

STADT BAD VILBEL
Bebauungsplan „Jugend- und Bürgertreff Massenheim“

April 2009

Begründung Teil B
- Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.b	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.....	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	8
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	18
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	19
3	Zusätzliche Angaben	19
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	19
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	19
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	20

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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 § 2a Abs. 4 und § 2a BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die folgenden Planbestandteile

- Bebauungsplan „Jugend- und Bürgertreff Massenheim“ vom Planungsbüro Diesing + Lehn, Entwurf April 2009
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Planungsbüro Diesing + Lehn, April 2009
-
- Schalltechnische Untersuchung vom 07.04.2009, vorgelegt von Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI

berücksichtigt. Als rechtliche Grundlage werden nachfolgend 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.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Jugend und Bürgertreffs im Stadtteil Massenheim der Stadt Bad Vilbel ermöglicht werden. Anlass hierfür ist der erforderliche Raumbedarf, welcher aus den Anforderungen der bürgerschaftlichen Nutzungen in Massenheim resultiert. Die Stadt Bad Vilbel hat mehrere Standortalternativen geprüft. Der hier zu beurteilende Standort hat sich innerhalb des Stadtteils Massenheim als der geeignetste herauskristallisiert.

Lage der Plangebiete



Luftbild mit Geltungsbereich



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

- Art der baulichen Nutzung:
Fläche für den Gemeinbedarf - Jugend und Bürgertreff
- Maß der baulichen Nutzung: Die überbaubare Grundstücksfläche ist höchstens 520 qm groß.

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind – einschließlich der Stellplätze – höchstens 150 qm versiegelte Fläche zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und im Bestand zu unterhalten.
- Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind vollständig zu begrünen, das sind ca. 65 % der Baugrundstücksfläche.
- Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind mindestens 3 Einzelbäume (Laubbäume) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Eine Gegenüberstellung der Veränderungen im Bereich der Flächennutzungen ist der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

1.b 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 Bauleitplan von Bedeutung sind, dargelegt.

Aussagen der Fachgesetze:

NATURSCHUTZRECHT

Die Aufstellung eines Bauleitplanes führt in der Regel zu vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der § 21 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die §§ 1 und 1a BauGB treffen hierzu nähere Aussagen. So sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Unmittelbar anzuwenden sind jedoch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes im Zusammenhang mit dem Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie den gesetzlich geschützten Biotopen. Hier sind die Aussagen des § 42 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie der § 31 HENatG (gesetzlich geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen. Ebenfalls besonders zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der §§ 33 und 34 BNatSchG.

BODENSCHUTZ

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden. Das Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 9 Abs. 1 die Untersuchung von altlastenverdächtigten Flächen und Sanierung von Altlasten als Ziel.

WASSERRECHT

Vorsorgegrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Vermeidung von Verunreinigungen oder nachteiligen Veränderungen des Grundwassers. Dies beinhaltet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 19 WHG insbesondere auch die Beachtung des Wasserschutzes in Trinkwasserschutzgebieten. Ziel ist zudem die Sicherung der Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlagswasser.

Grundsatz und Ziel des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist der Schutz oberirdischer Gewässer. So sind die Gewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. In § 14 HWG ist die Ausweisung von neuen Bauflächen und Bauleitplänen im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten unzulässig.

IMMISSIONSSCHUTZRECHT

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoff- und Lärmemissionen (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung, TA-Lärm, TA-Luft).

Aussagen der Fachpläne und sonstige zu berücksichtigende Vorgaben:

Der derzeit gültige Regionalplan Südhessen 2000 trifft für den Standort der geplanten Fläche für Gemeinbedarf – Jugend und Bürgertreff – die Aussage „Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege bzw. Regionaler Grünzug“.

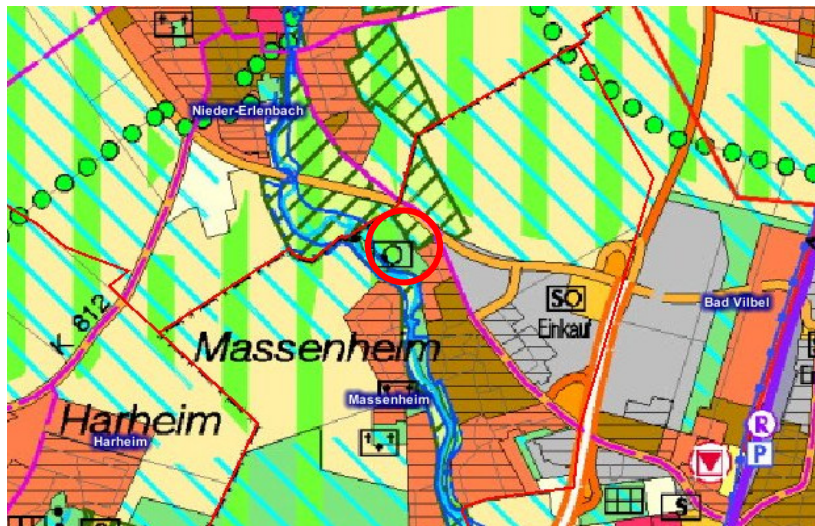
Im Entwurf des neuen Regionalplanes (RegFNP) wird im Bereich des Plangebietes die Darstellung einer „Grünfläche – Sportanlage, Freibad, Festplatz“ vorgenommen.

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan erörtert, erübrigt sich eine Anpassung an die Aussagen des Entwurfs des Regionalen Flächennutzungsplanes, da die überbaubare Fläche unterhalb der darstellbaren Größe liegt. Somit wird die o.g. Darstellung im RegFNP voraussichtlich beibehalten. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Auszug aus dem Regionalplan 2000



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt wird der Bereich der Planungsfläche als „Grünfläche-Sportanlage“ dargestellt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, weicht die geplante Nutzung als „Jugend und Bürgertreff“ bzw. „Fläche für Gemeinbedarf“ somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da aber die Bebauung aufgrund der geringen Flächenausdehnung sehr geringfügig ist und die vorgesehene Nutzung sozialen und kulturellen Zwecken dient, bestehen seitens des Planungsverbandes keine Bedenken gegen die Planung sodass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Nachfolger des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt) werden die Flächen des Plangebietes unter der Kategorie der Grünflächen und Freizeitnutzungen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Flächen, die im besonderen Maße der Erholung dienen. Als weitere Konkretisierung bzw. Zweckbestimmung ist das Planzeichen der Sportanlage eingefügt.

Hinsichtlich der nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Strukturen bleibt auszuführen, dass es sich hier gemäß der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes um ökologisch bedeutsame Strukturen handelt. Neben dargestellten Lebensräumen nach § 23 des Hessischen Naturschutzgesetzes (zwischenzeitlich §31 HENatG) werden hier Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind und Biotopverbundgebiete mit vorrangigem Handlungsbedarf dargestellt. Zusätzlich liegen hier Flächen, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind.

Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes



2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der nachfolgenden Umweltauswirkung - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal-argumentativer Ebene.

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung: Boden und Wasser

Entsprechend der Bodenübersichtskarte (Bodentypen) des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt, liegt die Fläche innerhalb eines Bereiches, welcher keine Darstellung beinhaltet (Weißfläche). Da es sich bei dieser Karte um „Natürliche Böden ohne anthropogen veränderte Flächen“ handelt, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet hinsichtlich der Bodensituation als stark verändert bzw. anthropogen überprägt einzustufen ist. Bei Betrachtung der angrenzenden Flächen wird allerdings ersichtlich, dass es sich um Aueböden bzw. Standorte mit potentieller Auendynamik handelt.

Auszug aus der Bodenübersichtskarte des Umlandverband Frankfurt



Unterstützt wird diese Einschätzung durch die Auswertung der Karte zur „Standort-typisierung für die Biotopentwicklung“ vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie. So wird die Fläche des Plangebietes in dieser Typisierungskarte als Standort mit Auen und Grundwassereinfluss eingestuft.

Auch in der Konfliktanalyse zum Planvorhaben des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main werden die Böden als „seltene Böden“ (Aueböden) mit einem hohen Biotopentwicklungspotential eingestuft und bewertet.

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind weder den Fachbehörden noch der Stadt Bad Vilbel schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserschäden oder Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der qualitativen Zone A/2 (C) und in der qualitativen Zone III/2 des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“.

Bewertung:

Boden

Einschlägig im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut „Boden“ sind insbesondere die Bestimmungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Bedeutung des vorliegenden Plangebietes für das Schutzgut „Boden“ wird aufgrund der vorgenannten Beschreibung bzw. Bodenverhältnisse als **„mittel bis hoch“** eingestuft.

Wesentlicher Wirkfaktor für das Schutzgut „Boden“ ist die durch den Bauleitplan vorbereitete gänzliche Neuversiegelung. Bei Betrachtung der erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird ersichtlich, dass es sich hier um eine Größenordnung von ca. 670 m² handelt.

Unter Zugrundelegung dieser o.g. Neuversiegelung wird erkennbar, dass es sich hier um einen Eingriff handelt, der mit einer „**geringen**“ Beeinträchtigung des „Schutzgutes Boden“ zu bewerten ist.

Wasser

Unter Einbeziehung der Informationen und Aussagen aus der Versickerungskarte des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt liegen die unmittelbar angrenzenden Flächen des Plangeltungsbereiches (das eigentliche Plangebiet besitzt keine Darstellung) im Rahmen der Niederschlagsversickerung und der damit einhergehenden potentiellen Grundwasserneubildung in einem mittleren Bereich. So lag die Niederschlagsversickerung in einem feuchten Jahr (1981) zwischen 225 mm/a und 375 mm/a. Haupteinflussgrößen sind die regionalen Klima- und Niederschlagsparameter sowie die Wasserdurchlässigkeit und das Wasserspeichervermögen der Böden.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Heilquellenschutzgebiete kommt dem Schutzgut Wasser eine besondere Wertigkeit zu.

Unter Einbeziehung der Bodenverhältnisse und der o.g. Versickerung und Grundwasserneubildung sowie der Lage im Heilquellenschutzgebiet wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser als „**hoch**“ eingestuft.

Analog zum Themenkomplex „Boden“ ist auch hier als wesentlicher Wirkfaktor die Neuversiegelung zu nennen. Diese führt generell zum Verlust bzw. teilweise zur Verringerung von Grundwasser bzw. der Grundwasserneubildung. Die durch die Versiegelung und Bebauung bewirkte Verringerung der Deckschicht bedeutet generell eine Gefährdung bzw. Verschlechterung der Grundwasserqualität. Unter Zugrundelegung der Lage der Planungsfläche im Heilquellenschutzgebiet werden die Beeinträchtigungen auf das Grundwasser unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser, bei vorliegender Planung als „**mittel**“ eingestuft. Die mittlere Einordnung resultiert in erster Linie aus der geringen Flächeninanspruchnahme.

Beschreibung Klima:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringem Gehölzbestand sind gute Kaltluftentstehungsgebiete. Ob diese Kaltluftentstehungsgebiete allerdings Funktionen im Rahmen der Kaltluftversorgung der bebauten Ortslage übernehmen, liegt zum überwiegenden Teil in der Topographie des Geländes begründet. Täler und Gewässerverläufe übernehmen die von den Hängen abfließende Kalt- bzw. Frischluft und transportieren diese in so genannten Luftleit- und Luftsammelbahnen sowie Kalt- und Frischluftabflussbereichen. Somit kann die entstehende Frisch- bzw. Kaltluft zum Teil weit in den bebauten Siedlungsraum hineingetragen werden.

Zur Beurteilung der Klimasituation im Bereich der Planungsfläche wird die Klimafunktionskarte des Umlandverbandes Frankfurt herangezogen. So werden in dieser Karte die klimaökologische und lufthygienische Situation sowie die regional bedeutsamen Luftaustauschsysteme als Informationsgrundlage für die Bauleitplanung beschrieben und dargestellt.

So besitzt der Bereich des Plangebietes eine sehr hohe Kaltluftproduktion. Auch in der bereits erwähnten Konfliktanalyse zum Planvorhaben des Planungsverbands

Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main wird dem Gebiet eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt zugeschrieben.

Etwas relativiert wird die Situation dahingehend, dass der Siedlungskörper von Massenheim weder als Überwärmungsraum noch als lufthygienisch stark belasteter Bereich (es besteht nur ein mittleres Handlungspotential bezüglich der NO₂ Belastung) in der Klimafunktionskarte eingestuft wird.

Auszug aus der Klimafunktionskarte des Umlandverbandes Frankfurt



Bewertung:

Unter Bezugnahme auf die erläuterten Klimaparameter wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Klima in eine „**mittlere bis hohe**“ Stufe eingeordnet.

Durch die Planung wird unter klimaökologischen Gesichtspunkten eine Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen vorbereitet, was jedoch unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes bzw. der versiegelten Flächen und der verbleibenden Kaltluftentstehungsbereiche keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die gesamtklimaökologische Situation mit sich bringen wird. Somit wird sich keine spürbare Veränderung zum derzeitigen Zustand ergeben.

Durch die vorbereitete Neuversiegelung ist innerhalb des Plangebietes mit einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur (Abstrahlungswärme) zu rechnen. Durch die planungsrechtlich festgesetzten Anpflanzungsflächen wird allerdings gewährleistet, dass Teilflächen innerhalb des Plangebietes keiner Versiegelung unterliegen und somit wiederum positive Auswirkungen im Bereich von klimatischen Ausgleichsfunktionen (Staubfilterung) sowie eine gewisse Minimierung der erläuterten Aufheizung gewährleisten. Auswirkungen auf die Lufthygiene werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Somit werden die projektbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima - resultierend aus der geringfügigen Versiegelungsfläche- als „**gering**“ eingestuft

Beschreibung: Vegetation und Fauna

Wie der Bestandskarte, die der Begründung zum Bebauungsplan beiliegt, zu entnehmen ist, wird das Plangebiet überwiegend geprägt durch eine Brachfläche. Ei-

ne weitere Differenzierung dieser Brachfläche ist dahingehend zu beschreiben, dass der nordöstliche Teil mit einer Hochstaudenflur und der südwestliche Teil -in unmittelbarer Angrenzung an die bestehenden Sportplätze des örtlichen Sportvereins- durch eine Trittpflanzengesellschaft geprägt ist. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, unmittelbar angelagert an das angrenzende Vereinsheim, liegen darüber hinaus versiegelte Strassen- und Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes.

Das gesamte Gelände des Plangebietes ist frei von jeglichen Baum- und Strauchbeständen.

Wie bereits aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes unter Punkt 1b ersichtlich, grenzen nach Norden und Nordwesten Flächen und Biotopstrukturen an, die unter ökologischen Gesichtspunkten eine hohe Wertigkeit besitzen. Neben sukzessierten und verwilderten Gehölzbeständen sowie mosaikartigen Brachflächen bestehen hier so genannte Gärten im Außenbereich sowie kleinräumige Streuobstbestände. Die ökologische Wertigkeit der angrenzenden Nutzungen liegt z.T. in dieser Kleinräumigkeit und Nutzungsvielfalt begründet.

Die angelagerten Flächen nach Süden, Südwesten, Westen und Nordwesten sind im Vergleich zu den erläuterten ökologisch wertvollen Strukturen als „stark anthropogen überprägt“ zu beschreiben. Hier handelt es sich um die Sportplätze sowie das Vereinsheim inkl. Stellplätze des ansässigen Sportvereins. Diese Flächen sind aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Vegetationsausstattung (Sportplatzrasen) als ökologisch entwertet einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Schutzobjekte oder Gebiete des Naturschutzrechtes, auch Schutzgebiete des Forstrechtes sind nicht betroffen.

Zu erwähnen bleibt, dass die planungsrechtlich vorbereitete Fläche des Jugend- und Bürgerzentrums nach der Konfliktanalyse des Planungsverbandes an das Natura 2000-Gebiet „5717-305 – Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ angrenzt.

Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende Natura 2000-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“

5717-305 Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach

Regierungspräsidium:	Darmstadt
Landkreis:	Frankfurt am Main, Hochtaunuskreis, Wetteraukreis
Gemeinde:	Bad Homburg, Frankfurt, Friedrichsdorf, Neu-Anspach, Rosbach v.d. Höhe, Wehrheim
Größe in ha:	62,3

Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

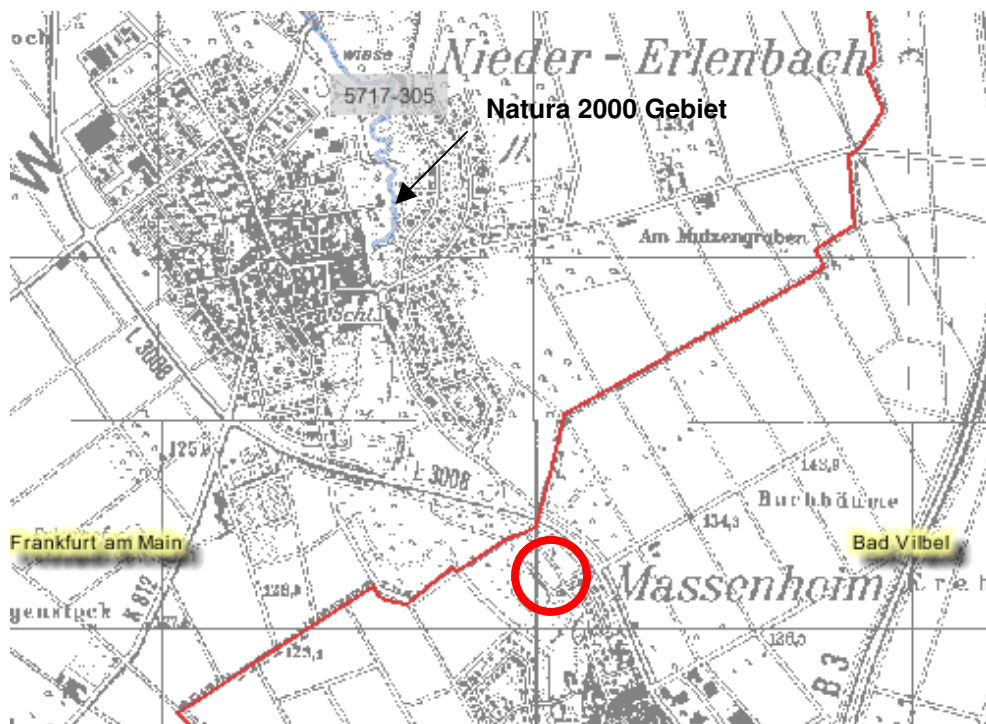
- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen

Erhaltungsziele der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie

***Cottus gobio* Groppe**

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern
- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

Natura 2000-Gebiet mit Lage des Plangebietes



Aus der Natura 2000 -Richtlinie der Europäischen Union bzw. der Umsetzung in Deutsches Recht, ergibt sich, dass bestimmte Gebiete als Bestandteil eines Europäischen Schutzgebietssystems vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen sind. Gemäß § 34 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Projekte vor ihrer Zulassung, bzw. Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung zu prüfen.

Die Prüfung gilt nicht nur für Pläne und Projekte innerhalb des Schutzgebietes, sondern auch für solche, deren Auswirkungen von außen das Gebiet beeinträchtigen können. Ergibt die Prüfung, dass Projekte zu erheblichen Beeinträchtigungen eines solchen Gebietes in seinem für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, sind sie unzulässig.

Bei Betrachtung und unter Einbeziehung der Lage und der geplanten Nutzung des Plangebietes im Verhältnis zum angrenzenden Natura 2000 Gebiet wird ersichtlich, dass durch die hier vorliegende Planung eines Jugend- und Bürgerzentrums keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes eintreten werden.

Bewertung:

Bei Betrachtung der Flächennutzungen innerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches sowie den unmittelbar angrenzenden intensiven Nutzungen (Sportgelände) wird ersichtlich, dass es sich um einen Standort handelt, der eine gewisse Vorprägung bzw. anthropogene Überprägung besitzt. Nicht zu verkennen ist allerdings, dass die Randnutzungen im Norden bzw. Nordwesten hohe ökologische

Wertigkeiten und Entwicklungspotentiale besitzen. Resultierend aus diesen beiden Wertansätzen wird die Bedeutung des Planbereichs für das Schutzgut Vegetation und Fauna als „**mittel**“ eingestuft.

Zu den im Rahmen der Konfliktanalyse vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main angeführten naturschutzrelevanten Artenvorkommen des Feldhamsters bleibt folgendes zu erläutern: Die Fläche des Plangebietes liegt in der Verbreitungskarte des Feldhamsters in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz 2003) innerhalb eines Raumes, bei dem der Erhaltungszustand von Hamsterpopulationen als ungünstig eingestuft wird. Bei Betrachtung der Planungsfläche hinsichtlich Bewirtschaftung, Vegetationsbestand und Störungseinflüssen ist ein Hamstervorkommen im Bereich der Plangebietes weitestgehend auszuschließen.

Unter Zugrundelegung der Bestandssituation bzw. der Vorprägung des Standortes und der Auswirkungen der Planung auf angrenzende Bereiche werden die Störungseinflüsse auf das hier beschriebene Schutzgut „Vegetation und Fauna“ in eine „**mittlere Auswirkungsstufe**“ eingeordnet.

Beschreibung: Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Massenheim, unmittelbar angelagert an die bestehenden Sportanlagen (Sportplätze) des örtlichen Sportvereins (siehe Luftbild unter Kap.1a). Topographisch steigt das Gelände nach Nordosten hin an. Die beschriebenen Sportplatzflächen sind eingebunden in einen Grünzug des Erlenbaches, der südwestlich der Sportplatzflächen verläuft. Wie bereits mehrfach erläutert, bestehen unmittelbar nördlich und nordöstlich des Plangebietes Gehölzbestände und Streuobstwiesen, die die Planungsfläche sowie die Sportplätze optisch eingrünen.

Durch die gewässerbegleitende Vegetation des Erlenbaches und die beschriebenen Gehölzbestände in unmittelbarer Angrenzung an die Planungsfläche besitzt der Geltungsbereich des Plangebietes hinsichtlich des Landschaftsbildes eine eingeschränkte bzw. lokale Einsichtigkeit. Fernauswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Lage des Gebietes nicht gegeben.



In dem unter Kap.1a eingefügten Luftbild ist die Gesamtsituation nochmals dargestellt.

Vorgeprägt im Rahmen des Landschaftsbildes wird die Planungsfläche durch die Sportanlagen inkl. Vereinsheim.

Bewertung:

Da sich die Einsichtigkeit der Planungsfläche auf einen lokal begrenzten Bereich ausdehnt und durch die bereits bestehenden Sportanlagen eine Vorprägung des Landschaftsbild besteht, wird die Bedeutung des Plangebietes im Rahmen der schutzgutorientierten Betrachtung für den Bereich Landschaftsbild als **„gering bis mittel“** eingestuft.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vorprägung und der kleinräumigen baulichen Entwicklung nur eines Gebäudes werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild daher als **„gering“** eingeschätzt.

Beschreibung: Mensch und Kulturgüter

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, so weit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Die im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch“ zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung.

Hinsichtlich der Funktionen im Bereich der Erholungs- und Freizeitnutzung bedarf es aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes keiner vertiefenden Betrachtung. So werden durch die hier vorliegende Planung keine Flächen entzogen oder beansprucht, die wesentliche Aufgaben und Funktionen der naturgebundenen Erholungs- und Freizeitnutzung einnehmen.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass keine schädlichen Immissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgehen.

Als Hauptwirkfaktor bei vorliegender Planung im Bereich der möglichen Störungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind die potentiellen Lärmemissionen durch die Nutzung der baulichen Anlagen zu nennen.

Um diese Problematik zu beurteilen, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

An der umliegenden Bebauung werden bei typischen Veranstaltungen im Außenbereich tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte unterschritten. Bei Normalbetrieb sind daher innerhalb des Tageszeitraums keine Konflikte zu erwarten.

Bei Disco- oder Festbetrieb, der sich bis in den Nachtzeitraum ausdehnen kann, treten bei gekippten Fenstern bzw. geöffneten Türen am nächstgelegenen Immissionspunkt Überschreitungen der zulässigen Richtwerte auf. Hier sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden.

Eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte kann durch Maßnahmen organisatorischer Art gewährleistet werden. Zum einen können Türen und Fenster weitestgehend geschlossen gehalten und die Anzahl der Personen, die sich im Außenbereich aufhalten, reduziert werden. Zum anderen kann die Anzahl solcher Disco- und Festveranstaltungen auf 10 Termine während eines Kalenderjahres

beschränkt, und es kann festgeschrieben werden, dass solche Veranstaltungen an nicht mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden dürfen, um das Kriterium des "Seltenen Ereignisses" gemäß TA-Lärm zu erfüllen.

Hinsichtlich des Themenkomplexes der Kulturgüter wurde im Rahmen der Konfliktanalyse des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main dargelegt, dass Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Siedlung) durch die Planung betroffen sein könnten. Seitens des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie wurde im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB dargestellt, dass in der Umgebung, z. B. beim Bau des Sportplatzes wenig steinzeitliche Keramik bekanntgeworden ist, sodass ein Hinweis im Bebauungsplan genügt, dass Bodendenkmäler bekanntgemacht werden sollen, die eventuell bei Erdarbeiten entdeckt werden.

Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch und Kulturgüter wird aufgrund der Lage, Ausstattung und Vorprägung als „**gering**“ eingestuft

Als Hauptwirkungsfaktor im Bereich möglicher Störungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind die potenziellen Lärmemissionen zu nennen, die aus dem geplanten bzw. vorbereiteten Projekt resultieren werden. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird ersichtlich, dass für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen mögliche Störungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen durch potentielle Lärmemissionen als gering einzustufen sind. Weiterhin können die Lärmemissionen durch die Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, in der ein Bereich ohne Fassadenöffnungen vorgeschrieben werden, weitgehend gemindert werden.

Auch wird durch die Planung keine erhebliche zusätzliche Belastung auf die Bereiche der Lufthygiene, Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima vorbereitet. Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder sonstige denkmalschutzwürdige Bereiche sind nicht erkennbar bzw. gegeben. Somit werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und Kulturgüter als „**gering**“ eingeordnet.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planung relevant sein können, sind zunächst insofern gegeben, als Veränderungen der Nutzung des Plangebietes fast in jedem Fall gleichzeitig mehrere Umweltgüter betreffen. So beeinflusst die geplante bauliche Nutzung bzw. die Entwicklung des Plangebietes naturgemäß nicht nur die Bodenfunktionen bisher unbefestigter Flächen, sondern hat auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf die potenzielle Entwicklung von Vegetationsbeständen.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern des Plangebietes, die bei der schutzgutbezogenen Betrachtung nicht berücksichtigt werden, sind derzeit nicht erkennbar.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden derzeit unversiegelte Flächen einer Versiegelung zugeführt. Die genauen Flächengrößen sind der beiliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Gleichzeitig wird durch diese Versiegelung die mögliche Versickerung des Niederschlagswassers reduziert. Unter Zugrundelegung der geringfügigen Flächengröße der Versiegelungsbereiche werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ als gering bis mittel eingestuft.
- Die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung und Versiegelung in der durch den Bauleitplan zulässigen Größenordnung werden sich ausschließlich auf das eigentliche Plangebiet bzw. auf das unmittelbare Umfeld beschränken. So ist durch die vorbereitete Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes mit einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur (Abstrahlungswärme) zu rechnen. Durch die Errichtung des Jugend- und Bürgerzentrums werden keine Anlagen und Einrichtungen ermöglicht, die zu Geruchsimmissionen angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen führen können. Darüber hinausgehende lufthygienische Belastungen werden bei vorliegender Planung ebenfalls nicht gesehen. Somit werden die projektbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als gering eingestuft.
- Durch die geplante Ansiedlung eines Jugend- und Bürgerzentrums werden sich auch keine negativen Auswirkungen auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen im Hinblick auf Staub, Geruch, Erschütterung, Licht und Strahlung ergeben.
- Die lärmbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf die im Umfeld bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen können durch die Festsetzung im Bebauungsplan und durch weitere bauliche Vorkehrungen weitgehend minimiert werden.
- Die Auswirkung der Planung auf die derzeit vorhandenen Vegetationsbestände sind allenfalls im Wegfall einer Hochstaudenflur zu sehen. Durch mögliche Störungen auf angrenzende Vegetationsbestände werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Vegetation“ als mittel eingestuft.
- Analog zur Einschätzung im Bereich der Vegetation verhält sich die Einschätzung hinsichtlich der Tierwelt.
- Durch die Planung des Jugend- und Bürgerzentrums werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des angrenzenden Natura 2000-Gebietes vorbereitet.
- Resultierend aus dem Standort des Jugend- und Bürgerzentrums in unmittelbarer Angrenzung an vorhandene Sportanlagen und der damit einhergehenden, bereits bestehenden anthropogenen Überprägung des Standortes, sowie der Größenordnung des Plangebietes werden sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ ergeben. So werden die

Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt.

- Die Auswirkung der vorliegenden Planung auf das Schutzgut „Mensch“ und „Kulturgüter“ werden als gering eingeschätzt. Unter Betrachtung der abgerückten Lage des Plangebietes wird ersichtlich, dass für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen mögliche Störungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen durch potenzielle Immissionsauswirkungen weitgehend gemindert werden können. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder sonstige denkmalschutzwürdige Bereiche nicht erkennbar bzw. nicht gegeben.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung des Plangebietes weitergeführt.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entsprechend der landschaftsplanerischen Zielsetzung zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Ortsbild bzw. Landschaftsbild enthält der Bebauungsplan regelnde Festsetzungen. Im Einzelnen handelt es sich um nachfolgend stichpunktartig aufgelistete Darstellungsinhalte:

- Durch Darstellungen von landschaftsplanerisch notwendigen Anpflanzungen wird die Gewährleistung zur Eingrünung des Jugend- und Bürgerzentrums übernommen.
- Durch die festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen im Übergangsbereich zu bestehenden Gehölzbeständen außerhalb des Geltungsbereiches wird eine ökologisch strukturierte Übergangs- bzw. Pufferzone zur Minimierung von Störungseinflüssen vorbereitet.
- Durch die Festsetzung einer Grundstücksfreiflächenbegrünung werden ausgleichende sowie eingriffsminimierende Maßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben.
- Durch die Festsetzung zur Verwendung des Niederschlagswassers werden eingriffsminimierende Maßnahmen für das Schutzgut Wasser umgesetzt.
- Neben den o.g. ausgleichenden Maßnahmen wurde eine rechnerische Ermittlung der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erarbeitet. Diese liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei.

Mit Blick auf die durch das Vorhaben ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden grünordnerische Maßnahmen getroffen, um das durch die Planung entstandene Eingriffsdefizit auszugleichen.

Neben der Festsetzung einer „Grundstücksfreiflächenbegrünung“ wird entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Gehölzpflanzung und im Nordwesten des Plangebietes die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgeschrieben.

Das trotz dieser Ausgleichsmaßnahmen noch verbleibende Wertdefizit von 34.425 Wertpunkten wird durch die Inanspruchnahme eines Ökopunktekontos aus dem Projekt Niddarenaturierung in Gronau vollständig kompensiert.

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Wie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll unmittelbar angelagert an die bestehenden Sportanlagen des örtlichen Sportvereins die Errichtung eines Jugend- und Bürgertreffs ermöglicht werden. Der Standort hat sich innerhalb Massenheims als der geeignetste herauskristallisiert.

Unter Zugrundelegung der Fläche des Plangebietes, der Erschließungssituation und der erforderlichen Ausdehnung des Gebäudes im Verhältnis zum Baugrundsstück ergeben sich keine wesentlich unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten, welche unter Berücksichtigung einer ökonomisch sinnvollen Ausnutzung der Fläche erkennbar wäre.

3 Zusätzliche Angaben

3.a 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 dieses Planverfahrens kann auf vorliegende übergeordnete Unterlagen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Regionalplan Südhessen 2000, Landschaftsrahmenplan, Gutachten zum Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1992) zurückgreifen. Ergänzend hierzu wurde zur Ermittlung und Darlegung der Eingriffsschwere eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Angesichts des klar umrissenen Planungsziels, der geringen Flächenausdehnung des Plangebietes sowie den Aussagen der übergeordneten Planungsebenen wird die Zusammenstellung der Unterlagen als ausreichend angesehen. Schwierigkeiten sind insofern nicht zu nennen.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Als Überwachungsmaßnahmen sind insbesondere vorgesehen:

- Prüfung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. der festgesetzten Anpflanzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Prüfung der durch die Nutzung des Jugend- und Bürgertreffs hervorgerufenen Lärmemissionen während der Öffnungszeiten.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Jugend- und Bürgerzentrums im Stadtteil Massenheim. Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand in unmittelbarer Angrenzung an die Sportplatzflächen des örtlichen Sportvereins.

Die Erschließung erfolgt über einen Weg aus nordöstlicher Richtung, welcher an die Homberger Straße angeschlossen ist.

Wie bereits im Umweltbericht und in der Begründung mehrfach dargelegt, hat sich der Standort innerhalb von Massenheim als geeignetster Standort zur Errichtung eines solchen Jugend- und Bürgertreffs erwiesen.

Ziel des Umweltschutzes sind die Vermeidung, die Minimierung und der Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben, der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Sanierung von Bodenbelastungen, die Vermeidung von Verunreinigungen oder von nachteiligen Veränderungen des Grundwassers, die Beachtung des Wasserschutzes sowie die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luft-, Schadstoff- und Lärmemissionen.

Bei Betrachtung der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, wird ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Boden und Wasser“, „Klima“, „Vegetation und Fauna“, „Landschaftsbild“ sowie „Mensch und Kulturgüter“ allesamt als gering bis mittel eingeschätzt werden. Somit sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf o.g. Schutzgüter zu erwarten.

Dem Ziel des Umweltschutzes wird durch die geplanten Maßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen. Dazu zählen Festsetzungen zur Eingrünung, Durchgrünung sowie zur Minimierung der Flächenversiegelung und zum Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Ökopunktekonto der Stadt Bad Vilbel.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Wesentlichen keine qualitativen Veränderungen zum Voreingriffszustand zu erwarten.