüfwerte für Park- und Freizeitflächen ermittelt. Auch eine Untersuchung hinsichtlich des Arsengehaltes wurde durchgeführt. Es konnten Arsengehalte zwischen 11,8 und 55,5 mg/kg ermittelt werden, die jedoch unter dem Prüfwert gem. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeitflächen lagen.

Von 1911 bis 1945 wurde der heutige Heilsberg einschl. des Plangebietes als Standorttruppenübungsplatz genutzt. Deshalb fand vor dem Bau der Dirtbike-Bahn eine Kampfmittelerkundung statt, die sich jedoch nur auf diese Flächen beschränkte. Hierbei wurden jedoch keine Anomalien, die als kampfmittelrelevant einzustufen wären, festgestellt.

#### *Zusammenfassende Bewertung:*

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut "Boden" wird als "hoch" eingestuft.

### Schutzgut: Wasser

Nach der hydrogeologischen Karte Hessen liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer Grundwasserergiebigkeit. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird ebenfalls mit "gering" angegeben. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Von der Planung ist kein Überschwemmungsgebiet betroffen. Es liegt jedoch in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellen-

schutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929) sowie innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerk Berkersheimer Weg" der Stadtwerke Bad Vilbel (StAnz. 40/2011, Seite 1238ff.).

*Zusammenfassende Bewertung:*

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut "Wasser" wird als "mittel" eingestuft.

Schutzgut: Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der im Kartenwerk des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als bedeutsam für den Kaltlufthaushalt ausgewiesen ist. Weite Teile des Plangebietes, mit Ausnahme der südöstlichen Ecke, werden als Gebiet mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt bewertet.

Darüber hinaus wird das Plangebiet im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes als Gebiet mit hoher Wärmebelastung und mit hoher Luftschadstoffbelastung eingestuft.

*Zusammenfassende Bewertung:*

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich des Schutzgutes "Klima / Luft" wird insgesamt als "hoch" bewertet.

Schutzgut: Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Grundsätzliche Beurteilungsgröße bei der Bewertung des Zustandes sowie des zu erwartenden Eingriffs ist, wie oben schon dargelegt, der planungsrechtliche Zustand ausgehend vom vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsplan im Rahmen der gültigen Baugenehmigung für die Dirtbike-Bahn. Dieser sieht für das gesamte Plangebiet eine naturnahe Grünlandesaat vor, wobei keine weiteren Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen fixiert werden, so dass von einer Grünlandnutzung auszugehen ist.

Davon unberührt sind jedoch die arten- und biotopschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie über gesetzlich geschützte Biotope. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) unmittelbar zu berücksichtigen. Letztere sind innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen. Ebenfalls sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.

Im Rahmen der Bestandskartierung (September 2012 siehe Anlage) konnte innerhalb des Plangebietes eine Wiese mit auftretenden Arten der Ackerbrache festgestellt werden. Diese hat sich aus einer Graseinsaat entwickelt, die im Jahre 2011 durchgeführt wurde. Danach wurden die Flächen ein bis zweimal jährlich gemäht. 2013 bis 2015 wurden Teilbereiche vorübergehend zur Ablagerung von Erdmaterialien im Rahmen des Baus der Dirtbike-Bahn genutzt. Das vorkommende Artenspektrum zeigte 2014 noch eine Dominanz von Arten der Grünlandgesellschaften (Weidelgras und Luzerne). Hinzu kommt ein Spektrum an Arten der Ausdauernden Ruderalfluren sowie Arten der Glatthaferwiesen. Ein Überblick über das vorhandene floristische Artenspektrum kann den fauni-

stischen Untersuchungen (FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung in Zusammenarbeit mit BIOLOGO siehe Anlage) entnommen werden. Europarechtlich geschützte Pflanzenarten konnten weder während der Bestandskartierung (2012) noch während den faunistischen Untersuchungen (2012 und 2013) festgestellt werden.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des faunistischen Inventars in 2012 und 2013 untersucht (FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung in Zusammenarbeit mit BIOLOGO siehe Anlage). Hierbei wurde das Plangebiet einschl. den angrenzenden Flächen an insgesamt 7 Terminen systematisch abgelaufen und dabei auf planungsrelevante Lebensraumstrukturen und vorhandene Arten der Taxa Säugetiere (Fledermäuse, Feldhamster), Vögel und Kriechtiere hin untersucht (detaillierte Ergebnisse siehe Anlage). Als planungsrelevant konnten hierbei u.a. das Rebhuhn, die Feldlerche, der Mauersegler, der Turmfalke, der Hausperling, der Girlitz und die Waldohreule nachgewiesen werden. Alle Arten nutzen das Plangebiet ausschließlich als Nahrungshabitat bzw. Teil-Nahrungshabitat. Als Jagdrevier wird das Plangebiet von der Zwergfledermaus und dem Großen Abendsegler genutzt. Zauneidechsen und Feldhamster konnten nicht nachgewiesen werden.

*Zusammenfassende Bewertung:*

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich des Schutzgutes "Flora und Fauna, biologische Vielfalt" wird insgesamt als "mittel" eingestuft.

Schutzgut: Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt unmittelbar am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Heilsberg und fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Hierbei wird der Blick nach Norden und Westen freigegeben. Das Landschaftsbild wird geprägt durch großflächige Siedlungsstrukturen, landwirtschaftliche Flächen und unterschiedlich geprägte Gehölzstrukturen (Wald, Hecken, Obstwiesen). Richtung Osten behindert der im weiteren Verlauf vorhandene Wald etwaige Blickbeziehungen. Das Plangebiet selbst hat keine gliedernde Strukturen (Hecken, Baum- oder Strauchgruppen fehlen) und wird geprägt durch das vorhandene Grünland/Ackerbrache.

*Zusammenfassende Bewertung:*

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich des Landschaftsbildes wird als "mittel" eingestuft.

Schutzgut: Mensch und Kulturgüter

Das Schutzgut "Mensch" bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit diese von nicht spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Die im Rahmen des Schutzgutes "Mensch" zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen mit eventuell vorhandenen Erholungs- und Freizeitnutzungen. Darüber hinaus sind ggf. vorhandene Kulturgüter zu bewerten.

Da sich das Plangebiet unmittelbar am Ortsrand von Heilsberg befindet, besitzt es für die angrenzende Wohnbebauung Bedeutung für die Naherholung. Die im Plangebiet vorhandenen zum Teil ausgebauten Feldwege werden zahlreich zur

Naherholung genutzt. Als Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind im unmittelbaren sowie angrenzenden Umfeld die neu angelegte Dirtbike-Bahn sowie weiter nördlich ein Dauerkleingartengelände vorhanden.

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

*Zusammenfassende Bewertung:*

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut "Mensch" als "hoch" und für die Kulturgüter als "gering" einzustufen.

Wirkungsgefüge: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Spezielle plangebietsbezogene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht ersichtlich, sodass die vorangehende, auf die Umweltgüter abgestellte Wertung als ausreichend angesehen wird.

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

**Prognose bei Durchführung der Planung:**

Schutzgut: Boden

Die vorgesehene Bebauung des Plangebietes führt im Bereich der "Fläche für den Gemeinbedarf" zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenstrukturen. Insgesamt lässt der Bebauungsplan eine Flächengröße von maximal 200 qm für die Errichtung von baulichen Anlagen zu. Darüber hinaus sind weitere 1.650 qm Flächenbefestigung für die Anlage von Stellplätzen sowie für Streetball und Bolzen zulässig. Hinzu kommen noch einmal Flächen in einem Umfang von 392 qm (159 qm asphaltiert und 233 qm wasserdurchlässig befestigt), die für den Ausbau bzw. für die Neuanlage von Verkehrsflächen benötigt werden.

Darüber hinaus werden die "Flächen für den Gemeinbedarf" sowie die Flächen, die für die Anlage von Verkehrsflächen, Hecken und den Wegrain benötigt werden dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Diese kann im Bereich der festgesetzten Extensivwiese weiter durchgeführt werden, wenngleich hier zukünftig Auflagen hinsichtlich der Bewirtschaftung zu berücksichtigen sind.

Der Verlust an ackerbaulichen Flächen ist in der vorliegenden Eingriffsbewertung nicht zu berücksichtigen, da dieser schon Bestandteil der Baugenehmigung zur Dirtbike-Bahn war.

*Zusammenfassende Bewertung:*

Insgesamt kommt es durch die vorliegende 1. Änderung zu "mittleren" negativen Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden".

### Schutzgut: Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser" werden in erster Linie durch den Versiegelungsgrad (s. o.) bestimmt. Dieser besitzt bei der vorliegenden Planung eine Größenordnung von ca. 2.009 m<sup>2</sup>.

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht betroffen. Betroffen sind jedoch ein Heilquellenschutzgebiet sowie ein Wasserschutzgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Nutzungen weder erheblichen Auswirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet noch auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten sind.

#### *Zusammenfassende Bewertung:*

Die Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser" können insgesamt als "mittel" eingestuft werden.

### Schutzgut: Klima / Luft

Durch die relativ geringe zulässige Bebauung und Versiegelung der Flächen kommt es durch das Plangebiet nur zu geringen Auswirkungen auf den Kaltlufthaushalt. Die Ackerflächen sind zwar gute Kaltluftproduzenten, die entstehende Kaltluft fließt jedoch Richtung Norden zur Nidda ab und hat somit keine unmittelbare klimaökologische Ausgleichsfunktionen für die angrenzende Wohnbebauung. Darüber hinaus tragen auch zukünftig die vorgesehenen Freiflächen und insbesondere die Streuobstwiese zur Kaltluftentstehung bei. Die Frischluftentstehung wird durch die umfangreichen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Vergleich zum Grünland noch verbessert.

Ein weitreichender Eingriff in regional und orts-/stadtklimatisch bedeutsame Kaltluftbewegungen oder großflächige Frischluftentstehungsgebiete liegt somit durch das Vorhaben, auch durch die vorgesehenen Lärmschutzvorkehrungen, nicht vor.

#### *Zusammenfassende Bewertung:*

Auf das Schutzgut "Klima / Luft" hat die vorliegende Planung insgesamt nur "geringe" Auswirkungen.

### Schutzgut: Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Im Vergleich zur vorliegenden Baugenehmigung, die für das Plangebiet eine naturnahe Grünlandsaat jedoch keine weiteren Entwicklungsziele vorsah, kommt es durch den vorliegenden Bebauungsplan im Bereich des Gebietes 2 der "Fläche für den Gemeinbedarf – Freizeiteinrichtung für Jugendliche" zu Eingriffen in das Schutzgut "Flora und Fauna, biologische Vielfalt". Die innerhalb der Baugenehmigung vorgesehene Grünlandnutzung muss den zulässigen Freizeiteinrichtungen weichen.

Demgegenüber stehen umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen, die im nachfolgenden Punkt 2.3 beschrieben und bewertet werden.

Natura 2000-Gebiete sowie gesetzlich geschützte Biotop ( § 30 BNatSchG) sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Auch sind durch die Planung keine Auswirkungen auf streng geschützt Pflanzenarten zu erwarten.

Aufbauend auf die durchgeführten faunistischen Untersuchungen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG erarbeitet (siehe Anlage). Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

"Im Hinblick auf die geschützten Arten innerhalb des Plangebietes und seines Umfeldes sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG infolge einer Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten."

Die artenschutzrechtliche Prüfung führt des Weiteren aus, dass negative Auswirkungen auf einzelne geschützte Arten zu erwarten sind, diese jedoch nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Die Prüfung empfiehlt zur Vermeidung solcher Auswirkungen verschiedene Maßnahmen, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1a BauGB als Festsetzungen und Hinweise aufgegriffen werden (siehe nachfolgender Punkt 2.3)

*Zusammenfassende Bewertung:*

Die Auswirkungen auf das Schutzgut "Flora und Fauna, biologische Vielfalt" durch die vorliegende Planung können als "gering" eingestuft werden.

Schutzgut: Landschaftsbild

Der Bebauungsplan ermöglicht neben der Errichtung von Flächen für Stellplätze, Streetball und Bolzen auch die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von max. 200 qm. Um die Auswirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird die zulässige Gebäudehöhe auf max. 7,5 m begrenzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen fest. Hierzu zählen die Anlage verschiedener Hecken, das Anpflanzen von Einzelbäumen, die Bepflanzung der erforderlichen Lärmschutzwälle und sonstiger Erdwälle mit Gehölzen sowie die anzulegende Extensivwiese im Osten einschl. der hier anzupflanzenden hochstämmigen Obstbäume (vgl. nachfolgender Punkt 2.3)

*Zusammenfassende Bewertung:*

Bei Umsetzung des Vorhabens wird es insgesamt zu "geringen" Auswirkungen auf das Schutzgut "Landschaftsbild" kommen.

Schutzgut: Mensch und Kulturgüter

Im Vergleich zur vorliegenden Baugenehmigung kommt es durch die planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen und baulichen Anlagen zu einer Beeinträchtigung der naturnahen Erholung. Demgegenüber stehen die durch die Planung ermöglichten neuen Freizeiteinrichtungen für Jugendliche.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Änderungsplanes wurde auch ein Schallschutzgutachten erstellt, um die Auswirkungen der planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung zu bestimmen. Hierbei kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

## **"Zusammenfassung**

Die geplante Anlage soll von Jugendlichen für Freizeitaktivitäten genutzt werden. Hierbei handelt es sich somit um eine Anlage, die nach § 22 BImSchG so zu betreiben ist, dass von ihr keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Bei Anlagen dieser Art handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige

Freizeitanlagen. Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt daher nach der Freizeitlärm-Richtlinie.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass für typische Aktivitäten im Rahmen des Betriebs des Jugendhauses mit den angeschlossenen Sport- bzw. Freizeitanlagen, die nach Ziffer 4.1 der Freizeitlärm-Richtlinie jeweils gültigen Immissionsrichtwerte am Tag an allen relevanten Immissionsorten insbesondere in dem kritischen Beurteilungszeitraum an Sonntagen eingehalten werden. Dies gilt auch für private Feiern, die bis nach 22.00 Uhr andauern können.

Es wurden auch intensivere Nutzungen untersucht für Wettkämpfe auf der Dirtbike Bahn mit abendlichem Rahmenprogramm, die als "seltene Ereignisse" einzustufen und somit auf 18 Kalendertage im Jahr begrenzt sind. Auch für solche Veranstaltungen können die für seltene Ereignisse maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der Einhaltung der Immissionsrichtwerte liegen die geplanten Schallschutzmaßnahmen wie die Anlage eines Schallschutzwalles von 6,0 m Höhe östlich des Jugendhauses sowie einer 2,5 m hohen Schallschutzwand in Höhe des Parkplatzes zugrunde. Weiterhin ist das geplante Jugendhaus selbst mit einer Höhe von 6,0 m als Schallschirm berücksichtigt worden. Zur Verminderung der Schallabstrahlung von Geräuschen innerhalb des Jugendhauses nach außen müssen die Fassaden ein resultierendes Schalldämmmaß von aufweisen. Die Fenster an der Südfassade dürfen dabei unter Betrieb nicht geöffnet werden. Bei der Planung der Anlagen ist darauf zu achten, dass zwischen dem Jugendhaus und den Schallschutzanlagen keine Schalllücken entstehen."

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte aus der Freizeitlärm-Richtlinie unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzanlagen insbesondere am Sonntag an den maßgeblichen Immissionsorten zum Teil deutlich unterschritten werden. Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass die bestimmungsgemäße Nutzung des Jugendhauses mit den angeschlossenen Sportanlagen konfliktfrei möglich ist.

Auswirkungen auf Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### *Zusammenfassende Bewertung:*

Insgesamt sind die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Mensch als "mittel" und auf die Kulturgüter als "gering" einzustufen.

### Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Spezielle Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über den bereits bestehenden Auswirkungen im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind, sind nicht erkennbar.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auch weiterhin die Dirtbike-Bahn zulässig, da für diese eine Baugenehmigung vorliegt. Die sonstigen Freizeiteinrichtungen für Jugendliche müssten entfallen. Stattdessen wäre die weitere Nutzung dieser Flächen als Grünland entsprechend o.g. Baugenehmigung anzunehmen.

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

Nachfolgend werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgeführt.

Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen auf das Landschaftsbild, aber auch zur allgemeinen Sicherung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, sieht der Bebauungsplan eine Vielzahl von unterschiedlichen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vor. So sind insgesamt drei Heckenbereiche festgesetzt, wobei diese zu unterscheiden sind: Die Hecken westlich und östlich der Verlängerung Danziger Straße sind als freiwachsende Hecken aufzubauen, wobei die Hecke östlich der Verlängerung Danziger Straße unmittelbar an die Hausgärten der Martin-Luther-Straße aufgebaut werden soll, umso für die angrenzende Wohnbebauung eine visuelle Pufferfunktion zur geplanten "Fläche für den Gemeinbedarf" zu gewährleisten. Der hier vorhandene landwirtschaftliche Feldweg wird nach Norden verlegt. Die anzupflanzende Hecke westlich der "Fläche für den Gemeinbedarf", parallel zur "Öffentlichen Verkehrsfläche – Fuß-/ Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr" Richtung Norden, ist in der Höhe auf 1,5 m zu begrenzen, umso eine gewisse soziale Kontrolle auf die zukünftigen Freizeiteinrichtungen zu erzielen. Neben diesen Heckenanpflanzungen sind weitere flächige Gehölzanpflanzungen in Bereich der festgesetzten Lärmschutzvorkehrung und im Bereich des Erdwalles innerhalb der festgesetzten Extensivwiese anzulegen. Letztere sind nach der Bepflanzung der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Darüber hinaus sind Einzelbäume innerhalb des festgesetzten Wegraines sowie der Stellplatzfläche anzupflanzen. Diese orientieren sich an der weiter westlich schon vorhandenen Baumreihe und soll als landschaftsbildprägende Allee in Nord-Süd-Richtung weitergeführt werden. Alle Gehölzanpflanzungen sind ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Neben diesen Maßnahmen sieht der Bebauungsplan nur im geringen Umfang die Möglichkeit zur Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Flächenbefestigungen vor, was insbesondere für das Schutzgut "Boden" und "Wasser" im erheblichen Maße eingriffsminimierend bzw. -vermeidend wirkt.

Obwohl bei Realisierung der vorliegenden Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind, wurden die im o.g. faunistischen Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt. So werden die Flächen unmittelbar östlich der "Flächen für den Gemeinbedarf" sowie der nördlich angrenzenden Dirtbike-Bahn als Extensivwiesen festgesetzt,

wobei eine maximal zweimalige Mahd durchzuführen ist. Die flächenhafte Anwendung von Dünge- und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Darüber hinaus sind hier 18 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, wobei der Bebauungsplan in einer Vorschlagsliste regionaltypische Obstsorten einschl. Nussbaum und Speierling aufführt.

Die innerhalb der Extensivwiesen entsprechend der vorhandenen Baugenehmigung anzulegenden Erdwälle sind mit einer standortgerechten Gräser-, Kräuter- und Gehölzmischung (Anspritzbegrünung) zu begrünen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Im Gegensatz zur vorliegenden Baugenehmigung der Dirtbike-Bahn (Baugenehmigung AZ.: 02750-10-B0003), die lediglich eine naturnahe Grünlandesaat (Einsaat des Landschaftsbaus) vorsah, wird durch die festgesetzten Extensivwiesen einschl. der Anpflanzung von Gehölzen eine weitere Aufwertung der Flächen erzielt. Die Kombination aus extensiv gepflegten Wiesen, hochstämmigen Obstbäumen und Sukzessionsflächen wird kurzfristig aber auch dauerhaft zu wertvollen Biotopstrukturen führen, die z.B. auch für das Rebhuhn bedeutsame Teillebensräume darstellen. Dies gilt auch für die festgesetzten Hecken und den Wegrain, wenngleich die Bedeutung dieser Flächen für störempfindliche Arten, wie z.B. das Rebhuhn, nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Weiter setzt der Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz fest. Diese stellen sicher, dass die im Osten festgesetzten Extensivwiesen während der Bauphase der "Fläche für den Gemeinbedarf", nach Errichtung der gemäß Baugenehmigung anzulegenden Erdwälle, mit einem Bauzaun vor Befahrung und Ablagerung zu schützen sind.

Darüber hinaus sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, für die Freiflächenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Des Weiteren sind Zäune so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von 30 cm gewährleistet ist, um die Zugänglichkeit für Kleintiere wie z.B. Rebhuhn, Igel oder Feldhase zu ermöglichen. Für diese Tierarten wird somit eine Durchquerung der Flächen (z.B. bei Flucht) gewährleistet.

## **2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (siehe Anlage).

Besonders zu berücksichtigen war hierbei, dass als Bestand nicht die tatsächlich anzutreffenden Biotop- und Nutzungsstrukturen anzunehmen sind, sondern der planungsrechtliche Bestand, der sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsplanung für die Errichtung der Dirtbike-Bahn ergibt (Baugenehmigung Dirtbike-Bahn AZ.: 02750-10-B0003).

Die Bilanzierung kommt zu einem Biotopwertdefizit von 1.395 Biotopwertpunkten, was einer Differenz im Vergleich zum Bestandswert von ca. 0,5 Prozent entspricht. Unter Berücksichtigung der Ermittlungsmethode und des maximal angenommenen Eingriffs ist von einer vollständigen Kompensation der durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe auszugehen.

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine umfangreiche Alternativenprüfung durchgeführt, die der Begründung zu entnehmen ist. Im Ergebnis stellte sich der Standort Christeneck als der günstigste heraus. Voraussetzung ist, dass lärmtechnische Belastungen für das angrenzende Wohngebiet vermieden werden können. Dies kann durch die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz sichergestellt werden.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die Umweltprüfung des vorliegenden Bebauungsplanes greift auf vorliegende Unterlagen (z.B. Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain) sowie verschiedene durchgeführte Untersuchungen zurück (örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen, faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnisches Gutachten, Aussagen des nachsorgenden Bodenschutz sowie zur Kampfmittelerkundung).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die Kontrolle der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Stadt Bad Vilbel sowie der Bauaufsichtsbehörde.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Die Stadt Bad Vilbel möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan Planungsrecht für ein Jugendhaus mit Freizeitflächen für den Stadtteil Heilsberg schaffen. Das Jugendhaus soll vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für die Jugendarbeit im Stadtteil bieten. Mit den im Stadtteil zu Verfügung stehenden Räumlichkeiten und Freiflächen kann ein solcher Bedarf nicht gedeckt werden. Es besteht daher ein Bedarf sowohl an Räumen als auch an adäquaten Freiflächen, die für sportliche und jugendspezifische Aktivitäten genutzt werden können.

Das Plangebiet umfasst im Norden auch Teilflächen der bereits genehmigten BMX- bzw. Dirtbike-Bahn.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Geordnet nach Schutzgütern wird der vorhandene Umweltzustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt und bewertet. Ihm werden positive Auswirkungen und Auflagen zur Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen durch das Vorhaben gegenübergestellt. Zu beachten ist, dass bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nicht der tatsächlich vorhandene Bestand sondern der planungsrechtliche Zustand anzunehmen ist, der sich aus der vorliegenden Baugenehmigung der Dirtbike-Bahn (Baugenehmigung Dirtbike-Bahn AZ.: 02750-10-B0003) ergibt. Ausgenommen hiervon sind arten- und biotopschutzrechtliche Bewertungen.

Dabei lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Der vorgesehene Bebauungsplan führt zu "geringen" negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter "Klima/Luft", "Flora und Fauna, biologische Vielfalt", "Landschaftsbild" sowie die "Kulturgüter". Dies ist vor allem durch den geringen Grad der ermöglichten Versiegelung und Befestigung bedingt. Darüber hinaus sind weder Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten noch sind Natura 2000 – Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG betroffen.
- Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Mensch" werden insgesamt als "mittel" bewertet.
- Spezielle Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über den bereits beschriebenen Auswirkungen im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind, sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine umfangreiche Alternativenprüfung durchgeführt. Im Ergebnis stellte sich der Standort Christeneck als der günstigste heraus. Voraussetzung ist, dass lärmtechnische Belastungen für das angrenzende Wohngebiet vermieden werden können. Dies kann durch die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt neben den zahlreichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen fest. Hierbei werden im Rahmen der Abwägung nach § 1a BauGB die empfohlenen Maßnahmen aus der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung umgesetzt. Insbesondere ist das nach der vorliegenden Baugenehmigung anzulegende Grünland weiter zu extensivieren und mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.