B E S C H L U S S P R O T O K O L L

zur 25. öffentlichen Sitzung

des Ortsbeirates für den Stadtteil Dortelweil

Sitzungstag	**:**	29.01.2020
Sitzungsort	**:**	Efzet Forum Dortelweil, 1. OG (Kolleg)
Sitzungsdauer	**:**	Beginn: 19:06 Uhr – Ende: 19:57 Uhr
Unterbrechungen	**:**	- keine -

Die Mitglieder des Ortsbeirates für den Stadtteil Dortelweil waren durch Einladung vom 16.01.2020 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 23.01.2020 veröffentlicht.

Der Ortsbeirat Dortelweil war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 158).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Ortsbeirates für den Stadtteil Dortelweil enthalten die Seiten 157 bis 161 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Herbert Anders
Ortsvorsteher

Gabriel Fuder
Schriftführer

A n w e s e n h e i t s l i s t e : Mitgliederzahl: 9

Fraktionsstärke:

a) stimmberechtigt:

CDU **4 Mitglieder**

Althoff, Klaus
Anders, Herbert - Ortsvorsteher -
Cleve, Kerstin
Steitz, Dirk

SPD **2 Mitglieder**

Fich, Rainer
Skorupski, Maria

GRÜNE **2 Mitglieder**

Breest, Clemens
Stoß, Thomas

FDP **1 Mitglied**

Dr. Wessel, Klaus - stellv. Vors. -

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat: ./.

von der Stadtverordnetenversammlung: Stv. Dr. Witzel, Hagen (CDU)

von der Verwaltung: ./.

Schriftführer: Fuder, Gabriel

c) es fehlten: ./.

Presse: ./. Zuhörer: 6

TAGESORDNUNG

1. Mitteilungen
   a) des Ortsvorstehers
   b) des Magistrats

2. Bebauungsplan "Theaterwerkstätten" in Bad Vilbel-Dortelweil, Gemarkung Dortelweil nach dem Baugesetzbuch (BauGB);

   a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB *2020/4*

   b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) *2020/5*

3. Gemeinsamer Antrag der CDU- und FDP-Fraktion vom 14.01.2020 - 10/20
   betr. Prüfung der Beleuchtungssituation in den Grünzügen Dortelweil-West

4. Gemeinsamer Antrag der CDU- und FDP-Fraktion vom 14.01.2020 - 11/20
   betr. Absenkung von Bordsteinen

Ende der Tagesordnung

TOP 1. Mitteilungen
a) des Ortsvorstehers
b) des Magistrats

zu a)

Die künstlerische Gestaltung der Verteilerkästen (insgesamt 13 wurden in Dortelweil beauftragt) hat begonnen. Das Budget kommt vom Stadtmarketing. Motivvorschläge wurden eingereicht und bei einer Begehung vor Ort zugeordnet. Herr Sebastian Stehr aus Bad Vilbel führt die Arbeit aus.

Neues Schild am Niddaradweg: Der Zweckverband Niddaradweg hat am 22.1. vier Gestaltungsvorschläge eingereicht und der Ortsbeirat wählte einen der Entwürfe aus.

Speed Display 20.11.2019 bis 22.1.2020 auf Willy-Brandt-Straße:
50.052 Fahrzeuge wurde in dieser Zeit erfasst. Die Durchschnittsgeschwindigkeit lag bei 30km/h. 50% der Fahrzeuge führen langsamer oder gleich 30km/h, der Maximalwert wurde am 23.11. um 20.13 Uhr mit 75km/h gemessen. Etwa 10% waren mit über 40km/h unterwegs.

zu b)

Ausbau des Karbener Weges verzögert sich, da eine Förderung derzeit nicht möglich.

Herr Denneler vom Dottenfelder Hof hat zugesagt, für den Bereich Sportplatz/Dottenfelder Hof 2 Sitzbänke zu installieren und zu unterhalten. Die Sitzbänke werden von der Stadt bereitgestellt.

TOP 2. Bebauungsplan "Theaterwerkstätten" in Bad Vilbel-Dortelweil, Gemarkung Dortelweil nach dem Baugesetzbuch (BauGB);

a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB *(Anlage 1 OP)*

Der Ortsbeirat Dortelweil empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, beschließt die Stadtverordnetenversammlung die als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die in den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten“, Bad Vilbel-Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, abgegeben worden sind, als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel.“

Abstimmungsergebnis:

dafür:	CDU-, FDP- und SPD-Fraktion	(7 Stimmen)
dagegen:	Fraktion GRÜNE	(2 Stimmen)
Enthaltung:	./.	

b.) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) *(Anlage 2 OP)*

Der Ortsbeirat Dortelweil empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die im Vollverfahren durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplans „Theaterwerkstätten“ in der Fassung vom 20.12.2019, in Bad Vilbel-Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnungen, Begründung, sowie Umweltbericht als Satzung.
Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Abstimmungsergebnis:

dafür:	CDU-, FDP- und SPD-Fraktion	(7 Stimmen)
dagegen:	Fraktion GRÜNE	(2 Stimmen)
Enthaltung:	./.	

TOP 3. Gemeinsamer Antrag der CDU- und FDP-Fraktion vom 14.01.2020 - 10/20
betr. Prüfung der Beleuchtungssituation in den Grünzügen Dortelweil-West
(Anlage 3 OP)

Der Antrag wurde – e i n s t i m m i g – (9) angenommen.

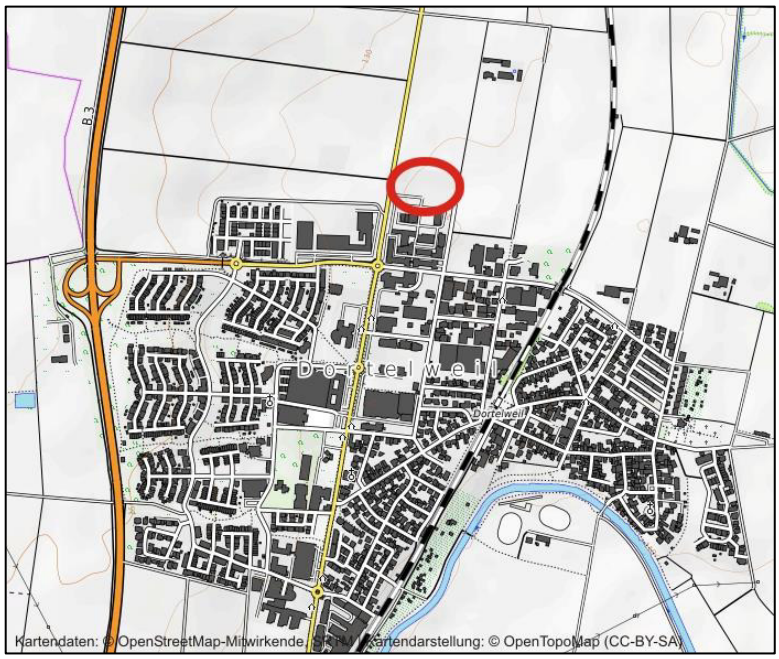
TOP 4. Gemeinsamer Antrag der CDU- und FDP-Fraktion vom 14.01.2020 - 11/20
betr. Absenkung von Bordsteinen *(Anlage 4 OP)*

Der Satz „Aus unserer Sicht könnten diese Drängelgitter entfallen bzw. wenigstens in der Anzahl reduziert werden“ wurde gestrichen.

Der modifizierte Antrag wurde – e i n s t i m m i g – (9) angenommen.

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"



Beschlussvorschläge zu Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Bad Vilbel: Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 27.09.2019 bis 28.10.2019. In dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Schreiben vom 24.09.2019 wurden mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.10.2019 folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen, 63654 Büdingen
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., 35435 Wettenberg
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V., 60599 Frankfurt am Main
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Kreisverband Wetterau, Monika Mischke, 61118 Bad Vilbel
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen, Verteilerstelle Götz, 61276 Weilrod
- Deutsche Telekom TI NI Südwest, 63150 Heusenstamm
- Finanzamt Friedberg, 61169 Friedberg
- Hessen Archäologie, 65203 Wiesbaden
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, 63571 Gelnhausen
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., 61209 Echzell
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg, 61169 Friedberg
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt, 61169 Friedberg
- Kreishandwerkerschaft, 61169 Friedberg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 65203 Wiesbaden
- Landesjagdverband Hessen e.V., 61216 Bad Nauheim
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Straßenverkehrsbehörde, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Kämmerei, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Betriebshof, 61118 Bad Vilbel

- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Tiefbau / Abwasser, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Park- und Gartenanlagen, etc., 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Wohnungswesen, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro), 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanungsamt, 61184 Karben
- Mainova AG, 60486 Frankfurt am Main
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), LV Hessen, 35578 Wetzlar
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (per Mail)
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, 61169 Friedberg
- PLEdoc mbH, 45312 Essen
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, 61169 Friedberg
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (per Mail)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (per Mail)
- Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt am Main e.V., 61169 Friedberg
- Regionalverband Frankfurt RheinMain, 60329 Frankfurt am Main
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (per Mail)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen, 65203 Wiesbaden
- Seniorenbeirat Bad Vilbel, 61118 Bad Vilbel
- Staatliches Landratsamt, Hauptabteilung LFN, 61169 Friedberg
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH - Vilbus, 61118 Bad Vilbel
- Unitymedia Hessen GmbH&Co. KG, 34020 Kassel (per Mail)
- Verband Hessischer Fischer e.V., 65185 Wiesbaden
- Wasserverband Nidda, 61169 Friedberg
- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals - Karben, 61184 Karben

Keine Stellungnahme abgegeben haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:

- Finanzamt Friedberg
- Kreishandwerkerschaft
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Straßenverkehrsbehörde

- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Kämmerei
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Betriebshof
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Park- und Gartenanlagen, etc.
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Wohnungswesen
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro)
- Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanungsamt, 61184 Karben
- Mainova AG
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
- Seniorenbeirat Bad Vilbel
- Staatliches Landratsamt, Hauptabteilung LFN
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH - Vilbus
- Wasserverband Nidda
- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals - Karben

Keine Anregungen oder Hinweise geäußert haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Tiefbau / Abwasser
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Unitymedia Hessen GmbH&Co. KG

Anregungen und/oder Hinweise geäußert haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V., Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen e.V., Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Landesjagdverband Hessen e.V., Naturschutzbund Deutschland (NABU), LV Hessen e.V., Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen e.V., Verband Hessischer Fischer e.V., vertreten von Dr. Nadine Stöveken
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Hessen Archäologie
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG
- PLEdoc mbH, 45312 Essen
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Regionalbauernverband Wetterau - Frankfurt am Main e.V.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

Stellungnahmen aus der § 4 (2)-Beteiligung
mit Anregungen und / oder Hinweisen

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

An
Diesing und Lehn
Stadtplanung SRL
Arheiliger Straße 68

64289 Darmstadt

Absender dieses Schreibens:
Dr. Nadine Stöveken
Peter-Fleischhauer-Straße 3
61118 Bad Vilbel
LJV - Wetteraukreis

Bad Vilbel den
27.10.2019

Per E-Mail : mail@diesing-lehn.de

Ihr Zeichen : Per Mail/ohne Ihre Nachricht vom 24. September 2019

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Hier: Bebauungsplan „Theaterwerkstätten Dortelweil“
Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz o.g. anerkannten Landesverbände und im Einvernehmen mit den Beauftragten dieser Verbände im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Zunächst möchte ich anmerken, dass durch die Planung wieder eine Fläche im Außenbereich wegfällt und überbaut wird. Im Sinne der „Flächensparsamkeit“ wäre es wünschenswert, wenn Planungen neuer Gebäude primär in bereits schon bestehenden Siedlungsbereichen vorgenommen werden und zunächst die vorhandenen freien Bauflächen bebaut werden. Durch die Planungen fallen sowohl wichtige ackerbaulich genutzte Flächen weg als auch Lebensräume unserer Offenlandarten. Die funktionelle Aufwertung des verbleibenden Lebensraums für die Offenlandarten durch Pflanzung einer niedrigen Hecke ohne Baumarten ist im Rahmen der Planungen prinzipiell zu begrüßen. Als mögliche Pflanzen empfehlen wir hier Liguster, Weiß- oder Schwarzdorn, und Heckenrose. Die Hecke sollte unbedingt mit einem Saumbereich versehen sein. In diesem empfiehlt sich die Anpflanzung von mehrjährigen insektenziehenden und deckungsgebenden Pflanzen. Auf eine regelmäßige Pflege der Hecke ist unbedingt zu achten. Nur wenn diese kurz und niedrig bleibt und so Greifvögeln keine Ansitzwarten bietet, kann sie dem Rebhuhn und anderen Offenlandarten einen funktionellen Lebensraum bieten und den Wegfall eines Teils seines vorherigen Reviers

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV Hessen e.V., Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V., Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Landesjagdverband Hessen e.V., Naturschutzbund Deutschland LV Hessen e.V., Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V., Verband Hessischer Fischer e.V.

vertreten von: Dr. Nadine Stöveken, 61118 Bad Vilbel

Stellungnahme vom 27.10.2019

Beschlussvorschläge:

H (Hinweis)

Der **H**inweis, dass durch die Planung wieder eine Fläche im Außenbereich wegfallen und überbaut würde und es wünschenswert wäre, neue Gebäude primär in bereits bestehenden Siedlungsbereichen zu errichten, wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird der Flächenbedarf ausführlich erläutert. Weiterhin wird eine detaillierte Alternativenprüfung in Bezug auf den möglichen Standort einer solchen Fläche dargelegt. Darin enthalten sind auch Flächen, die sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden, so dass das gesetzliche Primat der Innenentwicklung berücksichtigt wurde. Auch aus Sicht der für den Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan zuständigen Behörden wurden hinsichtlich der Begründung zur Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche keine Nachforderungen erhoben, so dass insgesamt die Beanspruchung von Außenbereichsflächen ausreichend begründet ist.

A (Anregung)

Der **A**nregung, hier eine Hecke aus Liguster, Weiß- und Schwarzdorn sowie Heckenrose anzulegen, wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich das Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Sträuchern fest, ohne eine abschließende Auswahlliste vorzugeben. Auf diese Weise kann eine hohe Artenvielfalt an Straucharten erreicht werden. Die Anregung wird jedoch zum Anlass genommen, aus der Vorschlagsliste die Esche und die Waldhasel zu streichen, um somit nur niedrig wachsende Sträucher aufzuführen.

A

Die **A**nregung, die Hecke mit einem Saumbereich zu versehen, wird für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.

Da nur eine 5-reihige Anpflanzung festgesetzt ist und die "Fläche für Anpflanzungen von Sträuchern" eine Breite von 10 m besitzt, ist die Möglichkeit zur Entwick-

Ausgleichen. Auch an den geplanten Gebäuden sollten Ansitzwarten für Greifvögel vermieden und entsprechende technische Maßnahmen ergriffen werden.
Die Anbringung von Nisthilfen und Nischen für Singvögel oder Schwalben sowie Quartiere für Fledermäuse ist hingegen zu befürworten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Nadine Stöveken (LJV Hessen)

Zur Kenntnisnahme:
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß
Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis

A

Alung eines Saumbereiches gewährleistet. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die **A**nregung, technische Maßnahmen an den Gebäuden zu ergreifen, um hier keine Ansitzwarten für Greifvögel zu schaffen, sowie Nisthilfen für Singvögel und Quartiere für Fledermäuse anzubringen, wird für die weitere Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten ergibt sich jedoch nicht die Notwendigkeit, dies zwingend als Maßnahme festzusetzen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

ERLEBEN, WAS VERBI

Deutsche Telekom Technik Gmbh
Postfach 10 01, 76231 Karlsruhe

Diesing+Lehn
Stadtplanung SRL
Arheiliger Str.68
64289 Darmstadt

PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel
+49 6181 89-8211
01.10.2019
Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Theaterwerkstätten Dortelweil"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 12.12.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

H

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Dipl.-Ing. Dieter Apel

i.A.
Uwe Eller

Deutsche Telekom Technik GmbH, 76231 Karlsruhe

Stellungnahme vom 01.10.2019

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf eine bereits erfolgte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der bereits erfolgten Stellungnahme waren Hinweise zu vorhandenen Anlagen der Telekom in der öffentlichen Verkehrsfläche enthalten.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

DIESING+LEHN Stadtplanung SRL
Arheilger Str. 68

64289 Darmstadt

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sabine Schade-Lindig
Durchwahl (0611) 6906-176
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 24.09.2019
Datum 21.10.2019

auleitplanung der Stadt Bad Vilbel
ebauungsplan „Theaterwerkstätten Dortelweil“
eteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
em. § 4 (2) BauGB

ehr geehrte Damen und Herren,

ir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.11.2018, zu der sich keine Änderung er- eben hat. **H**

lit freundlichen Grüßen
n Auftrag

r. Sabine Schade-Lindig
ezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin

Hessen Archäologie, 65203 Wiesbaden

Stellungnahme vom 21.10.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis auf eine bereits erfolgte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In dieser Stellungnahme wurde auf einen erforderlichen Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen. Dieser Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

Aktenzeichen 34c2-19-014690-BE13.01.2
Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 18. Oktober 2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil", Gemarkung Dortelweil

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage gemäß §3(2)BauGB

Schreiben des Stadtplanungsbüros Diesing und Lehn vom 14.11.2018 und vom 24.09.2019
unsere Stellungnahme vom 14.12.2018, Az.: 34c2-18-010713-BE13.01.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu dem Bebauungsplan erneut wie folgt Stellung:

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*
   Die Einwendungen unserer Stellungnahme vom 14.12.2018, Az.: 34c2-18-010713-BE13.01.2 wurden zu einem großen Teil im Bebauungsplan beachtet und eingearbeitet.

   An der nordwestlichsten Stelle ist wiederum zusätzlich zur Angabe der Bauverbotszone (jetzt mit eingemessenem Fahrbahnrand) eine Abstandsangabe zur Grundstücksgrenze erfolgt.
   Unter Verweis auf die §§ 23 und 47 HStrG und unsere Stellungnahme vom 14.12.2018, Az.: 34c2-18-010713-BE13.01.2 erneuern wir hiermit unsere folgenden Einwendungen:
   - Die gesetzlich geregelte Bauverbotszone von 20,0 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ist durchgängig parallel der Kreisstraße zwingend einzuhalten.
   - Innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße 10 sind Nebenanlagen, Stell-

A

H

Hessen Mobil, 63556 Gelnhausen

Stellungnahme vom 18.10.2019

Beschlussvorschläge:

Der **A**nregung, die Bauverbotszone nicht mit einem Abstandsmaß zur Grundstücksgrenze zu definieren, ist bereits gefolgt worden.

Die Bauverbotszone von 20 m wurde vom eingemessenen Fahrbahnrand angegeben.

Die **H**inweise zur Erfordernis der Einhaltung der Bauverbotszone, zur Pflege der Bepflanzungen entlang der Kreisstraße, zu Aufschüttungen, Abgrabungen und zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweise werden dementsprechend ergänzt.

plätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig.

- Alle Bepflanzungen parallel der Kreisstraße 10 sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichtraumprofil zu der klassifizierten Straße dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen. **H**
- Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße 10 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. **H**
- Dem Straßengelände der Kreisstraße 10 dürfen keinerlei Wässer (Nieder schlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden. **H**

Wir bitten um entsprechende Aufnahme/Übernahme in die Bauleitplanunterlagen.

2. *Fachliche Stellungnahme:*
   a) *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:*
   Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.
   b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: /*

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

2. **In Durchschrift zur Kenntnis an:**
DIESING+LEHN
Stadtplanung SRL
Arheiliger Straße 68
64289 Darmstadt

im Auftrag
Reina Köper

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

DIESING + LEHN Stadtplanung SRL
Arheiger Str. 68
64289 Darmstadt

Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Kreisentwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Tel.-Durchwahl	83-4100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
Zimmer-Nr.	107 b
Anschrift	Homburger Str. 17
Aktenzeichen	60329-19-TÖB-
Kassenzeichen	
Datum	24.10.2019

Az.:	**60329-19-TÖB-**
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	**Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) - "Theaterwerkstätten Dortelweil" Bad Vilbel -**
Gemarkung:	Dortelweil
Flur:	7
Flurstück:	5

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene
Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz
Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk -

H

Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzugsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern" sicherzustellen.

Hydranten:

H

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

H

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr" wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartner: Herr Tim Mattern
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

H

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung, 61169 Friedberg

Stellungnahme vom 24.10.2019

Beschlussvorschläge:

Die **H**inweise zur Löschwasserversorgung, zu Hydranten und zu sonstigen Maßnahmen des Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

Der **H**inweis zum erforderlichen Nachweis der Abbuchung der Ökopunkte wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

Rechtsgrundlage:
§§ 14-16, 44 BNatSchG; § 7 HAGBNatSchG

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner: Herr Thomas Buch
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan.
Bedenken:
Es handelt sich bei der geplanten Gemeindebedarfsfläche um eine Ackerfläche, die eine sehr gute ackerbauliche Bonität (AZ 75) aufweist und Teil eines größeren Schlages (2,9 ha) ist, der sich aufgrund seiner Lage und Größe hervorragend für eine wirtschaftliche ackerbauliche Nutzung eignet. Eine Ausweisung von 1,1 ha als "Fläche für den Gemeinbedarf" stellt zudem eine unwirtschaftliche Verkleinerung des bestehenden Ackerschlages dar. Entgegen der Aussage (Seite 6 unten, Begründung zum B.-Plan) des beauftragten Planungsbüros, wird hier sehr wohl ein bestehender Ackerschlag von 2,9 ha auf eine dann unwirtschaftliche Fläche von 1,8 ha verkleinert. **H**
Außerdem ist die Fläche im rechtsgültigen Regionalen Flächennutzungsplan als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen. **H**
U. E. sind im bestehenden Mischgebiet (Fl. 8, Flst. 297/04, nicht in der Alternativprüfung untersucht) als auch auf dem bisher bestehenden städtischen Bauhof noch Baulücken vorhanden, die auch als "Flächen für den Gemeinbedarf" genutzt werden könnten. **A**

Der **H**inweis, dass im Gegensatz zur Erläuterung in der Begründung hier ein Ackerschlag "zerschnitten" werde, wird zurückgewiesen.

Das Plangebiet grenzt direkt an den städtischen Garten- und Baubetriebshof an. Daher wird durch die Planung zwar die landwirtschaftlich nutzbare Fläche verkleinert, aber nicht "zerschnitten".

Der **H**inweis, dass im Regionalen Flächennutzungsplan dieser Bereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans befindet sich bereits im Verfahren.

Der **A**nregung, ein bestehendes Mischgebiet sowie den Bauhof selbst in die Alternativenprüfung aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Für das angesprochene Grundstück Flur 8 Flst. 297/04 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der dort größtenteils als Art der Nutzung ein Mischgebiet ausweist, ein kleinerer Teil des Grundstückes ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im September 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, mit dem Ziel hier Flächen für Wohnen (ca.75%) und nicht störende gewerbliche Nutzung (ca. 25 %) auszuweisen. Die Flächen sollen überplant werden, da hier ein Investor ein Hotel mit Restaurant und Wohnungen errichten möchte.

Zur Zeit überarbeitet der Erwerber der Grundstücke seine Planungsvorstellungen, daher „ruht“ das Verfahren zum jetzigen Zeitpunkt, soll aber in naher Zukunft weitergeführt werden. Die Fläche steht daher nicht zur Verfügung.

Die Flächen im bestehenden Gelände des Bauhofes werden zur Zeit schon intensiv genutzt und stehen daher nicht als Fläche für die Errichtung der Theaterwerkstätten zur Verfügung. Der vorliegende Bebauungsplan soll diesem Problem entgegenwirken, indem er auch weitere dringend benötigte Flächen für den Bauhof ausweist.

Zudem würde bei dem vorgeschlagenen Mischgebiet aufgrund der Entfernung vom Bauhof der Synergieeffekt durch kurze Wege, die sich mit der Erweiterung in der direkten Nachbarschaft ergeben, wegfallen.

Aus der Sicht des von mir zu vertretenen Belanges Landwirtschaft, sollte die Fläche daher in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.
Anregungen:
1. Am nördlichen Rand der geplanten Gemeindebedarfsfläche ist eine Eingrünung mit Sträuchern geplant. Wir empfehlen aus der Vorschlagsliste die Rosenarten und das Pfaffenhütchen zu streichen. Die genannten Arten sind Winterwirte für Blattläuse. Da die beplante Fläche ein Teil eines Ackerschlages ist, kann dies zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Virosen übertragen) führen. Dies kann letztendlich einen vermehrten Pestizideinsatz zur Folge haben.
2. Bei der Bepflanzung ist nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand, zu der direkt angrenzenden Ackerfläche, zu achten.

A

A

H

Rechtsgrundlage:
rechtsgültiger RegFNP

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:
1. Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt zu fassen. Hierzu gehört auch die Angabe einer (vollständige) Vermaßung. Wir bitten die Vermaßung der Fläche für die Transformatorenstation und das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nachzuholen.

A

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartner/in:
Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Christian Sperling

Der **A**nregung, die Fläche weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung zu lassen, wird nicht gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch eine ausführliche Prüfung von Alternativen bereits unter Zugrundelegung bestimmter Kriterien der Nachweis erbracht, dass es im Stadtgebiet keine entsprechende andere Möglichkeit gibt, die erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen.

Der **A**nregung, aus der Vorschlagsliste die Rosenarten und das Pfaffenhütchen zu streichen, wird gefolgt.

Die Vorschlagsliste wird entsprechend angepasst.

Der **H**inweis, dass bei der Bepflanzung das Hessische Nachbarrecht einzuhalten ist, wird für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.

Der **A**nregung, die Fläche für die mögliche Transformatorenstation und für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu vermaßen, wird gefolgt.

Im Plan werden die entsprechenden Maße ergänzt.

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Büro Diesing + Lehn
Stadtplanung SRL
z. Hd. Frau Diesing
Arheiliger Str. 68
64289 Darmstadt

Fachbereich Finanzverwaltung/
FD Liegenschaftsverwaltung
Y:\24\Brück\Allgemeiner Schriftverkehr\Stellungnahme 09102019 der Liegenschaftsverwaltung bezgl B-Planentwurf Theaterwerkstätten Dortelweil an Frau Diesing.doc

Ansprechpartner / in	Albrecht Kliem
Telefon	06101 602-225
Telefax	06101 602-361
E-Mail	Albrecht.Kliem@bad-vilbel.de
Besucheranschrift	Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Aktenzeichen	Datum
	24-Kl/bk	**09.10.2019**

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Theaterwerkstätten Dortelweil“
Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung, Bad Vilbel zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)BauGB

Sehr geehrte Frau Diesing,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 24.09.2019 in der o. g. Angelegenheit.

Hinsichtlich der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bezüglich des Entwurfes Bebauungsplan „Theaterwerkstätten Dortelweil“ bestehen seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken oder Anregungen.

Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und Lageplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung. **H**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kliem

Mag. der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung, 61118 Bad Vilbel
Stellungnahme vom 09.10.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis zur Beantragung von Dienstbarkeiten wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Diesing + Lehn
Stadtplanung SRL
Arheiliger Straße 68
64289 Darmstadt

Dominik Warsow
Netzplanung & Strategie - ES/Wa/Schn

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de
Datum 22.10.2019

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Theaterwerkstätten Dortelweil“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Die Stellungnahme erfolgt im Namen der ovag Netz GmbH, im Namen und im Auftrag der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel. Elektrische Anlagen der ovag Netz GmbH, der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel werden im Text gesamtheitlich betrachtet.

Die Fernwasserleitungen der OVAG sind nach Rückmeldung der zuständigen Fachabteilung im OVAG-Wasserwerk Inheiden in diesem Gebiet nicht direkt betroffen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20-kV-Kabel verlegt. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. **A**

Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG und die Stadtwerke Bad Vilbel oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich. **H**

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem **H**

Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim
Tel. (0 60 31) 82 16 57.

ovag Netz GmbH, 61147 Friedberg

Stellungnahme vom 22.10.2019

Beschlussvorschläge:

Der **A**nregung, die Lage der vorhandenen Kabel innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche im Plan darzustellen, wird nicht gefolgt.

Ein allgemeiner Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Die Lage innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche ist üblich und bedarf nicht der gesonderten Darstellung.

Die **H**inweise zum Schutz und zur Unterhaltung von Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem **Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim** **Tel. (0 60 31) 82 16 57** in Verbindung setzt.	**H**	Der **H**inweis, bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel vor Arbeitsbeginn mit der Versorgungsträgerin Kontakt aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.
Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.	**H**	Der **H**inweis, dass die Versorgungsträgerin im Falle einer erforderlichen Änderung der Bestandsanlagen ein Angebot vorlegen würde, wird zur Kenntnis genommen.
Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt. Auf Grund dieser Annahmen gehen wir davon aus, dass die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie durch eine entsprechende Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann.	**H**	Der **H**inweis, dass voraussichtlich die Versorgung des Gebiets durch Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird.		Der **A**nregung, für eine mögliche Transformatorenstation eine Fläche von 6,5 m Breite und 5 m Tiefe vorzusehen, wird nicht gefolgt.
Sollte für die Versorgung des geplanten Bau-/Gewerbegebietes mit elektrischer Energie eine Transformatorenstation erforderlich werden, haben wir einen geeigneten Standort in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 6,5 m Breite * 5 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten/linken vorderen/hinteren Grundstücksseite. (Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind.) Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die für einen Antrag auf Abweichung nach § 73 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.	**A**	Entsprechend der Stellungnahme, die seitens der ovag Netz GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangen ist, wurde eine Fläche von 5 m x 6 m festgesetzt. Die Änderung des Maßes in der jetzigen Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar und führt daher nicht zu einer Änderung der Festsetzung.
	A	Der **A**nregung, für die Transformatorenstation eine Grenzbebauung zuzulassen, ist bereits gefolgt worden.
		Die Festsetzung zur Bauweise ist bereits entsprechend formuliert worden.
Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit den Stadtwerke Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1336 – in Verbindung.	**H**	Der **H**inweis, dass der Anschluss eines Betriebs erst geklärt werden kann, wenn die erforderliche Leistung für diesen Betrieb feststeht, wird zur Kenntnis genommen.
Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.	**H**	
Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.	**H**	Die **H**inweise, dass man im Falle einer externen Ausgleichsfläche um entsprechende Planunterlagen und um Information über das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro bitte, werden zur Kenntnis genommen und ggfs. beachtet werden.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

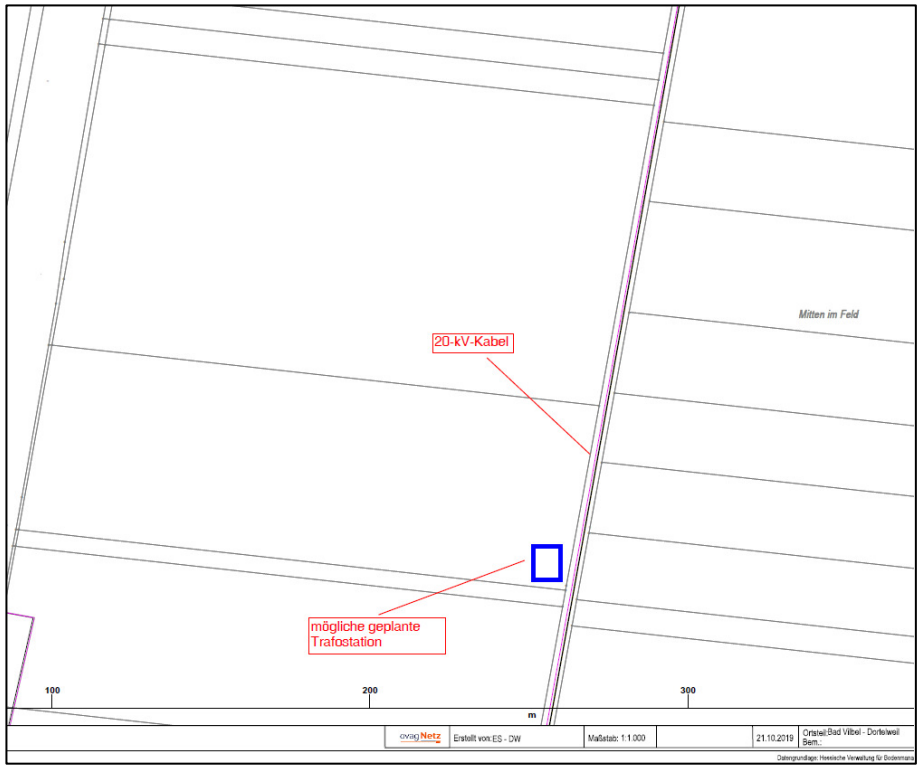
Dominik Warsow
ovag Netz GmbH

Anlagen

Kopie zur Kenntnis an:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel,- Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen -
Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel



PLEDOC
Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

DIESING+LEHN Stadtplanung SRL
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

zuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201/3659-221

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	24.09.2019	PLEdoc	**20190903264**	**27.09.2019**

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"; Hier: Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

H

PLEdoc GmbH, 45312 Essen

Stellungnahme vom 27.09.2019

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass man von der Planung nicht betroffen sei, wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Stadt
Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Durchschrift
Unser Zeichen: Az. III31.2- 61d 02/01-117-
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer:
Telefon: 06151/ 126129
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de
Datum: 29.10.2019

Bebauungsplanentwurf „Theaterwerkstätten Dortelweil"in der Stadt Bad Vilbel

Schreiben des Planungsbüros Diesing und Lehn vom24.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der 6.Änderung des RegFNPs habe ich dem Planungsvorhaben aufgrund desn dringenden Bedarfs, der geringen Größe und der vorliegenden Alternativenprüfung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bereits zugestimmt.
Dies gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.
Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich folgendes zu beachten:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Die Auflagen und Bedingungen meiner letzten Stellungnahme vom 13.12.2018 wurden beachtet und umgesetzt.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Aus Sicht des Dezernats 41.2 bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung.

Kommunales Abwasser:

Gemäß Ziffer 8 der Begründung zum Bebauungsplan soll die Entwässerung des Plangebietes mittels eines separaten Trennsystems erfolgen. Konkret bedeutet dies, dass kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Bad Vilbel vorgesehen ist. Insofern ist es auch nicht maßgeblich, dass das Plangebiet nicht in der Schmutzfrachtsimulationsberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel berücksichtigt wird.

H

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Stellungnahme vom 29.10.2019

Beschlussvorschläge:

Der **H**inweis, dass man bereits aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung der erforderlichen Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zugestimmt habe und dies auch für den Bebauungsplan gelte, wird zur Kenntnis genommen.

Geplant ist eine geschlossene Sammelgrube für das anfallende Schmutzwasser sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Dachbegrünung / Nutzung) mit anschließender Versickerung des überschüssigen Wassers.
Gegen dieses Entwässerungssystem bestehen meinerseits (unter der Voraussetzung, dass der ordnungsgemäße Betrieb der Abwassergrube gewährleistet ist) allerdings Bedenken hinsichtlich der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des natürlich anstehenden Bodens. Aus diesem Grund sollte möglichst frühzeitig ein bodenkundliches Gutachten erstellt werden, um Fehlplanungen zu vermeiden. **A**

Hinweis:
Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. **H**

Bodenschutz:

Nachsorgender / vorsorgender Bodenschutz

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil" in der Gemarkung Dortelweil findet sich auf Seite 13 unter „Wasserwirtschaftliche Belange" unter Punkt „Bodenbelastungen/Grundwasserschadensfälle" die Aussage, dass keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vorliegen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 02.10.2019 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem *Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753* ergeben. **H**

Vorsorgender Bodenschutz

Im Entwurf der Textlichen Feststellungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil" in der Gemarkung Dortelweil findet sich nur der Hinweis auf eine extensive Dachbegrünung.
In dem Entwurf der Begründung wird die unbebaute Fläche von 1,1 ha für landwirtschaftliche Zwecke genannt.
Im Umweltbericht zum Entwurf der Begründung finden sich mehrere Punkte zum Boden. Die Bedeutung des Schutzgutes Boden wird als **hoch** eingestuft. Bei der Durchführung der Planung geht man von **hohen negativen Auswirkungen** durch die Versiegelung von ca. 1000 m² Boden aus. Unter dem Punkt „Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich" wird der vorsorgende Bodenschutz der Bauausführung als Aufgabe übertragen.

Der **A**nregung, zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ein Bodengutachten zu erstellen, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.

Die Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser nennt die Versickerung nur als eine Möglichkeit, das Niederschlagswasser abzuführen. Wenn dies nicht erfolgt, ist das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden. Insofern ist der Fall, dass eine Versickerung nicht oder nur in geringem Maße stattfinden kann, bereits durch die Festsetzung erfasst worden. Aus diesem Grund ist daher ein Bodengutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Der **H**inweis zur Erlaubnispflicht bei Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser wird zur Kenntnis genommen und ggfs. beachtet werden.

Der **H**inweis auf die Nachforschungspflicht der Kommunen in Bezug auf Bodenbelastungen wird zur Kenntnis genommen.

Als Kommune können und sollten Sie die Möglichkeit der Gestaltung wahrnehmen, die sich im Rahmen der Bauleitplanung ergibt, um den Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes klar zu definieren. Sie haben durch die Alternativen-Prüfung gezeigt, dass keine andere Fläche für die Umsetzung zur Verfügung steht. Da der Kommune die Überwachung des vorsorgenden Bodenschutzes obliegt, wäre es sinnvoll Ziele und Maßnahmen sowie Aufgaben der Bauausführung im Bauleitplan festzuschreiben. Die Punkte aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" wurden weitestgehend bearbeitet. **Es fehlen jedoch die Konsequenzen.**

A

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen.

A

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Von Seiten des **Immissionsschutzes (Lärm)** wird folgende Stellungnahme empfohlen:

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Hinweis aus meiner Stellungnahme vom 13.12.2018 (BLP 142/18) wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Der o.g. Bebauungsplan-Entwurf überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.
Martin-M. Friedrich

Der **A**nregung, Konsequenzen aus der Feststellung zu ziehen, dass durch die Planung der Boden mit hohen negativen Auswirkungen belastet wird, wurde bereits nachgekommen.

Um die Verschlechterung der Bodenfunktionen zu minimieren, wurden einige Festsetzungen getroffen. So wurde für die Fläche für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dies ist eigentlich für eine Fläche dieser Kategorie nicht erforderlich. Zudem wurde die GRZ mit 0,6 deutlich niedriger angesetzt, als dies auf der benachbarten Fläche des städtischen Garten- und Baubetriebshofs der Fall ist. Weiterhin wurde eine Mindestdachbegrünung festgesetzt, um einen Teil der wegfallenden Bodenfunktionen hierdurch zu ersetzen. Diese Maßnahmen sind geeignet, die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

Der **A**nregung, in der Begründung den vorsorgenden Bodenschutz anzusprechen, ist bereits gefolgt worden.

Der Umweltbericht als Teil der Begründung enthält bereits für die Zwecke der Bauleitplanung angemessene und ausreichende Aussagen zum Schutzgut Boden.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Diesing+Lehn Stadtplanung SRL
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **B 4240-2019**
Ihr Zeichen:	Frau Birgit Diesing
Ihre Nachricht vom:	24.09.2019
Ihr Ansprechpartner:	Maria Elisabeth Schaefer
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 65 01/ 12 51 33
E-Mail:	
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	24.10.2019

Bad Vilbel, Friedberger Straße
Bauleitplanung; Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage verweise ich auf die Stellungnahme vom 17.01.19 – **B 3912-2019**, die ich in Kopie diesem Schreiben beigefügt habe. **H**

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Maria Elisabeth Schaefer

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, 64278 Darmstadt

Stellungnahme vom 24.10.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis auf eine frühere Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der früheren Stellungnahme wurde festgestellt, dass es keinen begründeten Verdacht auf vorhandene Kampfmittel im Plangebiet gäbe.

REGIONALBAUERNVERBAND
WETTERAU-FRANKFURT a.M. e.V.

RBV Wetterau-Frankfurt a.M. e.V., Homburger Str. 9, 61169 Friedberg
Diesing + Lehn Stadtplanung
Arheiliger Str 68
64289 Darmstadt

Friedberg, 01.11.2019

Per Mail: mail@diesing-lehn.de

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Theaterwerkstätten Dortelweil"

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit wollen wir uns als Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. zu obigem Vorhaben wie folgt äußern:

Zunächst wollen wir darum bitten, dass unsere Stellungnahme Berücksichtigung findet, obwohl Ihnen diese auf Grund eines Büroversehens nicht während der Auslegungszeit zugeht.

Ansonsten halten wir unsere Bedenken vom 17.12.2018 aufrecht:

Wir stellen weiterhin fest, dass die Pläne der Stadt Bad Vilbel bislang nicht regionalplanerisch konform sind. Das Vorhaben widerspricht dem Regionalplan Südhessen, seinen Zielen und Grundsätzen, da dieser die Flächen „Vorranggebiet Landwirtschaft" kategorisiert. So lange eine dementsprechende Änderung des Regionalplans nicht erging, ist eine entsprechende baurechtliche Entwicklung rechtswidrig. **H**

Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V., 61169 Friedberg

Stellungnahme vom 01.11.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) entwickelt und damit rechtswidrig sei, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Bad Vilbel hat bereits einen Antrag zu einer entsprechenden Änderung des RegFNP gestellt. Diese Änderung befindet sich aktuell im Verfahren. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung die Zustimmung zu diesem Vorhaben signalisiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des RegFNP gingen nach Auskunft des Regionalverbands FrankfurtRheinMain keine nennenswerten Stellungnahmen ein, so dass das Änderungsverfahren nun weitergeführt wird.

Auch in der aktuellen Version wird die Notwendigkeit des Bebauungsplanes und der einhergehenden Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche nicht ausreichend dargelegt und somit nicht im zwingend notwendigen Umfang dem rechtlichen Rahmen des § 1 a) II BauGB genügt.

H

Wir gehen weiter davon aus, dass es in Bad Vilbel mehrere andere Standortoptionen gibt. Ausführungen der Stadt Bad Vilbel, bei anderen Standorten müssten erst regional- und bauplanerische Änderungen vollzogen werden, verfangen nicht, denn nichts anderes muss die Stadt Bad Vilbel vorliegend auch hinsichtlich der geplanten Standortes machen – die regionalplanerische Änderung eines Vorranggebietes Landwirtschaft. Pauschale Ausführungen, dass die Stadt Bad Vilbel gewisse Flächen nicht im Eigentum hat oder bereits an Investoren gegeben hat, entbinden nicht davon, dass diese Flächen intensiv auf eine Realisierbarkeit hin überprüft werden.

A

A

Die Planungen der Stadt Bad Vilbel widersprechen nach unserer Auffassung weiterhin dem Flächenschutzgebot des § 1a) BauGB. Es bedarf nach unserem Dafürhalten der Planungen der "Theaterwerkstätten" in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nicht.

A

Aus den dargelegten Gründen gehen wir weiterhin von einer Rechtswidrigkeit aus und lehnen das Vorhaben ab, denn die Schaffung der Theaterwerkstätten an dieser Stelle auf besten Böden ist nicht zwingend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Dangel
Regionalgeschäftsführer

Der **H**inweis, dass man die Ausführungen in der Begründung zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche für nicht ausreichend halte, wird zurückgewiesen.

In der Begründung wird der Flächenbedarf ausführlich erläutert. Weiterhin wird eine detaillierte Alternativenprüfung in Bezug auf den möglichen Standort einer solchen Fläche dargelegt. Darin enthalten sind auch Flächen, die sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden, so dass das gesetzliche Primat der Innenentwicklung berücksichtigt wurde. Aus Sicht der für den RegFNP zuständigen Behörden wurden hinsichtlich der Begründung zur Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche auch keine Nachforderungen erhoben. Es ist daher nicht nachvollziehbar, welche Aspekte in der Begründung nicht ausreichend bearbeitet worden seien.

Der **A**nregung, bei der Alternativenprüfung auch Flächen zu berücksichtigen, bei denen eine Änderung der Bauleitplanung erforderlich wäre, wurde bereits gefolgt.

Bei der Alternativenprüfung sind zahlreiche Flächen bewertet worden, für die eine Änderung der Bauleitplanung erforderlich wäre. Diese Tatsache allein führte bei keiner der Flächen zu einem Ausschluss.

Der **A**nregung, Flächen intensiver zu untersuchen, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden und daher ausgeschieden sind, wird nicht gefolgt.

Die Alternativenprüfung hat alle noch unbebauten und in Frage kommenden Flächen im Stadtgebiet zum Untersuchungsgegenstand.

Es ist jedoch nicht zielführend, Flächen als Standort für die geplanten Theaterwerkstätten, bzw. den Bauhof und Gartenabteilung auszuweisen, wenn eindeutig kein Zugriff auf diese Flächen gegeben ist bzw. die Eigentümer andere Verwendungszwecke planen bzw. bereits entsprechende Bauanträge eingereicht haben.

Zudem würde bei anderen Standorten aufgrund der Entfernung vom Bauhof der Synergieeffekt durch kurze Wege, die sich mit der Erweiterung in der direkten Nachbarschaft ergeben, wegfallen.

Der **A**nregung, das Vorhaben nicht in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft anzusiedeln, wird nicht gefolgt.

Aus Sicht der Stadt gibt es für die Wahl der Fläche keine sinnvolle Alternative. Dies wurde im Rahmen der Begründung ausführlich dargelegt. Auch die während der bislang erfolgten Beteiligungen zum Bebauungsplan und zur Änderung des

RegFNP eingegangenen Stellungnahmen führen nicht zu einer Änderung der Planung. Die erforderlichen Bauleitplanverfahren werden daher weitergeführt.

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

DIESING+LEHN Stadtplanung SRL
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1548
Telefax: +49 69 2577-1547
Schradin@region-frankfurt.de

10. Oktober 2019

Bad Vilbel 9/19/BP
Bebauungsplanneuaufstellung "Theaterwerkstätten Dortelweil" ,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

an der Stelle der o.g. Planung stellt der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) „Vorranggebiet für die Landwirtschaft", „Vorbehaltsgebiet für den besonderen Klimaschutz" sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" dar. Die Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf" (ca. 1,1 ha) ist daher nicht aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt. **H**

Damit der vorliegende Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 heraus entwickelt angesehen werden kann, wurde von der Stadt Bad Vilbel ein Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 für diesen Bereich gestellt. Die Einleitung des 6. RegFNP-Änderungsverfahrens für die Stadt Bad Vilbel wurde in der Verbandskammersitzung am 19.06.2019 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 9.7.2019 bis 14.8.2019 statt. Es gingen keine für das RegFNP-Änderungsverfahren nennenswerten Stellungnahmen ein, sodass mit dem Offenlagebeschluss in der Verbandskammersitzung am 6.11.2019 mit anschließender Offenlage gerechnet werden kann. **H**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schradin

Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain, 60054 Frankfurt am Main

Stellungnahme vom 10.10.2019

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass die vorgesehene Nutzung nicht aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt sei, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass ein entsprechendes Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 eingeleitet worden sei und sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine nennenswerten Stellungnahmen zur Planung ergeben hätten, wird zur Kenntnis genommen.

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV

SWBV
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH – Theodor-Heuss-Straße 51 – 61118 Bad Vilbel

Technische Abteilung

Diesing + Lehn Stadtplanung SRL
Frau Diesing
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt

Kontakt: Herr Lange
Telefon: 06101 / 528-120
Telefax: 06101 / 528-121
E-Mail: rolf.lange@sw-bv.de

Bad Vilbel, 07.10.2019

Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Theaterwerkstätten Dortelweil"
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB

Sehr geehrte Frau Diesing,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Ein Bestandsplan Gas und Wasser liegt als Anlage bei. **H**

Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.

Die folgenden Punkte sind zu berücksichtigen:

Punkt 1: Trinkwasserversorgung & Löschwasserversorgung: **A**
Im Textteil auf Seite 12 und 13 unter Punkt 8 bitte folgenden Satz streichen: "Es wird daher davon ausgegangen, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden kann". Es wurde bisher keine konkrete Anfrage an die SWBV gestellt, weshalb diese Fragestellungen noch nicht geprüft wurden und dazu auch noch keine Aussage getroffen wurde.

Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.

Bezüglich der Stromversorgung erhalten Sie die fachliche Stellungnahme von unserem technischen Betriebsführer, der OVAG Netz GmbH. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Klaus Rotter
Technischer Leiter

i.A.
i.A. Rolf Lange
Planungs- und Betriebsingenieur

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel

Stellungnahme vom 07.10.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, dass im Plangebiet Gas-, Wasser- und Stromleitungen liegen, wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der **A**nregung, in der Begründung nicht zu schreiben, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt werden könne, wird nicht gefolgt. Allerdings wurde die Anregung zum Anlass genommen, die Frage der Löschwasserversorgung, die im Rahmen der Beteiligung bislang nicht beantwortet wurde, zu klären.

Zur Zeit liegt in der Stichstraße eine Leitung, die 48 m³/h bereitstellen kann. Dies ist gemäß Rücksprache mit den Stadtwerken vor dem Hintergrund, dass es sich nur um eine kleine zu versorgende Fläche mit geringer Bebauung handelt, ausreichend. Allerdings ist vorgesehen, im nächsten Jahr die Dimensionierung der Leitung zu erhöhen, so dass 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden können. In der Begründung zum Bebauungsplan werden diese Angaben entsprechend ergänzt.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung s. textliche Festsetzungen
- Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorenstation
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Versorgungsträger
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Anpflanzung von Sträuchern

BESTANDSANGABEN

- 6/3 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Flurgrenze

Maßstab M 1:1000

0 20 40 60

N

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind nur die Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die folgender Zweckbestimmung dienen:

- Theaterwerkstätten: Anlagen für kulturelle Einrichtungen ohne Publikumsfrequenz wie Werkstätten, Probe-, Büro- und Lagerräume.
- Garten- und Baubetriebshof.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

2.1 Die höchstens zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

2.2 Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10,0 m über natürlichem Gelände.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung dieser Höhe um 2,0 m auf einer Fläche von 300 qm zulässig.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hiervon ausgenommen ist die Transformatorenstation auf der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen: Zur südlichen Baugrundstücksgrenze muss kein Grenzabstand eingehalten werden.

Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE - ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Hierbei ist parallel der Friedberger Straße eine mindestens dreireihige und parallel der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine mindestens fünfreihige Anpflanzung anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 1,5 m nicht überschreiten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung an den Nord- und Ostseiten der Gebäude, die an die freie Landschaft angrenzen, unzulässig.

Die Beleuchtung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Straßenbeleuchtung innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche ist ausschließlich mit gelb-orangenem Licht mit weniger als 1.800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer auszuführen. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 HWG

6 Dachgestaltung

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast, begehbar oder durch technische Anlagen genutzt werden oder eine Neigung von mehr als 10° aufweisen. Diese Begrünung muss mindestens 30 % der Dachflächen umfassen.

7 Grundstücksfreiflächen

Außerhalb der "Nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Anpflanzung von Sträuchern" sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu verwenden. Die Laubbäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben von jeweils 12 qm oder in Pflanzgruben von mindestens 12 cbm zu pflanzen.

Die aufgrund der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel anzupflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

8 Verwendung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser unbegrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Hinweise zur Kreisstraße 10

- Bauverbotszone: Die gesetzlich geregelte Bauverbotszone von 20,0 m zum befestigten Fahrbahnrand ist durchgängig parallel zur Kreisstraße einzuhalten. Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

- Entwässerung: Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005, erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße über Mulden und Gräben. Durch bauliche Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Dem Straßengelände der Kreisstraße dürfen keinerlei Wässer aus dem Plangebiet zugeleitet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger möglich, wenn die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße sichergestellt wird.

- Bepflanzung: Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße müssen einen Mindestabstand gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straße durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009) einhalten und unterliegen ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt / des Bauherren. Das seitliche Lichtraumprofil ist dauerhaft freizuhalten. Alle erforderlichen Pflegemaßnahmen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

- Emissionen: Von der Kreisstraße 10 gehen Emissionen aus. Es sind ent-sprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen zu treffen. Das Hessen Mobil Straßenverkehrs-management bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zu eine Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Artenschutz

Bei Gehölzrodungen und Gehölzentfernungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

C (Fortsetzung)

Sonstige Maßnahmen des Artenschutzes

An den entstehenden Gebäuden sollten technische Maßnahmen ergriffen werden, um Ansitzwarten für Greifvögel zu vermeiden. Darüber hinaus sollten an den Gebäuden Nistkästen für Singvögel sowie Fledermauskästen angebracht werden.

Ausgestaltung der Hecke

Innerhalb der im Norden des Plangebiets festgesetzten "Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Anpflanzung von Sträuchern" sollte zwischen der anzupflanzenden 5-reihigen Hecke und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ein mindestens 3 m breiter Saum aus Gräsern und Kräutern entwickelt werden und durch eine jährlich einmalige Mahd im September im Bestand erhalten werden.

Umweltbaubegleitung

Zur Kontrolle der korrekten Ausführung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Anpflanzungen und Beleuchtung) ist eine Umweltbaubegleitung (Landschaftsarchitekten, Biologen oder vergleichbare fachkundige Personen) einzusetzen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Fall intensiverer Nutzung zur Nachtzeit nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am benachbarten Aussiedlerhof eingehalten werden.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei Tiefbauarbeiten ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Weiterhin sind auch Gas-, Wasser- und Stromleitungen im Plangebiet vorhanden. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher mit den Versorgungsträgern (ovag Netz GmbH, Stadtwerke Bad Vilbel GmbH) die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Anlagen abzustimmen. Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten.

Kampfmittel

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

DIN-Normen und weitere Regelungen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste I:

Einheimische und standortgerechte Sträucher

Cornus alba	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rubus spec.	(Brombeere, Himbeere)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Vorschlagsliste II:

Standortgerechte Laubbäume im Bereich überbauter Flächen

Acer x freemanii "Autumn Blaze"	(Roter Ahorn)
Acer campestre 'Elsrijk'	(Feld-Ahorn 'Elsrijk')
Alnus x spaethii	(Purpur Erle)
Celtis australis	(Europäischer Zürgelbaum)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Quercus cerris	(Zerreiche)
Sophora japonica "Regent"	(Schnurbaum "Regent")
Tilia cordata "Rancho"	(Winterlinde "Rancho")
Ulmus Hybride "Lobel"	(Ulme "Lobel")

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2019
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 27. September 2017
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018
- Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Mai 2018
- Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 22. August 2018

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	04.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	12.12.2018 - 27.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	14.11.2018 - 17.12.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	27.09.2019 - 28.10.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	24.09.2019 - 28.10.2019
Prüfung der Stellungnahmen mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB	11.02.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	11.02.2020

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Vilbel, _____

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr _____

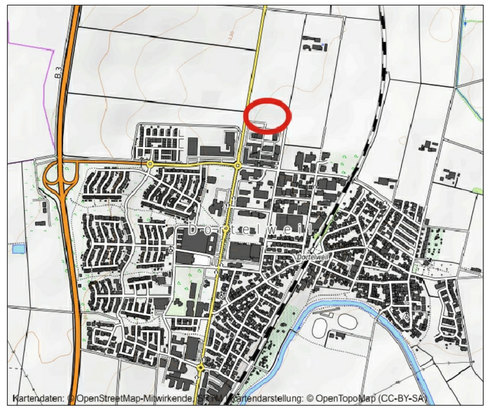
In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am ----------

Bad Vilbel, _____

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr _____

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"

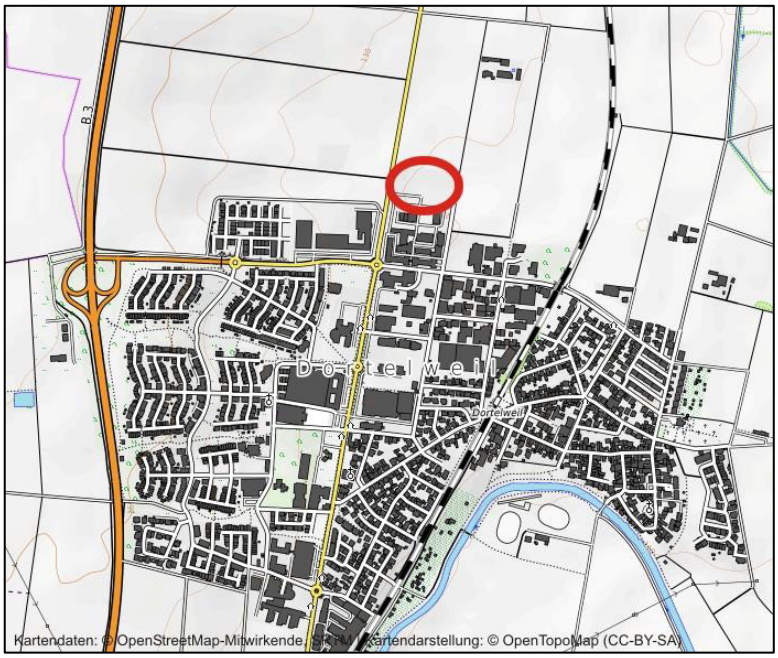


Stand: 20.12.2019 **Übersicht**

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Str.68 64289 Darmstadt Tel 06151 / 73 56 98 mail@diesing-lehn.de

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"



Begründung

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Bad Vilbel:
Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1 Lage und Geltungsbereich 2

2 Anlass und Ziele der Planung 3
Erweiterungsbedarf städtischer Garten- und Baubetriebshof

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen 5
Verfahren
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan
Landwirtschaftliche Belange
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

4 Städtebauliche Situation 7
Bauliche Nutzung, Umgebung
Verkehr, Erschließung

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung 8

6 Grundzüge der Planung 9
Art und Maß der baulichen Nutzung
Bauweise
Fläche für Versorgungsanlagen sowie Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Erschließung, Öffentliche Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünordnerische Ziele und Umsetzung

7 Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung 11
Umweltprüfung
Artenschutz
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Externe Ausgleichsmaßnahmen

8 Wasserwirtschaftliche Belange 12
Wasserver- und Abwasserentsorgung
Schonung der Grundwasservorkommen
Schutzausweisungen
Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

9 Technische Infrastruktur 13

10 Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse 14

11 Statistik 14

Anlagen

- Alternativenprüfung zum Standort
- Landschaftsplanerische Bestandskarte
- Umweltbericht mit Anlagen

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand des Ortsteils Dortelweil in Bad Vilbel. Er umfasst in der Gemarkung Dortelweil, Flur 7, die Flurstücke Nr. 5, 6/1 sowie 8/3 teilweise. Die Fläche beträgt ca. 1,1 ha.

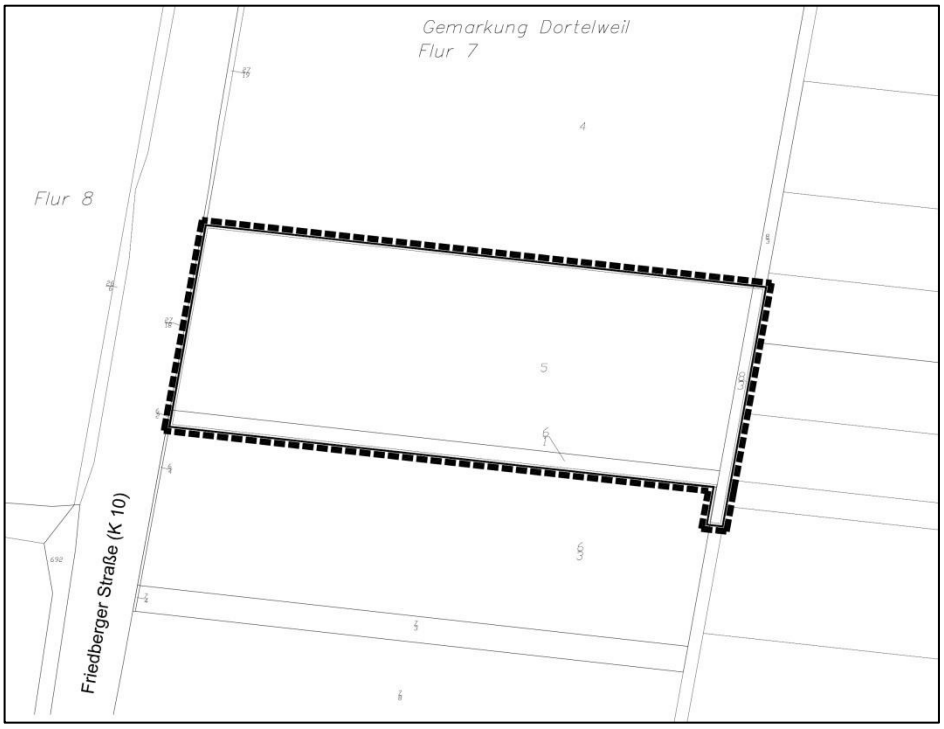


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine bislang unbebaute Fläche, die nördlich an das Gelände der städtischen Gärtnerei und des Baubetriebshofs angrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Friedberger Straße an, die in diesem Bereich eine klassifizierte Kreisstraße ist. Im Osten wird der bestehende Feldweg miteinbezogen, der zur Erschließung des Gebiets herangezogen werden soll. Das Plangebiet ist topografisch eben.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Burgfestspiele der Stadt Bad Vilbel sind seit vielen Jahren fester Bestandteil des Kulturangebots in der Region. Zentrale Spielstätte ist die Wasserburg in der Kernstadt. Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltungen sind jedoch auch Werkstätten, Lager- und Probenräume etc. erforderlich. Diese zusätzlichen Räume und Flächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Einige davon werden aber in Zukunft wegfallen, da sie für andere Nutzungen benötigt werden. Es ist also ein Ersatz erforderlich, um den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuhalten und seinen dauerhaften Bestand zu sichern.

Erweiterungsbedarf städtischer Garten- und Baubetriebshof

Ein weiterer Flächenbedarf besteht durch die Arbeit der städtischen Gartenabteilung und den Baubetriebshof. Diese haben zwar bereits im südlich angrenzenden Gebiet Flächen zur Verfügung, allerdings reichen diese nicht aus. Neben den Produktions- und Probenräumen für die Burgfestspiele sollen daher auch Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

1992 wurden die städtische Gartenabteilung und der städtische Baubetriebshof aus der zentralen Lage in der Innenstadt Bad Vilbel an den nördlichen Ortsrand des Stadtteils Dortelweil verlegt.

Der städtische Betriebshof war u.a. in der denkmalgeschützten Zehntscheune untergebracht, weitere Flächen befanden sich zwischen der Rendeler Straße und der Quellenstraße, unmittelbar anschließend an den östlich gelegenen Burgpark. Die Flächen waren bis zu diesem Zeitpunkt gerade noch ausreichend für den Betrieb eines Betriebshofes, bzw. einer Gartenabteilung. Erweiterungsmöglichkeiten bestanden keine mehr, daher war eine Verlegung unumgänglich.

Die Einwohnerzahl von Bad Vilbel lag damals bei ca. 25.000 Einwohnern.

Der neue Standort in Dortelweil brachte in den ersten Jahren eine deutliche Verbesserung für die räumliche Situation der beiden Betriebsteile. Die städtebauliche Entwicklung von Bad Vilbel setzte jetzt jedoch danach mit der Erschließung des Baugebietes "Dortelweil West" in dynamischer Weise ein. Eine Folge davon war, dass die Einwohnerzahl von Bad Vilbel stark zugenommen hat. So erhöhte sich die Einwohnerzahl Ende 1998 auf ca. 28.100, Ende 2004 auf ca. 31.200 und erreichte zum 31.12.2018 ca. 35.000 Einwohner.

Weiteres Wachstum ist durch zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne und dadurch erfolgende Wohnbebauung sicher. Allein im Baugebiet "Quellenpark" sind ca. 3.000 neue Einwohner zu erwarten und die bereits seit Jahren erfolgte Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich des Stadtgebietes lässt diese Zahl weiter anwachsen. Zudem sind im Quellenpark zahlreiche neue Arbeitsplätze zu erwarten, Schätzungen gehen hier von bis zu 10.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen aus.

Allein durch das Anwachsen der Einwohnerzahl muss die durch die Stadt betriebene Müllabfuhr erweitert werden, (Fahrzeuge, Personal), die neuen Gewerbeflächen erhöhen diesen Aufwand ebenfalls. Zudem hat die Zahl der städtischen Grünflächen, die Anzahl von Straßenbäumen und sonstigen Grünflächen (z.B. Sportplätze) kontinuierlich in den letzten zwei Jahrzehnten zugenommen. Damit steigt auch der Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch die Stadt.

Die Stadt hat im Doppelhaushalt 2019/2020 schon zahlreiche neue Stellen für beide Betriebsbereiche, aber auch die Anschaffung eines weiteren Müllfahrzeuges vorgesehen. Weitere Erhöhungen sind zur Zeit absehbar. Neue Mitarbeiter und neue Gerätschaften bedeuten, dass die dafür genutzten Räume (z.B. Sozialräume) und Freiflächen (z.B. Lager-, An- bzw. Aufzuchtsflächen) erweitert werden müssen. Die Erweiterungen sollen z.T. auf dem bereits jetzt bestehendem Betriebsgelände erfolgen. Hierfür müssen jedoch jetzt bestehende Bereiche mit ihrer Nutzung aufgegeben und verlagert werden.

Die Unterbringung auf dem vorhandenen Gelände stößt infolgedessen an räumliche Grenzen, die durch die Erweiterung auf den nördlich angrenzenden Flächen aufgefangen werden kann. Die Grundstücke, die durch die vorliegende Planung erfasst werden, befinden sich im Eigentum der Stadt und sind für eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung ohne Publikumsverkehr geeignet.

Die bislang erfolgte landwirtschaftliche Nutzung soll in diesem Bereich daher nicht weiterverfolgt werden. Dies wird trotz der hier wie auch sonst in Bad Vilbel vorhandenen guten Bodenqualität vor dem Hintergrund der oben erläuterten Flächenbedarfe für das Gemeinwohl nach Abwägung aller realistischen Alternativen in Kauf genommen.

Eine detaillierte Alternativenprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017, des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2019, der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Mai 2018, und des Hessischen Wassergesetzes vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 22. August 2018, erstellt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 04.09.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Diese Flächendarstellung wird überlagert von der Darstellung eines "Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen" und eines "Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz".

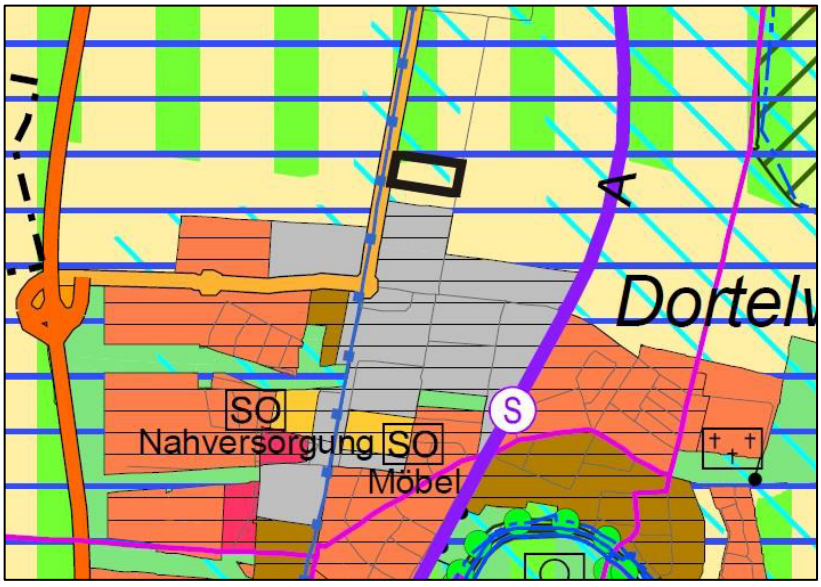


Abb.: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Der Bebauungsplan soll eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzen. Damit wird er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Bad Vilbel geht aber davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Ein Antrag auf entsprechende Änderung des RPS/RegFNP 2010 wurde daher gestellt.

Landwirtschaftliche Belange

Die im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellten Flächen sind Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind. Sie sollen demnach dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen wird die Feldflurfunktion des Gebiets, wie die meisten Flächen um Bad Vilbel herum, als 1a bewertet. Es gehört damit zu einem Raum, nämlich der Wetterau, der von herausragender Bedeutung für die Ernährungs- und Versorgungsfunktion ist.

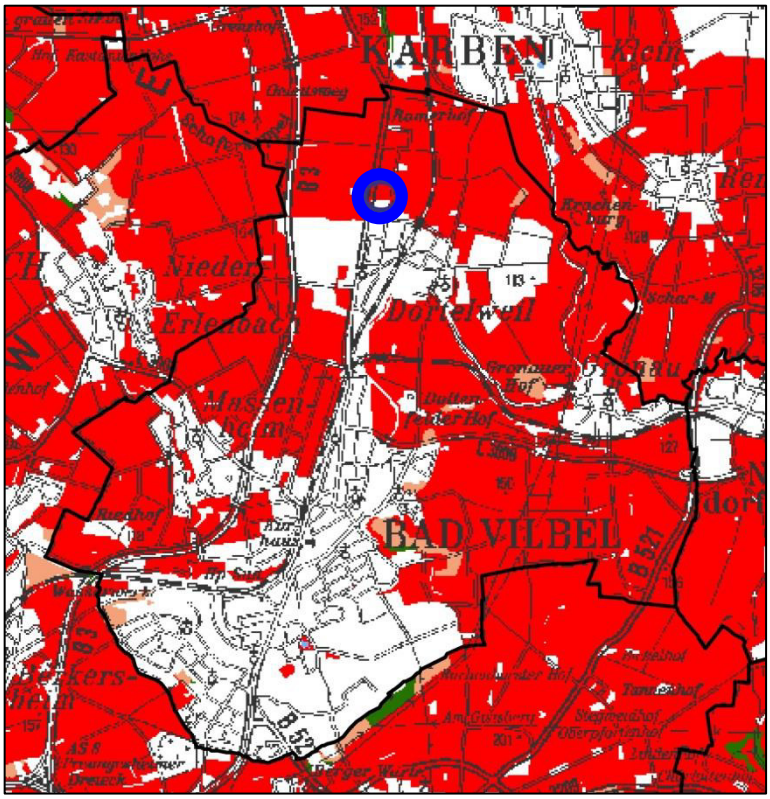


Abb.: Ergebniskarte "Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen" des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen
rot: 1a-Gebiete, blauer Kreis: Plangebiet

Mit der geplanten Änderung der Flächennutzung ist in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in einer Größe von ca. 1,1 ha verbunden, die nicht ausgeglichen wird. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die sich im Eigentum der Stadt befindet und an einen Landwirt verpachtet wurde. Im Vergleich zur Gesamtfläche, die diesem landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung steht, ist diese Fläche allerdings viel zu klein, als dass sie sich durch ihren Entzug existenzbedrohend für den Betrieb auswirken könnte.

Durch ihre Lage direkt angrenzend an die vielbefahrene Kreisstraße 10 und an den städtischen Bauhof ist ihre Erholungsfunktion als gering einzustufen. Weiterhin wird durch ihre Inanspruchnahme kein größerer Ackerschlag zerschnitten, da sie nur Richtung Norden an freies Feld angrenzt. Im Süden grenzt direkt der städtische Garten- und Baubetriebshof an, während sich im Osten und Westen Verkehrswege befinden.

Durch Kompensationsmaßnahmen werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, da hierfür auf das Ökokonto der Stadt und damit auf bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen werden soll.

In Bezug auf die Prüfung realistischer Alternativen zum Standort wird auf die entsprechende Anlage zur Begründung verwiesen. Der Erweiterungsbedarf für den städtischen Garten- und Baubetriebshof wird in Kap. 2 der Begründung erläutert.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gesamtanlagen sind im Gebiet selbst und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Ein Hinweis zur Vorgehensweise beim möglichen Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4 Städtebauliche Situation

Bauliche Nutzung, Umgebung

Das Plangebiet selbst wird baulich nicht genutzt. Südlich direkt angrenzend befindet sich der Baubetriebshof der Stadt Bad Vilbel sowie durch die städtische Gartenabteilung und den Stadtwerken genutzte Flächen. Noch weiter südlich, bis zur Theodor-Heuss-Straße, schließt sich dann ein größeres Gewerbegebiet an.

Im Norden des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, ebenso im Westen jenseits der Kreisstraße und im Osten jenseits eines Feldwegs. Ca. 150 m westlich vom Plangebiet entfernt liegt inmitten der landwirtschaftlichen Flächen ein Aussiedlerhof.

Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet wird über die Verlängerung des südlich vom Plangebiet bereits ausgebauten Feldwegs parallel zur Kreisstraße an die Theodor-Heuss-Straße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 500 m Entfernung, die S-Bahn-Haltestelle "Dortelweil" in ca. 800 m Entfernung. Damit ist das Plangebiet auch mit den Linien des öffentlichen Personen-Nahverkehrs vom Stadtzentrum aus und aus der Region zu erreichen.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Mit Ausnahme des versiegelten landwirtschaftlichen Weges am östlichen Rand des Plangebietes werden die Flächen ausnahmslos ackerbaulich intensiv genutzt. Diese Nutzung setzt sich nördlich weiter fort. Im Süden grenzt eine gut ausgebildete Hekke mit verschiedenen einheimischen und standortgerechten Arten an das Plangebiet, die den im Süden vorhandenen Baubetriebshof sehr gut zur freien Landschaft eingrünt. Im Westen grenzt die Friedberger Straße an, wobei diese 2-3 m höher als das Plangebiet verläuft. Der Höhenunterschied wird durch einen Böschungsbereich abgefangen, der sich als Verkehrsbegleitgrün darstellt.

Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der als Anlage beigefügten landschaftsplanerischen Bestandskarte zu entnehmen.

Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach dem 4. Kapitel BNatSchG sind nicht vorhanden bzw. betroffen.

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt detailliert im Umweltbericht, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

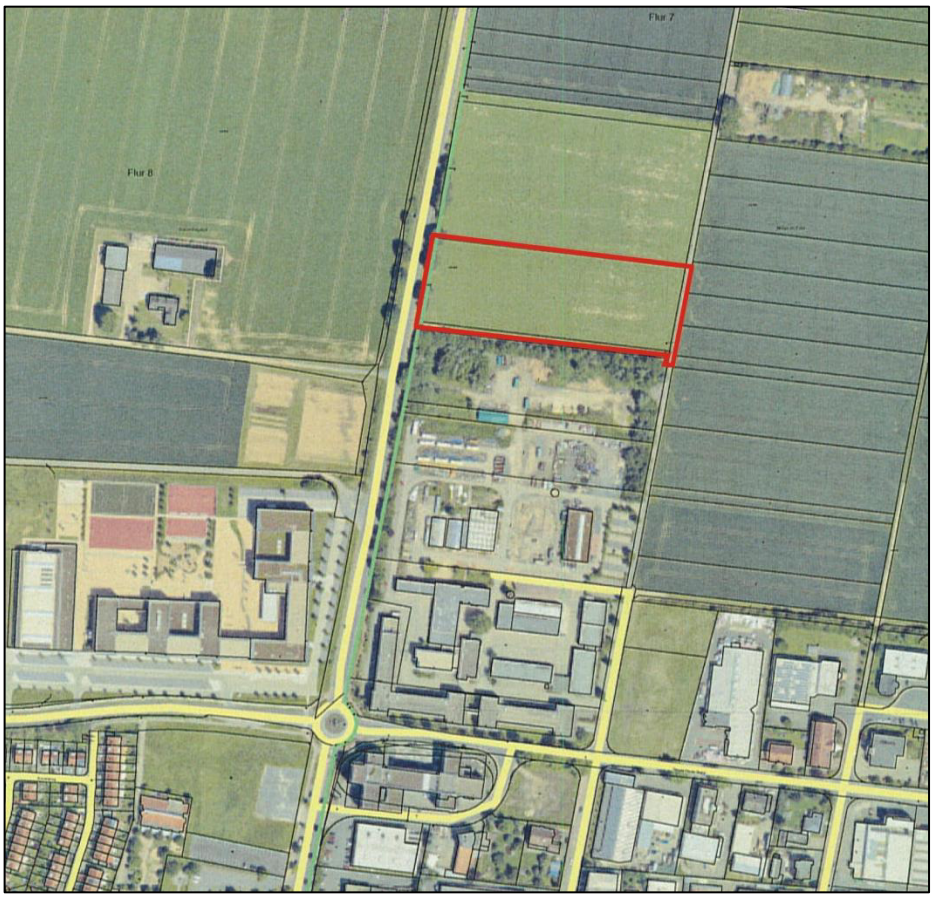


Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich (rot)

6 Grundzüge der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein Gebäude mit Räumen für den Kulturbetrieb der Stadt entstehen. Hierbei handelt es sich um Nutzungen ohne Publikumsverkehr wie Werkstätten, Probe- und Lagerräume sowie die entsprechenden Personalräume. Weiterhin soll das Plangebiet auch für den benachbarten Garten- und Baubetriebshof genutzt werden können.

Um diese Nutzungen abzusichern, wird das Baugebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: 1. Theaterwerkstätten: Anlagen für kulturelle Zwecke ohne Publikumsbetrieb wie Werkstätten, Probe- und Lagerräume, 2. Garten- und Baubetriebshof" festgesetzt.

Für das Gebäude wird eine Fläche von höchstens 4.000 qm benötigt. Die Flächen für den Garten- und Baubetriebshof werden zusätzlich bis zu 2.000 qm in Anspruch nehmen. Im Bebauungsplan soll daher eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Dabei darf die Höhe des Gebäudes maximal 10 m betragen, so dass in der visuell sensiblen Lage am Ortsrand keine übermäßige Baumasse entstehen kann. Diese Festsetzungen liegen unterhalb der Ausnutzung, die für den südlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt wurde, und wird damit der besonderen Lage am Ortsrand gerecht.

Eine Ausnahme von der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird für einen kleineren Gebäudeteil vorgesehen, in dem die Kulissen gebaut werden. Hier wird möglicherweise aufgrund erforderlicher Krananlagen eine größere Höhe benötigt. Es ist daher ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auf einer Fläche von 300 qm um 2 m zulässig. Aufgrund der begrenzten Größe der Fläche im Zusammenspiel mit der festgesetzten wirksamen Eingrünung bleibt auch dies ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bauweise

Wegen des langen und schmalen Grundstückszuschnitts wird eine Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, in der aber Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind, so dass eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich ist.

Fläche für Versorgungsanlagen sowie Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entsprechend einer Stellungnahme der ovag Netz GmbH könnte für das Plangebiet die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich sein. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan am Südrand des Plangebiets eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die für den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zur öffentlichen Verkehrsfläche erhält.

Erschließung, Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Verlängerung des Erschließungsstichs von der Theodor-Heuss-Straße aus erschlossen. Der Stichweg wird daher im Bereich des Plangebiets als "Öffentliche Verkehrsfläche" in einer Breite von 5 m festgesetzt. Dies entspricht der Breite des Wegs im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet. In einem kleinen Teilbereich wird hierfür der südlich angrenzende Bebauungsplan überplant, der in seinem nördlichsten Abschnitt des Erschließungsstichs einen Wirt-

schaftsweg festgesetzt hat. Diese Festsetzung wird sinngemäß nun auf den nördlichsten Abschnitt des Wegs in der vorliegenden Planung übertragen.

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück selbst untergebracht.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Westen des Plangebiets zur angrenzenden Kreisstraße 10 hin wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Erschließung des Plangebiets über die Kreisstraße auszuschließen.

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Für das Plangebiet werden folgende grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Zielsetzungen getroffen:

- Gewährleistung einer ausreichenden Eingrünung des Plangebietes, insbesondere mit standortgerechten Gehölzen,
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß,
- Eingriffe in die Schutzgüter "Wasser" und "Klima" werden durch entsprechende Festsetzungen, wie z.B. zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sowie einer Dachbegrünung so gering wie möglich gehalten,
- Sicherstellung eines ausreichenden Ausgleichs der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Eingrünung des Plangebiets, welches zukünftig in diesem Bereich den Ortsrand bildet, sieht der Bebauungsplan eine 10 m breite Anpflanzung im Norden und eine 6 m breite Anpflanzung im Westen vor. Diese Maßnahme stellt gleichzeitig eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dar, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Aus diesem Grund werden auch Regelungen zur Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als weitere wichtige Maßnahme zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind die Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast, begehbar oder durch technische Anlagen genutzt werden oder eine Neigung von mehr als 10° aufweisen. Mindestens ist jedoch eine Begrünung von 30 % der Dachflächen zu gewährleisten. Neben der Ein- und Durchgrünungsfunktion besitzen begrünte Dachflächen auch wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktionen.

Das im Bereich unbegrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf den Grundstücksfreiflächen versikkert wird.

7 Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung

Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 (4) und zu § 2a BauGB.

Der Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB gesonderter Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Artenschutz

Um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die hiesige Tierwelt beurteilen zu können, wurde das Büro bio-plan beauftragt ein faunistisches Gutachten zu erstellen (s. Anhang), in dem die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen aufgezeigt werden.

Das Gutachten zeigt auf, dass wegen der potenziellen Eingriffe im Zusammenhang mit der Bebauung der Theaterwerkstätten ausschließlich für das vorkommende Rebhuhn und die Feldlerche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können. Vorlaufende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), sind nicht erforderlich.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um folgende Punkte, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden:

Feldlerche:

1) Vermeidungsmaßnahme Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standortheimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer „Nicht überbaubaren Grundstücksfläche – Anpflanzung von Sträuchern“.

Rebhuhn:

2) Vermeidungsmaßnahme Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standortheimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden (siehe Punkt 1).

3) Vermeidungsmaßnahme Verzicht auf nächtliche Dauerbeleuchtung: Die Nord- und Ostseite der Theaterwerkstätten darf nachts nicht dauerhaft beleuchtet werden. Temporäre Beleuchtung mittels Bewegungsmelder ist jedoch möglich. Zu verwenden ist insektenfreundliches gelb-oranges Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

4) Vermeidungsmaßnahme Straßenbeleuchtung: Falls für die zuführende Straße auf der Ostseite des Grundstückes Laternen vorgesehen sind, sollten diese ebenfalls mit insektenfreundlichem gelb-orangem Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer ausgestattet werden. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft, d.h. auch über den Umfang von Eingriffen und den erforderlichen Ausgleich, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Mit Hilfe der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a (3) BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage dem Umweltbericht beigefügt. Für die Bilanzierung des Bebauungsplans wird die KV von 2005 angewendet. Dies wurde der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 04.03.2019 mitgeteilt.

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist durch die vorliegende Planung im Vergleich zum Bestand mit einem Biotopwertverlust von 48.088 Wertpunkten zu rechnen. Der Ausgleich für diesen Eingriff soll im Rahmen der Abwägung durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird eine Maßnahme herangezogen, die bereits auf dem Ökokonto der Gerty-Strohm-Stiftung verbucht ist. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahme:

Lage		**Maßnahme**	**Wertpunkte**
Gemarkung Gronau und Dortelweil	Flur 4 Nr. 3/2 tlw. und Nr. 45/14 (Gronau) sowie Flur 1 Nr. 465/31 (Dortelweil)	Renaturierung Nidda im Bereich des Gronauer Hofes	Anteilsmäßig mit 48.088 Wertpunkten

Zur Sicherung der Maßnahme bzw. der Zuordnung ist ein entsprechender Vertrag zwischen der Gerty-Strohm-Stiftung und der Stadt Bad Vilbel abgeschlossen worden, der die Bereitstellung der Maßnahme und die dadurch erzielte Biotopaufwertung für den vorliegenden Änderungsplan gewährleistet.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Zur Zeit liegt in der Stichstraße eine Trinkwasserleitung, die 48 m³/h bereitstellen kann. Dies ist gemäß Rücksprache mit den Stadtwerken vor dem Hintergrund, dass es sich nur um eine kleine zu versorgende Fläche mit geringer Bebauung handelt,

ausreichend. Allerdings ist vorgesehen, im nächsten Jahr die Dimensionierung der Leitung zu erhöhen, so dass 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden können. Auf diese Weise ist in jedem Fall die Trink- und Löschwasserversorgung gesichert.

Die Abwasserbeseitigung für das Vorhaben soll im Trennsystem erfolgen. Hierbei wird das Schmutzwasser in einer Abwassergrube gesammelt, während das Regenwasser auf dem Grundstück selbst versickert wird, soweit es nicht verwendet wird. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Generalentwässerungsplan (GEP)für Bad Vilbel wird zur Zeit überarbeitet. Sobald dieser vorliegt, wird auch die Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) aktualisiert. Das Plangebiet wird darin entsprechend berücksichtigt werden.

Schonung der Grundwasservorkommen

Das Grundwasser wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Um die Verminderung der Grundwasserneubildung einzuschränken, wurde eine möglichst geringe Grundflächenzahl als Höchstgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, ist eine Festsetzung zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser Bestandteil des Bebauungsplans.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/ Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

9 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes, evt. ist eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich. Im Zuge der weiteren Planung ist eine vorherige Abstimmung der konkret geplanten Maßnahmen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH und der ovag Netz GmbH notwendig, auch in Bezug auf die möglicherweise erforderliche Transformatorenstation.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

10 Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren und die Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Stadt bei der Umsetzung der Planung insbesondere Kosten für die äußere Erschließung sowie für die Planung und Anlage der Gebäude und Freiflächen. Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln zu decken, soweit nicht eine Übernahme durch Private vertraglich oder durch Satzung geregelt ist.

Da sich die betreffenden Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt befinden, ist ein Grunderwerb nicht erforderlich.

11 Statistik

Geltungsbereich	ca. 11.430 qm
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 11.018 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 382 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 30 qm

Darmstadt, 20.12.2019
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Sebastian Wysocki
Telefon 06101 602-340
Telefax 06101 602-355
E-Mail Sebastian.Wysocki @bad-vilbel.de

Alternativen-Prüfung Bebauungsplan Theaterwerkstätten Dortelweil

I. Einleitung

Die Burgfestspiele der Stadt Bad Vilbel sind seit vielen Jahren fester Bestandteil des Kulturangebots in der Region. Zentrale Spielstätte ist die Wasserburg in der Kernstadt. Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltungen sind jedoch auch Werkstätten, Lager- und Probenräume etc. erforderlich. Diese zusätzlichen Räume und Flächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Einige davon werden aber in Zukunft wegfallen, da sie für andere Nutzungen benötigt werden bzw. rückgebaut werden müssen. Es ist also ein Ersatz erforderlich, um den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuhalten und seinen dauerhaften Bestand zu sichern.

Für den Bau von Kulissen sowie zur Erstellung der erforderlichen technischen und funktionalen Infrastruktur der Spielstätte benötigen die Burgfestspiele Bad Vilbel eigene Werkstätten und umfangreiche Lagerflächen.

In den Werkstätten werden - soweit nicht auf den gegebenen Maschinenpark des städtischen Betriebshofs zurückgegriffen wird - alle Bühnenbilder (pro Spielzeit sieben für die große Hauptbühne / drei für den Theaterkeller) in eigener Regie hergestellt und gestaltet, in der Regel im Zeitraum Januar bis Ende Juni. Hierfür sind insbesondere die folgenden Werkstattbereiche erforderlich: Tischlerei, Schlosserei und Malersaal. Vonnöten ist dazu eine Elektrowerkstatt. Hier werden hergestellte Ausstattungsteile vervollständigt (z.B. um Leuchtelemente) bzw. die umfangreich vorhandene technische Ausrüstung der Festspiele gewartet und repariert (Scheinwerfer, sonstige Bühnentechnik). Neben der Herstellung bzw. Anpassung der inszenierungsbezogenen Elemente werden in den Werkstätten auch Teile der Infrastruktur der Spielorte hergestellt oder überarbeitet (z.B. Bühnenpodeste).

Ergänzt werden die eigentlichen Werkstätten um umfangreiche Holz- und Metallläger (Rohmaterialien), ein Lager für Stühle, Tische und sonstige Möbel, ein Techniklager für Scheinwerfer, Tonelemente oder sonstige Bühnentechnik und ein Farblager. Dazu sind Arbeitsbereiche erforderlich, in denen die teilweise sehr aufwändigen Bühnenbilder in toto aufgebaut bzw. montiert werden können (innen und/oder außen). Zusätzlich müssen im Werkstattkomplex technische Nebenräume für Absauganlagen oder für die erforderliche Druckluft vorgehalten werden.

Zum Komplex der Ausstattung zählt dazu die Schneiderei (eine dreistellige Anzahl an Kostümen muss pro Jahr hergestellt oder angepasst werden) mit den Bereichen Arbeitsräume der Gewandmeister/innen bzw. Schneider/innen, Ankleideräume, Fundus, Wäsche-, Färb und Trockenräume sowie die Requisite, die über ein Depot sowie zumindest einen Werkraum verfügen muss.

Darüber hinaus zählen zum Werkstattbereich Büroräume für die jeweiligen Werkstattleitungen, Arbeitsplätze für die Ausstatter/innen sowie die zugehörigen Sozialräume.

Die Burgfestspiele benötigen neben den oben genannten Lagerbereichen umfangreiche Lagerflächen für Ausstattungsteile des Spielortes: Stahlträger, Planen, Schallschutzelemente und Sonderbauten (z.B. Einrichtung für Ton- und Lichttechnik) der Tribüne, Podeste, Stühle, Schirme usw.. Außerhalb der Spielzeit sind Elemente der Infrastruktur der Burg zu lagern, beispielsweise der jeweils ein- und auszubauende Stahlsteg (temporärer zweiter baulicher Rettungsweg der Burg), das Bühnendach und diverse weitere sperrige Elemente.

Im Komplex der Theaterwerkstätten sind - da für alle Produktionen parallel geprobt wird - zwei Probenbühnen eingeplant die durch vorhanden Räume in städtischen Liegenschaften (Stadthallen, Mehrzweckhallen) ergänzt werden, dort aber nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind bzw. nicht zur Verfügung gestellt werden können. Damit effizient geprobt werden kann, müssen weite Teile des jeweiligen Bühnenbildes auf der Probenbühne aufgebaut sein. Entsprechend groß muss diese ausfallen, da sie sich an der Hauptbühne der Burg orientieren muss (20m breit und 10m tief).

Im Außenbereich der Theaterwerkstatt sind Parkplätze für Mitarbeiter/innen, Darsteller/innen sowie für die Dienst- und Funktionsfahrzeuge (Lkw, Kleintransporter und -busse, Pkw, Stapler, Hubsteiger etc.) erforderlich. Eine Sammelstelle für die anfallenden Abfälle (Holz-, Metall- und Elektro) rundet den Bereich ab.

Die Burgfestspiele nutzen derzeit eine Halle als Lagerort, die im Zeitraum April bis Ende Juni auch für Proben genutzt wird. Die Halle steht auf einem Grundstück, was an einen Investor verkauft wurde und wird aus Gründen der weiteren Stadtentwicklung Anfang Juli 2019 abgerissen, ein Ersatz steht nicht zur Verfügung. Dieser soll über den Komplex der Theaterwerkstätten erfolgen.

Darüber hinaus sind derzeit die Werkstätten der Festspiele in der historischen Zehntscheune untergebracht. Abgesehen von der dort vorhandenen zu geringen Raumkapazität besteht ein Sanierungsbedarf, dem unter laufender Nutzung nicht nachgegangen werden kann. Auch hierfür bieten die Theaterwerkstätten den erforderlichen und ausreichend dimensionierten Ersatzraum.

II. Auswahlkriterien

Der Entscheidung, die Theaterwerkstätten an den nun vorgeschlagenen Standort zu verlagern, ging eine umfangreiche Vorprüfung voraus, die anhand der nachfolgenden Kriterien durchgeführt wurde:

a) Räumliche Nähe zum Betriebshof (Synergien bei der Nutzung technischen Geräts)
b) Grundstück in städtischem Eigentum (Kosten)
c) Zeitnahe Verfügbarkeit über das Grundstück
d) Ausreichend großes Grundstück (Vorplanung sieht Flächenbedarf von 3.000 m² für die Theaterwerkstatt vor, hinzu kommen die Außenanlagen sowie Rangierflächen für Lkw)
e) Möglichst geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange (auch in den Abend- und Nachstunden, sowie zeitweise am Wochenende)

zu a) Räumliche Nähe zum Betriebshof
Die Nähe zum städtischen Betriebshof soll Synergieeffekte zwischen den beiden städtischen Einheiten heben. Die Theaterwerkstätten können aufgrund der vorgesehenen räumlichen Nähe Gerätschaften des Betriebshofes, wie bspw. Gabelstabler usw., mitnutzen. Auch steht der Theaterwerkstatt die Maschinenwerkstatt des Betriebshofes offen. Diese sind umfangreich ausgestattet, so dass die in der Theaterwerkstatt beheimateten Werkstattbereiche optimal ergänzt werden.

Die Einwohnerzahlen von Bad Vilbel werden sich in den kommenden Jahren, bedingt durch die vielen Neubaugebiete (u. a. Krebsschere, Im Schleid, Ziegelhof, usw.) erhöhen. Bedingt hierdurch erhöht sich auch der Flächenbedarf auf dem Betriebshofgelände an Stellflächen für Abrollcontainer und Lagerflächen für Material (Pflastersteine, Schotter, u. a.). Aktuell steht die Beschaffung respektive Aufstockung von Müllfahrzeugen ebenfalls bedingt durch die einwohnermäßige Vergrößerung von Bad Vilbels ("Neubaugebiete") an. Der vorhandene Standort von Betriebshof und Gartenamt bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr, so dass durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche weitere Möglichkeiten für die Erweiterung der technischen Dienste der Stadt Bad Vilbel geschaffen werden. Aufgrund des Wachstums der Stadt in den kommenden Jahren wird auch das Personal von Gartenamt und Betriebshof weiter anwachsen. Im Doppelhaushalt 2019/2020 sind sechs zusätzliche Stellen für Gartenamt und Betriebshof vorgesehen. Perspektivisch ist nicht auszuschließen, dass auch für den städtischen Fuhrpark weitere Fahrzeughallen errichtet werden müssen. Eine entsprechende Erweiterung muss auf dem vorhandenen Areal erfolgen. Dies geht zur Lasten schon heute genutzter Lagerflächen, für die Ersatz geschaffen werden muss.

Daneben sind die zu erwartenden Synergieeffekte der angrenzenden Theaterwerkstatt zu erwähnen: Durch die räumliche Nähe kann auch der Aufbau einer Doppelstruktur in Bezug auf Werkstatteinrichtungen, Gabelstapler, u. ä. vermieden werden. Der FB Kultur und der gewerbliche Bereich des FB Technische Dienste / Bauwesen könnten sich hierdurch gegenseitig Amtshilfe in Bezug auf Gerätschaften leisten.

zu b) Grundstück in städtischem Eigentum
Die Haushaltswirtschaft ist gemäß § 92 Abs. 2 HGO sparsam und wirtschaftlich zu führen. Aus diesem Grund wurde die Grundstücksauswahl auf solche Fläche begrenzt, die sich bereits in städtischem Eigentum befinden.

zu c) Zeitnahe Verfügbarkeit über das Grundstück
Aufgrund der Tatsache, dass die Burgfestspiele ab Sommer 2019 eine Lager- und Probenhalle nicht mehr nutzen können, entsteht dringender Handlungsbedarf, um den Festspielbetrieb nicht zu gefährden. Deshalb ist die zeitnahe Errichtung der Theaterwerkstatt von großer Bedeutung, weshalb neben der Frage der Grundstückskosten auch die zeitliche Verfügbarkeit ein Kriterium für die Auswahl des Grundstücks war.

zu d) Ausreichend großes Grundstück
Die Vorplanung für die Theaterwerkstatt sieht einen Flächenbedarf im Erdgeschoss von ca. 3.000 m² vor, hinzukommen die Außenanlagen Theaterwerkstatt. Das sind Parkplätze für Mitarbeiter/innen, Darsteller/innen sowie für die Dienst- und Funktionsfahrzeuge (Lkw, Kleintransporter und -busse, Pkw, Stapler, Hubsteiger etc.). Eine Sammelstelle für die anfallenden Abfälle (Holz-, Metall- und Elektro) sowie entsprechende Rangierflächen komplettieren die Flächenanforderung.

Die Flächen für den Garten- und Baubetriebshof sollen zusätzlich bis zu 2.000 m² in Anspruch nehmen. Im Bebauungsplan soll daher eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Die Fläche des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,1 ha und umfasst zusätzlich noch den im Osten bestehenden Feldweg für die Erschließung.

zu e) Möglichst geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange
Bei der Auswahlentscheidung für die Theaterwerkstatt spielte auch die Frage nach einem möglichst geringen Konfliktpotenzial hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange eine große Rolle.
Der Standort sollte deshalb so gewählt werden, dass von der Theaterwerkstatt keine Nachteile oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft entstehen.
Im März und April arbeiten die Burgfestspiele an sechs Tagen die Woche, jeweils von morgens 7 Uhr bis in den späten Abend hinein. Ab Beginn der Spielzeit im Mai bis Ende der Spielzeit Mitte September kommt der Sonntag hinzu, der allerdings nur für die reine und unmittelbare Vorstellungsvorbereitung genutzt wird. Dies gilt für den Bereich der Werkstätten und der Schneiderei. Ab Mitte April bis Ende Juni wird täglich geprobt - also auch sonntags - von 10 bis 14 und von 18 bis 22 Uhr.
Auch mit Blick auf die verkehrliche Erschließung wurde darauf geachtet, dass der Lieferverkehr nicht durch Wohngebiete geführt werden muss, um so mögliche Lärmkonflikte zu vermeiden. Aufgrund des Festspielbetriebs kann nicht ausgeschlossen werden, dass Lieferverkehre auch in der Nachtzeit und am Wochenende stattfinden.

III. Alternativenprüfung vorhandener unbebauter Flächen in Bad Vilbel gemäß Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP)

Unabhängig von der Erweiterungsoption für den Betriebshof und die sich ergebenden Synergieeffekte wird nachfolgend eine Betrachtung möglicher Alternativstandorte für die Theaterwerkstatt durchgeführt, die sich anhand der im RPS/RegFNP ausgewiesenen und noch unbebauten Flächen in Bad Vilbel orientiert. Die Karte mit den entsprechenden Standorten ist in der Anlage beigefügt.

zu 1) Europäische Schule (Fläche ca. 3,8 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" von ca. 3,8 ha ist komplett bebaut. Auf dem Areal befindet sich die Europäische Schule RheinMain (ESRM). Rechtskräftig in diesem Bereich sind die Bebauungspläne "Auf der Scheer" 2.+3. Änderung. Diese weisen "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" für das Areal aus.
Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 2) Golfplatzweg (Fläche ca. 2,9 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" von ca. 2,9 ha stellt die einzige Erweiterungsfläche des Stadtteil Dortelweils für den Wohnungsbau dar. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation soll die Fläche für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden.
Die Flächen befinden sich größtenteils nicht im städtischen Besitz.
Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 3) Richard-Schäfer-Ring (Fläche ca. 0,9 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile komplett entwickelt und vollständig bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Vilbeler Pfad", 2. Änderung.
Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 4) Auf der Breitwiese
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" von ca. 1,9 ha stellt die einzige Erweiterungsfläche des Stadtteil Gronaus für den Wohnungsbau dar. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation soll die Fläche für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden. Die verkehrliche Andienung müsste durch ein Wohngebiet geführt werden.
Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 5) Am Stock Ost (Fläche ca. 7 ha)
Die entsprechenden Flächen sind fast vollständig bebaut. Noch unbebaute Grundstücke, die sich im städtischen Besitz befinden, stehen aufgrund von Kaufoptionen nicht für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

zu 6) Am Stock West (Fläche ca. 1 ha)
In diesem Areal sind nur noch 4 kleine (unter 2.400 m² Grundstücksgröße) unbebaute Grundstücke vorhanden, die sich allesamt nicht im städtischen Besitz befinden. Außerdem ist der Flächenbedarf für die Theaterwerkstatt größer als die zur Verfügung stehende Fläche der jeweiligen Grundstücke.

zu 7) Ziegelhof (Fläche ca. 3,6 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile komplett entwickelt und vollständig bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Ziegelhof", 1. Änderung.
Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 8) Im Schleid (ca. 11 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" von ca. 11 ha ist an einen Investor verkauft und steht somit als Standort einer Theaterwerkstatt nicht mehr zur Verfügung.

zu 9) Im Schleid (ca. 4,8 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile bereits zu ¾ entwickelt und bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Im Schleid", 3. Änderung. Sämtliche Flächen sind an einen Investor verkauft. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 10) Quellenpark (ca. 19 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" von ca. 19 ha ist an mehrere Investoren verkauft und steht somit als Standort einer Theaterwerkstatt nicht mehr zur Verfügung.

zu 11) Quellenpark (ca. 12,1 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist wird gerade entwickelt und bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Krebsschere", 2., 7. und 8. Änderung. Sämtliche Flächen sind an Investoren verkauft. Ausgenommen hiervon ist eine Gemeinbedarfsfläche, auf der der Schulträger eine neue Grundschule für den Stadtteil errichtet. Außerdem werden dort zwei Kindertagesstätten sowie ein Sporthaus realisiert. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 12) Schwimmbad (ca. 15,6 ha)
Auf der Fläche entsteht das Thermenparadies Bad Vilbel. Es besteht eine vertragliche Verbindung mit einem Schwimmbadbetreiber. Sämtliche Flächenpotenziale sind bereits verplant. Für das Vorhaben läuft ein RPS/RegFNP-Änderungsverfahren. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 13) Im Schleidenfeld hinter der Burg (ca. 1 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gemischte Baufläche, geplant" befindet sich fast vollständig in Privatbesitz. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 14) Im Boden (ca. 1 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte Fläche "Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannstation" wird in der Zwischenzeit anders genutzt, da das Umspannwerk an dieser Stelle mittlerweile abgebrochen ist. Auf einer Teilfläche ist ein P+R-Parkplatz entstanden. Die verbleibende Restfläche ist als WA-Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan "Quellenpark Südost" festgesetzt. Die Fläche befindet sich auch nicht im Eigentum der Stadt Bad Vilbel. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 15) Taunusblick (ca. 8,2 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile komplett entwickelt und fast vollständig bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Taunusblick", der dort Wohnen planungsrechtlich absichert. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus, zumal die verkehrliche Andienung durch ein Wohngebiet geführt werden müsste.

zu 16) Am Hang (ca. 0,4 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" von ca. 0,4 ha ist an einen Investor zur Errichtung einer Senioreneinrichtung verkauft. Außerdem ist die Fläche zu klein, um die notwendigen Einrichtungen zum Betrieb der Theaterwerkstatt unterzubringen. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 17) Alte Frankfurter Straße (ca. 1 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gemischte Baufläche, geplant" von ca. 1 ha ist mittlerweile hälftig bebaut. Dort befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Wehr Heilsberg. Die verbleibende Restfläche ist flächenmäßig betrachtet zu klein als Standort einer Theaterwerkstatt. Auf dem Areal soll zudem ein Bürgerhaus mit integrierter Kita entstehen.

zu 18) Christeneck (ca. 2 ha)
Die im RPS/RegFNP dargestellte "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" ist durch den Bebauungsplan "Christeneck" als Fläche für die Errichtung eines Jugendhauses vorgesehen. Die Hälfte des Areals ist bereits mit einer so genannten Dirt-Bike-Bahn belegt. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus, zumal die verkehrliche Andienung durch ein Wohngebiet geführt werden müsste.

IV. Fazit

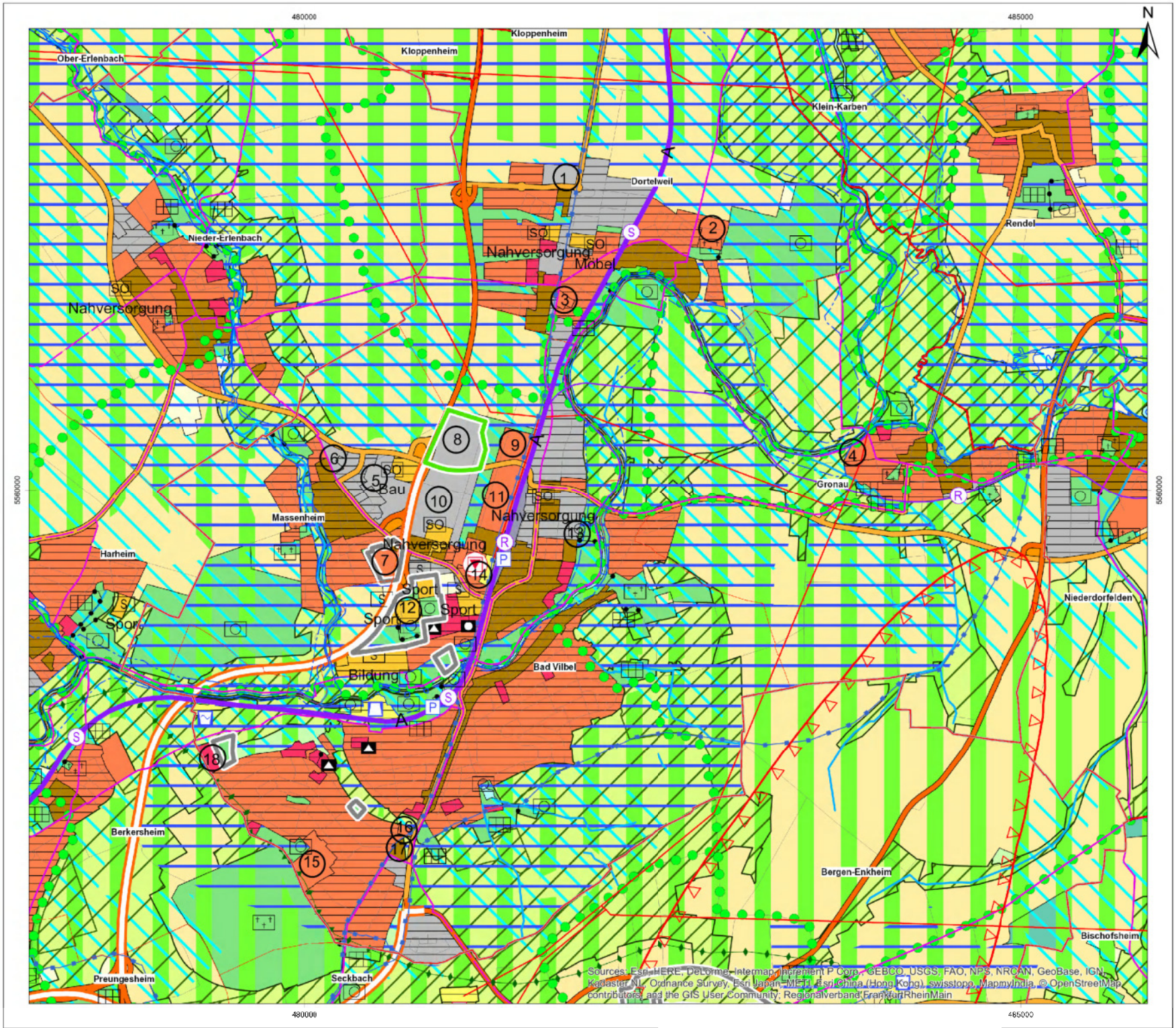
Unter Berücksichtigung der unter Punkt II erläuterten Kriterien, mit Ausnahme der zu erwartenden Synergieeffekte mit dem bereits bestehenden Betriebshof, ist festzustellen, dass keine der unter Punkt III aufgeführten Flächen, die gemäß RPS/RegFNP noch zur Verfügung stehen könnten, für die Unterbringung der erforderlichen Gebäude und Freiflächen geeignet ist.

Entweder sind diese Flächen bereits für andere Nutzungen vorgesehen und zum Teil auch schon entsprechend mit Bebauungsplänen überplant, oder sie sind zu klein bzw. befinden sich nicht im städtischen Besitz. Weiterhin kann die erforderliche Erschließung nicht immer umgebungsverträglich abgewickelt werden.

Hinzu kommt der erläuterte Erweiterungsbedarf für den städtischen Betriebshof, der hier flächensparend in Zusammenhang mit den benötigten Flächen für den Kulturbetrieb gedeckt werden kann. Dass dadurch am gewählten Standort eine landwirtschaftliche Fläche verloren geht, die im Süden direkt an den Betriebshof, im Westen an die Kreisstraße und im Osten an den Erschließungsweg angrenzt, wird vor dem Hintergrund der oben angeführten Prüfung der Alternativen in der Abwägung Kauf genommen.

gez. Sebastian Wysocki, Erster Stadtrat

Anlage: Karte mit Standorten



RegioMap: Karte:

Bad Vilbel

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportal http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportal mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:25.000

Druckdatum: 11.12.2017

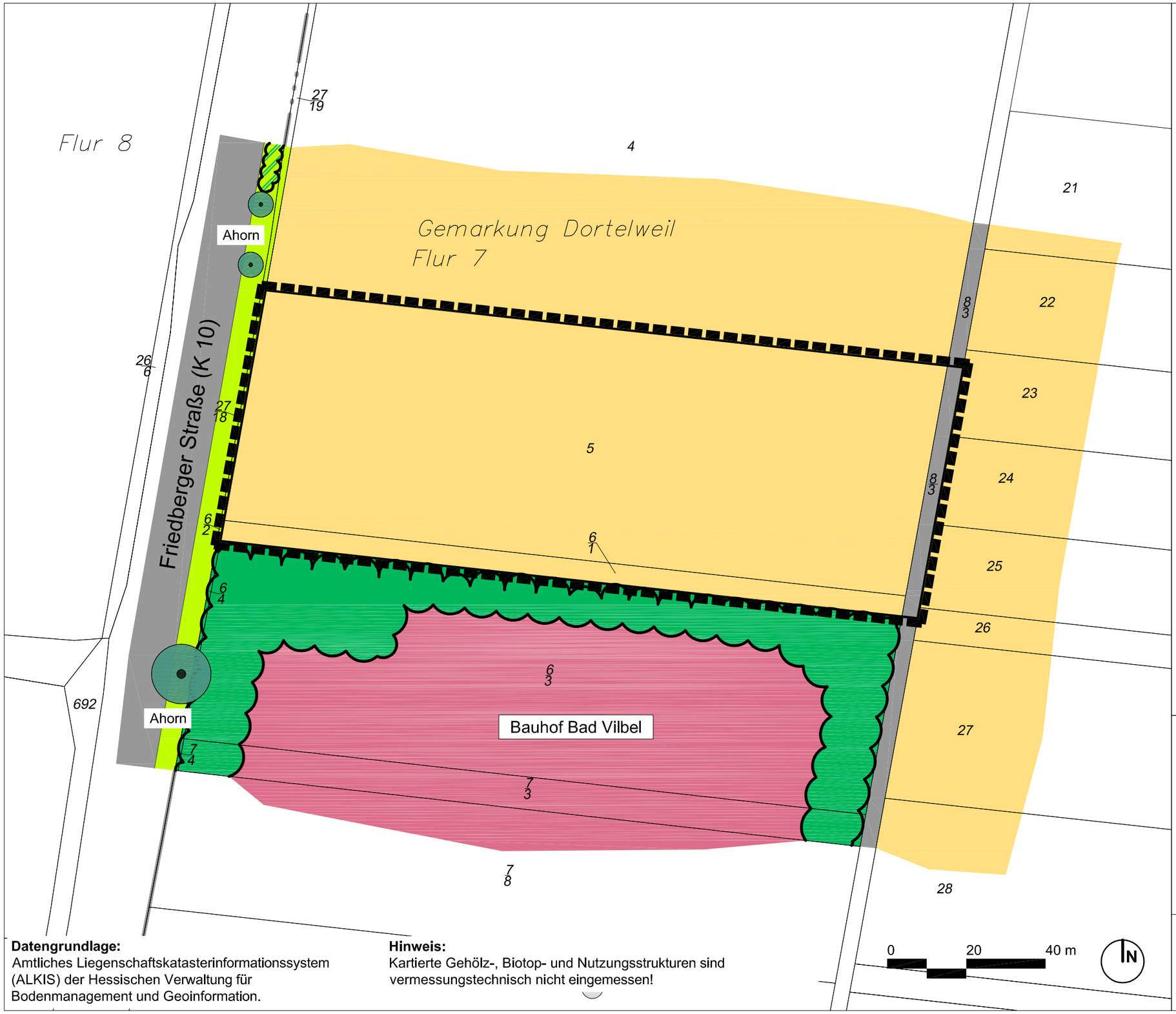
Bereitstelllung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Bad Vilbel: Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil" - Landschaftsplanerische Bestandskarte M 1:1.000

Stand: 30.08.2018



Zeichenerklärung

- Wasserundurchlässig befestigte Wegefläche (Asphalt, Ortbeton)
- Verkehrsbegleitgrün
- Bauhof Bad Vilbel (wasserundurchlässig und wasserdurchlässig befestigte Wege-, Platz- und Lagerflächen einschl. begleitender Grünflächen)
- Acker, intensiv genutzt
- Hecke, Baumhecke; straßenbegleitend
- Hecke, Baumhecke; Eingrünung des Bauhofes mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern; im Norden mit vorgelagertem 1m breiten Gräser- und Kräutersaum
- Laubbaum

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Hinweis:
Kartierte Gehölz-, Biotop- und Nutzungsstrukturen sind vermessungstechnisch nicht eingemessen!

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

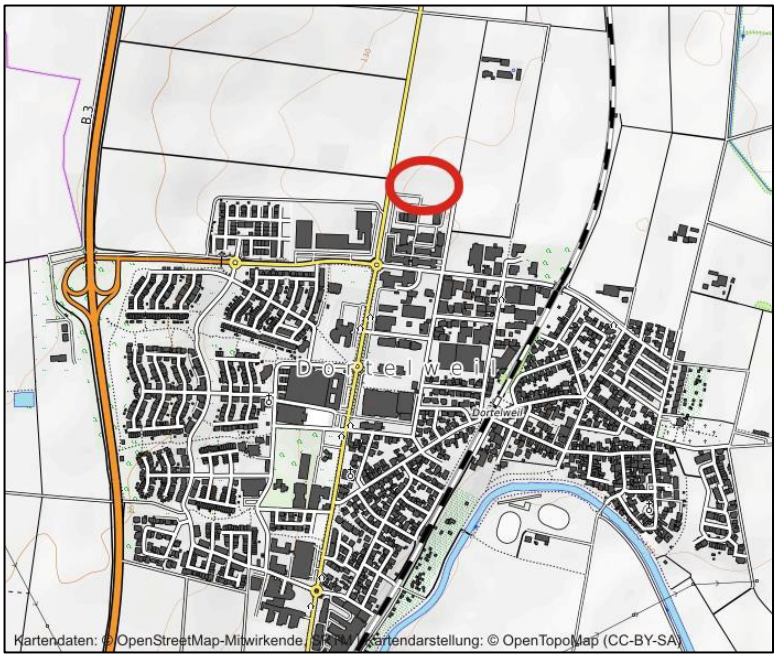
Bebauungsplan
"Theaterwerkstätten Dortelweil"

Landschaftsplanerische Bestandskarte
Aufnahme: August 2018

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"



Umweltbericht

Stand: 20.12.2019

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 5

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 11

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 15

2.3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen 15

2.3.2 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich 16

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes 17

3 Zusätzliche Angaben 18

3.1 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 2 genannten Schutzgüter und Schutgebiete 18

3.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 18

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 18

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben 18

3.5 Referenzliste der Quellen 20

Anlagen

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL), 30.07.2019
- Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Bad Vilbel / Dortelweil" (bio-plan), 30.07.2019

1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht sind insbesondere:

- das "Faunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung zu dem Bebauungsplan 'Theaterwerkstätten Dortelweil' (bio-plan, Dr. G. Rausch)" vom 30.07.2019,
- umweltrelevante Daten des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain,
- umweltrelevante Daten des geoportals Hessen,
- die Landschaftsplanerische Bestandskarte (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL) vom August 2018,
- die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL) vom 30.07.2019 sowie
- die Planbestandteile des Bebauungsplanes "Theaterwerkstätten Dortelweil" der Stadt Bad Vilbel (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL) vom 06.08.2019

berücksichtigt.

Als rechtliche Grundlage werden folgend aufgelistete Gesetze herangezogen:

- In § 17 (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 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (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 Burgfestspiele der Stadt Bad Vilbel sind seit vielen Jahren fester Bestandteil des Kulturangebots in der Region. Zentrale Spielstätte ist die Wasserburg in der Kernstadt. Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltungen sind jedoch auch Werkstätten, Lager- und Probenräume etc. erforderlich. Diese zusätzlichen Räume und Flächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Einige davon werden aber in Zukunft wegfallen, da sie für andere Nutzungen benötigt werden. Es ist also ein Ersatz erforderlich, um den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuhalten und seinen dauerhaften Bestand zu sichern.

Ein weiterer Flächenbedarf besteht durch die Arbeit der städtischen Gartenabteilung und den Baubetriebshof. Diese haben zwar bereits im südlich angrenzenden Gebiet Flächen zur Verfügung, allerdings reichen diese nicht aus. Neben den Produktions- und Probenräumen für die Burgfestspiele sollen daher auch Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein Gebäude mit Räumen für den Kulturbetrieb der Stadt entstehen. Hierbei handelt es sich um Nutzungen ohne Publikumsverkehr wie Werkstätten, Probe- und Lagerräume sowie die entsprechenden Personalräume. Weiterhin soll das Plangebiet auch für den benachbarten Garten- und Baubetriebshof genutzt werden können.

Um diese Nutzungen abzusichern, wird das Baugebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: 1. Theaterwerkstätten: Anlagen für kulturelle Zwecke ohne Publikumsfrequenz wie Werkstätten, Probe-, Büro- und Lagerräume, 2. Garten- und Baubetriebshof" festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6. Die höchstens zulässige Gebäudehöhe darf 10,0 m nicht überschreiten. Es ist jedoch ausnahmsweise eine Überschreitung dieser Höhe um 2,0 m zulässig, jedoch nur auf einer Fläche von bis zu 300 qm.

Freiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind entsprechend dauerhaft zu begrünen, wobei landschaftsplanerisch insbesondere die festgesetzte "Nicht überbaubare Grundstücksfläche – Anpflanzung von Sträuchern" im Norden sowie die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen von Bedeutung sind.

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

Nachfolgend aufgeführte Fachgesetzte sind bei der vorliegenden Planung besonders zu beachten:

Naturschutzrecht

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), wobei der § 18 BNatSchG das Verhältnis zum Baurecht regelt. Demnach ist bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Unmittelbar anzuwenden sind jedoch die 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) besonders zu berücksichtigen. Ebenfalls besonders zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. §§ 32 bis 34 BNatSchG.

Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1 (2) BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Weiterhin ist der Umgang mit Bodenbelastungen geregelt.

Entsprechend § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) sind auf Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im Sinne des BBodSchG erfüllt der Boden die natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus ist er Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser-/ Nährstoffkreisläufen. Aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besitzt er Bedeutung als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus besitzt der Boden Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen sowie als Standort für die Ver- und Entsorgung.

Gemäß § 1 (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.

Wasserrecht

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fordert in § 1 WHG, die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen.

Aussagen der Fachpläne

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Diese Flächendarstellung wird überlagert von der Darstellung eines "Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen" und eines "Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz".

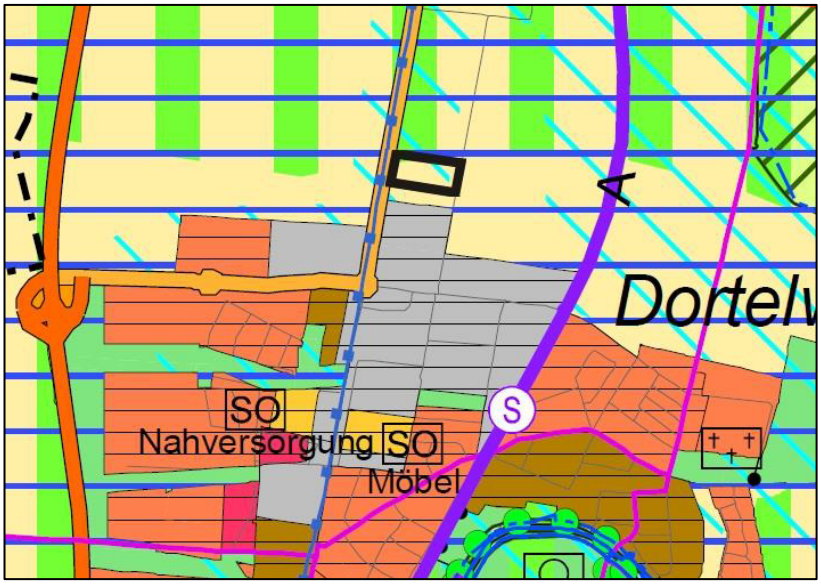


Abb.: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Der Bebauungsplan soll eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzen. Damit wird er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Bad Vilbel geht aber davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Ein Antrag auf entsprechende Änderung des RPS/RegFNP 2010 wurde daher gestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

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.

Bei Bedarf erfolgt auch eine Bewertung in Zwischenstufen.

Bewertet auf dieser verbal-argumentativen Ebene werden die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter:

- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt
- Landschaftsbild / Ortsbild
- Mensch / Kulturgüter
- Spezielle Wechselwirkungen

Bei der nachfolgenden Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine zweigeteilte Betrachtung. So erfolgt in einem ersten Schritt eine Einstufung des Schutzgutes bezüglich der Bedeutung - bezogen auf die bestehende Situation. Daran anschließend erfolgt eine Auswirkungsprognose - bezogen auf die durch den Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen. Hierbei sind die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase zu berücksichtigen.

Der Formulierung des § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass nur die "voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen" ermittelt werden sollen, ist zu entnehmen, dass keine komplexe Zukunftsbetrachtung vorgenommen werden muss. Statt dessen reicht eine Prognosegenauigkeit nach vernünftigem planerischem Ermessen. Auch der in § 2 (4) Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche. So bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detailierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Insbesondere ist durch die Einbeziehung der Informationen aus Landschaftsplänen oder anderen umweltrelevanten Fachplanungen der Ermittlungsaufwand einzuschränken.

Schutzgut: Boden

Der tatsächliche Bestand wird geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen, wobei aufgrund der vorhandenen Böden eine intensive ackerbauliche Nutzung erfolgt (Anbau von Getreide bzw. Mais). Die Standortkarte Hessen weist eine gute Nutzungseignung für Acker (A1) auf. Entsprechend dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (2004, Fortschreibung 2010) wird die Ernährungsfunktion der Feldflur im Plangebiet insgesamt in die Stufe 1 (hohe Funktionserfüllung) eingeordnet.

Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen wird die Feldflurfunktion des Gebiets, wie die meisten Flächen um Bad Vilbel herum, als 1a bewertet. Es gehört damit zu einem Raum, nämlich der Wetterau, der von herausragender Bedeutung für die Ernährungs- und Versorgungsfunktion ist.

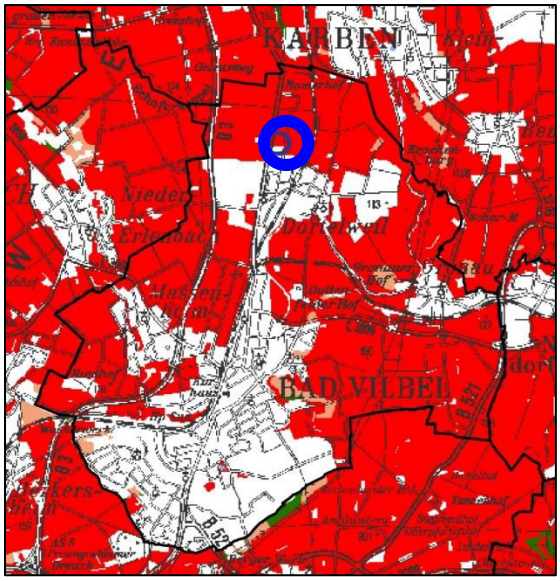


Abb.: Ergebniskarte "Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen" des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen

rot: 1a-Gebiete, blauer Kreis: Plangebiet

Darüber hinaus besitzen die Böden ein hohes Wasserspeichervermögen sowie ein hohes Nitratrückhaltevermögen.

Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Zusammenfassende Bewertung:

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

Schutzgut: Fläche

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Bodenschutzklausel nach §1a (2) BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und

effizient zu nutzten. Das Plangebiet ist zurzeit, mit Ausnahme des befestigten Feldweges, unbebaut. Die Eignung der Fläche auch im Vergleich mit möglichen Alternativen werden im Rahmen des Bebauungsplanes untersucht (s. Alternativenprüfung; Anlage der Begründung).

Zusammenfassende Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut "Fläche" 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.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung noch ist ein Überschwemmungsgebiet betroffen. Es liegt jedoch in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929).

Zusammenfassende Bewertung:

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

Schutzgut: Klima / Luft

Das Plangebiet wird im Kartenwerk des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt RheinMain als Bereich mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt ausgewiesen (Klimawirksame Flächen mit hoher Bedeutung). Dies liegt vornehmlich an der Funktion landwirtschaftlich genutzter Flächen, wie hier den vorhandenen Ackerflächen, die eine hohe Kaltluftproduktion besitzen und sich weit nach Norden und Osten erstrecken. Die klimaökologische Bedeutung des Plangebietes im Rahmen des Kaltluftabflusses ist jedoch aufgrund der Lage als gering bis mittel einzustufen.

Zusammenfassende Bewertung:

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

Schutzgut: Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Mit Ausnahme des versiegelten landwirtschaftlichen Weges am östlichen Rand des Plangebietes werden die Flächen ausnahmslos ackerbaulich intensiv genutzt. Diese Nutzung setzt sich nördlich und östlich weiter fort. Im Süden grenzt zum Zeitpunkt der Biotop- und Nutzungstypenkartierung eine gut ausgebildete Hecke mit verschiedenen einheimischen und standortgerechten Arten an das Plangebiet, die den im Süden vorhandenen Baubetriebshof gut zur freien Landschaft eingrünt.

Im Zuge von Pflegemaßnahmen wurde diese im Winter 2018/2019 zurückgeschnitten. Einzelne Bäume wurden erhalten.

Im Westen grenzt die Friedberger Straße an, wobei diese 2-3 m höher als das Plangebiet verläuft. Der Höhenunterschied wird durch einen Böschungsbereich abgefangen, der sich als Verkehrsbegleitgrün darstellt.

Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der als Anlage beigefügten landschaftsplanerischen Bestandskarte zu entnehmen.

Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich (rot)

Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach dem 4. Kapitel BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets oder im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Ausgehend von den tatsächlich vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen fand 2019 eine faunistische Untersuchung statt (bio-plan, Dr. G. Rausch, s. Anlage). Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurden die zu erfassenden Tierarten bzw. Tiergruppen festgelegt. Für den zu untersuchenden Bereich wurde der Schwerpunkt auf das Vorkommen der Offenlandarten unter den Vögeln sowie auf Vorkommen der Zauneidechse gelegt. Aufgrund fehlender Baumhöhlen sowie fehlender dickstämmiger Bäume im nahen Umfeld des Plangebiets wurde auf die Untersuchung von Fledermaus-Vorkommen verzichtet. Zufallsfunde von bemerkenswerten Tierarten aus anderen Tiergruppen wurden berücksichtigt.

Folgende für die nachfolgende artenschutzrechtliche Prüfung relevanten Arten konnten dabei nachgewiesen werden:

- Feldlerche
- Rebhuhn

Die Fundorte bzw. Reviere, Brutplätze aller nachgewiesenen planungsrelevanten Arten Feldlerche und Rebhuhn sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen

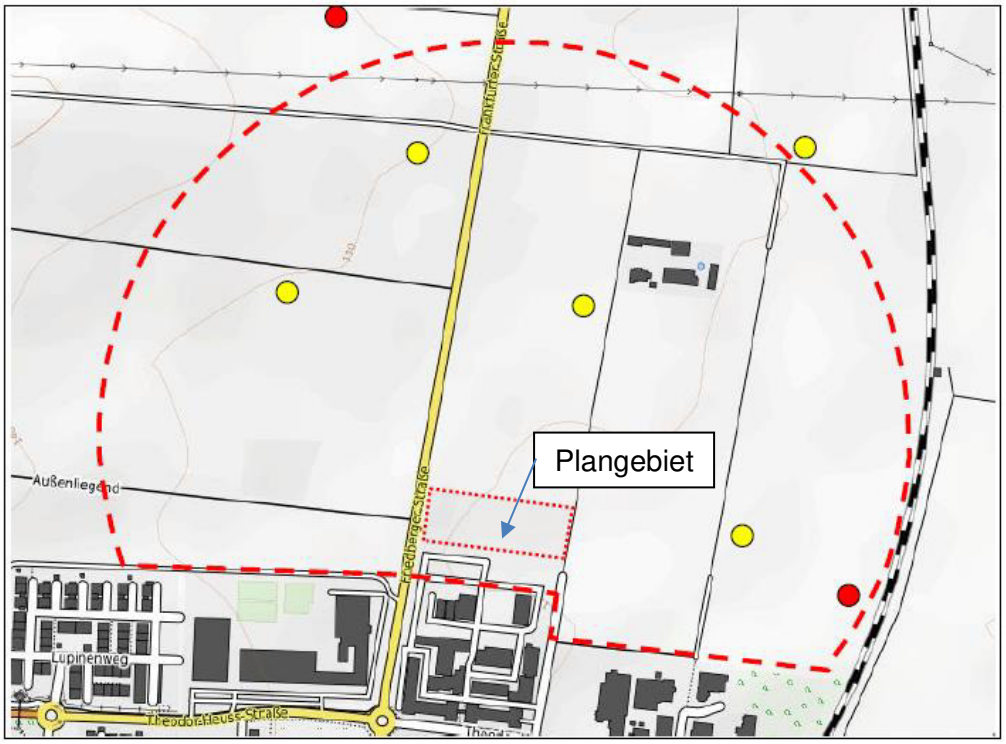


Abb.: Karte der Reviere von Feldlerche (gelb) und Rufzentren des Rebhuhns (rot); bio-plan 30.07.2019

Bei den allgemein häufigen, besonders geschützten Arten konnten Amsel, Dorngrasmücke, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Wiesenschafstelze, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zilpzalp nachgewiesen werden.

Ein Nachweis von Zauneidechse und Feldhamster konnte nicht erbracht werden.

Zusammenfassende Bewertung:

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

Schutzgut: Landschaftsbild:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitgehend ebene, ackerbaulich genutzte Flächen am Ortsrand von Dortelweil. Der südlich angrenzende Bauhof ist durch eine Laubgehölzhecke gut eingegrünt. Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

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.

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Gehölzstrukturen fehlen gänzlich. Der östlich angrenzende Feldweg wird von einigen Spaziergängern und Radfahrern genutzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes ist die Erholungs- bzw. Freizeitnutzung der Fläche selbst jedoch eher gering.

Kultur- und Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Zusammenfassende Bewertung:

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut "Mensch und Kulturgüter" unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Zustandes als "mittel" 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 zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenstrukturen im gesamten Plangebiet. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist mit einer Bodenversiegelung und -verdichtung durch Gebäude, Wege- und Platzflächen sowie Stellplätze sowie deren Zufahrten in einer Größenordnung von maximal ca. 8.815 m² zu rechnen

Hinzu kommen noch einmal die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen mit maximal ca. 382 m² und die Fläche für Versorgungsanlagen mit 30 m². Insgesamt ist daher durch die Planung von einer maximalen Versiegelung bzw. Befestigung von ca. 9.227 m² auszugehen.

Darüber hinaus werden auch die verbleibenden Grünflächen (ca. 2.204 m²) dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Zusammenfassende Bewertung:

Insgesamt kommt es durch die planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben zu "hohen" negativen Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden".

Schutzgut: Fläche

Unter dem Schutzgut "Fläche" ist primär der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht hier der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig im vorangegangenen Schutzgut "Boden" abgearbeitet wird. Auch die Schonung der "freien Landschaft" bzw. von Flächen ohne bauliche Vorprägung ist im Zusammenhang mit dem Schutzgut "Fläche" zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Bebauung von zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächen werden entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,6) den verschiedenen Nutzungen entzogen und stehen nicht mehr zu Verfügung.

Zusammenfassende Bewertung:

Insgesamt kommt es durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgrund des Flächenverlustes zu "hohen" negativen Auswirkungen auf das Schutzgut "Fläche".

Schutzgut: Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser" werden in erster Linie durch den Versiegelungsgrad (s. o.) bestimmt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe auf das Schutzgut "Wasser" festsetzt. So sind die Stellplatzflächen entsprechend der

Stellplatzsatzung wasserdurchlässig zu befestigen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass mindesten 30 % der Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen sind.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus eine entsprechende Festsetzung zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser, wonach Niederschlagswasser von unbegrünten Dachflächen aufzufangen und zu verwenden ist, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht betroffen. Betroffen ist jedoch das Heilquellenschutzgebiet. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet zu erwarten sind.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser" durch die vorliegende Planung können als "gering" eingestuft werden.

Schutzgut: Klima / Luft

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen. Erhebliche Auswirkungen auf klimaökologisch relevante Ausgleichsflächen sind jedoch nicht zu erwarten, da durch die Bebauung des Plangebietes nur ein kleiner Teil des sich weit nach Norden und Osten erstreckenden "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in Anspruch genommen wird.

Darüber hinaus wirken sich auch hier die festgesetzte Dachbegrünung sowie die umfangreichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen positiv aus.

Zusammenfassende Bewertung:

Auf das Schutzgut "Klima / Luft" sind durch die vorliegende Planung insgesamt "geringe" Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan wird es vor allem zu einem Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen kommen. Aus der Sicht des Biotopschutzes sind die Auswirkungen daher als gering einzustufen.

Schutzgegenstände nach dem 4. Kapitel des BNatSchG sind nicht betroffen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden für die zu berücksichtigenden relevanten Arten folgende Prognose der projektbedingten Auswirkungen getroffen:

Tabelle 3: Relevante Fledermaus- und Vogelarten - Prognosen der projektbedingten Beeinträchtigungen ohne Durchführung von Vermeidungs-, CEF- oder FCS-Maßnahmen

BRUTVOGELARTEN	Rote Liste	BNSG		FFH-RL bzw. V-RL	Habitat-/Revier-Verlust (Anzahl Quartiere/Brutpaare)		Habitat-Beeinträchtigung (Anzahl Ind.)
		b	s		direkter Verlust	indirekter Verlust durch Lärm/Beweg.	Teilnahrungs-raumverlust
Brutvögel							
Feldlerche	●	●		●	-	-	-
Rebhuhn	●	●		●	-	-	1
Gastvögel							
Rauchschwalbe	●	●		●	-	-	-
Mauersegler	●	●		●	-	-	-

	Prüfung erforderlich
	Prüfung nicht erforderlich

Abb.: Relevante Vogelarten – Prognosen der projektbezogenen Beeinträchtigungen ohne Durchführung von Vermeidungs-, CEF- oder FCS-Maßnahmen (bio-plan, 30.07.2019)

Hinsichtlich der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den nachfolgenden Punkt 2.3 verwiesen.

Zusammenfassende Bewertung:

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

Schutzgut: Landschaftsbild

Vor allem in der Bauphase kommt es zu negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da hier Flächen am unmittelbaren Ortsrand von Dortelweil betroffen sind. Nach der Bauphase werden sich die grünordnerischen Festsetzungen bezüglich der Grundstücksfreiflächengestaltung positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Hier sind insbesondere die Fläche für Anpflanzungen sowie die Einzelbaumanpflanzungen aufzuführen.

Durch die innerhalb dieser Flächen vorgesehenen grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen kann eine überdurchschnittliche Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden. Darüber hinaus ist, im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die festgesetzte Gebäudehöhe sowie das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) von Wichtigkeit. Diese liegen unterhalb der Ausnutzung, die für den südlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt wurde, und wird damit der besonderen Lage am Ortsrand gerecht.

Eine Ausnahme von der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird für einen kleineren Gebäudeteil vorgesehen, in dem die Kulissen gebaut werden. Hier wird möglicherweise aufgrund erforderlicher Krananlagen eine größere Höhe benötigt. Es ist daher ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auf einer Fläche von 300 qm um 2 m zulässig. Aufgrund der begrenzten Größe der Fläche im Zusammenspiel mit der festgesetzten wirksamen Eingrünung bleibt auch dies ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Zusammenfassende Bewertung:

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

Schutzgut: Mensch und Kulturgüter

Die Fläche geht hinsichtlich ihrer Freizeit- und Erholungsfunktion gänzlich verloren, wenngleich die Bedeutung der Flächen diesbezüglich gering ist.

Auswirkungen hinsichtlich der Wohnumfeldfunktion sind nicht zu erwarten oder nur im geringen Maße während der Bauphase. Direkt angrenzende Wohngebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf Kultur- und 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 und 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 stünden die Flächen auch weiterhin der Landwirtschaft zu Verfügung. Vor allem die erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter "Boden" und "Fläche" könnten somit verhindert werden.

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 ausgeführt. Unterschieden wird in artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie den sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen.

2.3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die hiesige Tierwelt beurteilen zu können, wurde das Büro bio-plan beauftragt ein faunistisches Gutachten zu erstellen (s. Anhang), in dem die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen aufgezeigt werden.

Das Gutachten zeigt auf, dass wegen der potenziellen Eingriffe im Zusammenhang mit der Bebauung der Theaterwerkstätten ausschließlich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können. Vorlaufende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) sind nicht erforderlich.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um folgende Punkte, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden:

Feldlerche:

1) Vermeidungsmaßnahme: Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standortheimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer "Nicht überbaubaren Grundstücksfläche – Anpflanzung von Sträuchern".

Rebhuhn:

2) Vermeidungsmaßnahme: Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standortheimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden (siehe Punkt 1).

3) Vermeidungsmaßnahme: Verzicht auf nächtliche Dauerbeleuchtung: Die Nord- und Ostseite der Theaterwerkstätten darf nachts nicht dauerhaft beleuchtet werden. Temporäre Beleuchtung mittels Bewegungsmelder ist jedoch möglich. Zu verwenden ist insektenfreundliches gelb-oranges-Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

4) Vermeidungsmaßnahme: Straßenbeleuchtung: Falls für die zuführende Straße auf der Ostseite des Grundstückes Laternen vorgesehen sind, sollten diese ebenfalls mit insektenfreundlichem gelb-orangem-Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer ausgestattet werden. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

Die festgesetzten Heckenanpflanzungen im Norden und parallel der Friedberger Straße dienen gleichzeitig auch als Kompensationsmaßnahme für die allgemein häufigen Vogelarten, da dadurch mittelfristig neue Bruthabitate für Heckenbrüter geschaffen werden.

2.3.2 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Neben den oben geschilderten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sieht der vorliegende Änderungsplan weitere Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf vor. Entsprechend den Festsetzungen sind mindestens 6 standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen. Hierbei wird eine Mindestpflanzqualität festgesetzt, um mittelfristig einen entsprechenden Baumhabitus zu erzielen. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine Heckenanpflanzung parallel der Friedberger Straße fest, um die auf dem Bauhof vorhandene Hecke in diesem Bereich nach Norden fortzuführen. Im Zusammenhang mit den umfangreichen Heckenanpflanzungen im Norden und Westen kann somit eine gute Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erzielt werden, welche vor allem für die Schutzgüter "Flora und Fauna, biologische Vielfalt", "Klima / Luft" und für das "Landschaftsbild" positive Auswirkungen erzielen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 30 % der entstehenden Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Diese Festsetzung wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter "Klima / Luft" und "Wasser" positiv aus. Auch die Festsetzung, dass das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln oder zu verwenden ist, soweit es nicht auf den Grundstücksfreiflächen versickert wird, führt zu einer Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt.

Im Zusammenhang mit der Vermeidung von Eingriffen auf das Landschafts-/ Ortsbild wirkt sich die festgesetzte Gebäudehöhe sowie das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) eingriffsminimierend aus. Diese liegen insgesamt unterhalb der Ausnutzung, die für den südlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt wurde, und wird damit der besonderen Lage am Ortsrand gerecht.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes ist auf die Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind insbesondere die im Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2010) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens,
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung und Verdichtung im Unterboden nach Bauende vor Eintrag des Oberbodens sowie die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Nach § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft, d.h. auch über den Umfang von Eingriffen und den erforderlichen Ausgleich, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden.

Mit Hilfe einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a (3) BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage dem Umweltbericht beigefügt.

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist durch die vorliegende Planung mit einem Biotopwertverlust von 48.088 Wertpunkten zu rechnen. Der Ausgleich für diese Eingriffe soll im Rahmen der Abwägung durch Maßnahmen des Ökokontos außerhalb des Plangebietes herangezogen werden, die nachfolgend beschrieben werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird eine Maßnahme herangezogen, die bereits auf dem Ökokonto der Gerty-Strohm-Stiftung verbucht ist. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahme:

Lage		**Maßnahme**	**Wertpunkte**
Gemarkung Gronau und Dortelweil	Flur 4 Nr. 3/2 tlw. und Nr. 45/14 (Gronau) sowie Flur 1 Nr. 465/31 (Dortelweil)	Renaturierung Nidda im Bereich des Gronauer Hofes	Anteilsmäßig mit 48.088 Wertpunkten

Zur Sicherung der Maßnahme bzw. der Zuordnung wurde ein entsprechender Vertrag zwischen der Gerty-Strohm-Stiftung und der Stadt Bad Vilbel abgeschlossen, der die Bereitstellung der Maßnahme und die dadurch erzielte Biotopaufwertung für den vorliegenden Änderungsplan gewährleistet.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine detaillierte Alternativenprüfung durchgeführt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Die Alternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine alternativen Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung stehen bzw. verfügbar sind. Hinzu kommt der Erweiterungsbedarf für den städtischen Betriebshof, der hier flächensparend in Zusammenhang mit den benötigten Flächen für den Kulturbetrieb gedeckt werden kann. Dass dadurch am gewählten Standort eine hochwertige landwirtschaftliche Fläche verloren geht, die im Süden direkt an den Betriebshof, im Westen an die Kreisstraße und im Osten an den Erschließungsweg angrenzt, wird vor dem Hintergrund fehlender Alternativen im Rahmen der Abwägung in Kauf genommen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen auf die in Kap. 2 genannten Schutzgüter und Schutzgebiete

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Flora und Fauna, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3.2 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 "Theaterwerkstätten Dortelweil" basiert auf örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen sowie einer faunistischen Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtliche Prüfung. Darüber hinaus wurde auf Unterlagen des Regionalverbands Frankfurt RheinMain sowie auf digitale Daten des geoportals Hessen zurückgegriffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Um Fehlentwicklungen vorzubeugen wird die korrekte Ausführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Anpflanzung der Hecke im Norden sowie Regelungen zur Beleuchtung) von einer Umweltbaubegleitung überwacht.

Die Überwachung der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen (extensive Dachbegrünung, Einzelbaumpflanzungen) obliegt der Bauaufsicht.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Burgfestspiele der Stadt Bad Vilbel sind seit vielen Jahren fester Bestandteil des Kulturangebots in der Region. Zentrale Spielstätte ist die Wasserburg in der Kernstadt. Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltungen sind jedoch auch Werkstätten, Lager- und Probenräume etc. erforderlich. Diese zusätzlichen Räume und Flächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Einige davon werden aber in Zukunft wegfallen, da sie für andere Nutzungen benötigt werden. Es ist also ein Ersatz erforderlich, um den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuhalten und seinen dauerhaften Bestand zu sichern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um Gebäude mit Räumen für den Kulturbetrieb der Stadt errichten zu können. Hierbei handelt es sich um Nutzungen ohne Publikumsverkehr wie Werkstätten, Probe- und Lagerräume sowie die entsprechenden Personalräume. Weiterhin soll das Plangebiet auch für den benachbarten Garten- und Baubetriebshof genutzt werden können, für den aufgrund des Anwachsens der Einwohnerzahlen der Stadt ein Erweiterungsbedarf besteht.

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

Geordnet nach Schutzgütern wird der vorhandene Umweltzustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen der Planung dargelegt und bewertet. Ihm werden positive Auswirkungen und Auflagen zur Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen durch das Vorhaben gegenübergestellt.

Dabei lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Die vorgesehene Planung führt zu "hohen" negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter "Boden" und "Fläche", was insbesondere an der hohen Wertigkeit und Bedeutung der vorhandenen landwirtschaftlich Flächen liegt.
- Die Auswirkungen auf die Schutzgüter "Wasser", "Klima / Luft", "Mensch und Kulturgüter", "Landschaftsbild" und "Flora und Fauna, biologische Vielfalt" werden als "gering" 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 des Planverfahrens wurde eine detaillierte Alternativenprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine alternativen Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung stehen bzw. verfügbar sind. Hinzu kommt der Erweiterungsbedarf für den städtischen Garten- und Baubetriebshof, der hier flächensparend in Zusammenhang mit den benötigten Flächen für den Kulturbetrieb gedeckt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen fest, um Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können. So ist im Norden eine umfangreiche Hecke aus Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus werden verschiedene Festsetzungen hinsichtlich der Beleuchtung von Flächen, die an die freie Feldflur angrenzen, getroffen.

Als weitere Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen werden Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen, eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 30 % der Dachflächen sowie das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser festgesetzt.

Entsprechend der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Restdefizit, welches nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Der weiter notwendige Ausgleich wird durch das Heranziehen externer Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos erbracht, so dass insgesamt ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet werden kann.

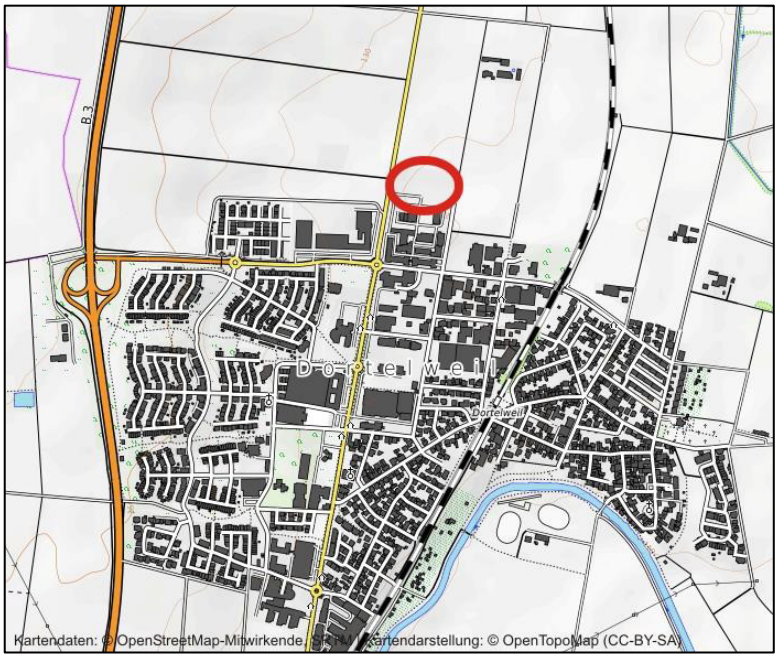
3.5 Referenzliste der Quellen

- Geoportal Hessen
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Geoportal Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen 2010
- Hessischer Bauernverband in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, der Agrarverwaltung und dem Regierungspräsidium Darmstadt
- Hessische Kompensationsverordnung 2005 (KV)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlicher Raum und Verbraucherschutz

sowie die unter Punkt 1 aufgelisteten Planbestandteile.

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"



Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Stand: 30.07.2019

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit Hilfe dieser überschlägigen Bilanzierung sollen die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich bereits aus der Planung ergeben.

Dadurch soll für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 2 Ziff. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen werden.

2 Bewertungsmethodik

Um festzustellen, inwieweit der ökologische Wert des Plangebietes nach der Bauausführung dem jetzigen Geländewert entspricht, wird jedem unterschiedlichen Biotop-/Nutzungstyp (Bestand und Planung) eine Wertzahl zugeordnet. Dieser Punktwert wird mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert; das Produkt dieser Multiplikation gibt den gesamten Punktwert der betreffenden Fläche an. Somit lässt sich der Gesamtwert des Bestandes wie der Planung sowie die Differenz der beiden Werte berechnen.

Die Methodik orientiert sich an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624 vom 13.09.2005), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBI. I S. 642 vom 28.12.2010). In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, die die Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet.

Diese vorgegebenen Flächenklassifizierungen beruhen allerdings auf einer ideellen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und gegebenenfalls abgeändert werden. Dies bedeutet, dass die der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt analog zu Anlage 2 KV Nr. 2.3 durch einen Zu- oder Abschlag von bis zu 10 Wertpunkten je Flächeneinheit.

Um bei dieser Quantifizierung eine Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, erfolgt eine Stufung des Korrekturzu- bzw. -abschlags, wobei den Stufen jeweils eine Bewertung zugeordnet wird.

Abweichung vom Standard-/Nutzungstyp	Auf- bzw. Abwertungsstufen		
– sehr groß	(Stufe 1)	+/-	10
– groß	(Stufe 2)	+/-	8
– mittel	(Stufe 3)	+/-	6
– mäßig	(Stufe 4)	+/-	4
– gering	(Stufe 5)	+/-	2

Einen Sonderfall stellen Einzelbäume dar; ihre Traufflächen werden mit dem jeweiligen in der Wertliste angegebenen Wert multipliziert. Der sich daraus ergebende Gesamtwert aller Einzelbäume wird - sofern dies nach der Verordnung für die betreffende Fläche zulässig ist - zu dem jeweiligen Gesamtwert der Fläche, auf der die Einzelbäume stehen, addiert. Die Größe der Traufffläche wird in der Bilanzierung allerdings durch eine "Korrektur" wieder abgezogen, da sie nicht zur Gesamtfläche addiert werden kann.

3 Bewertung des Bestandes

Die sich aus der Bestandskarte ergebenden Biotop- und Nutzungsstrukturen werden den jeweiligen Standard-Nutzungstypen der Wertliste zugeordnet. Abweichungen gegenüber den Standardwerten wurden nicht vorgenommen.

Die einzelnen Einstufungen sind der Anlage zu entnehmen.

4 Bewertung der Planung

Die sich aus der vorliegenden Planung ergebenden Strukturen werden in der Anlage den entsprechenden Standard-Nutzungstypen der Wertliste zugeordnet.

Hierbei wurden folgende Einordnungen getroffen:

Fläche für den Gemeinbedarf

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können 60 % der Fläche mit Gebäuden überbaut werden. 30 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Diese Flächen werden in die Typnummer 10.720 mit dem Biotopwert 19 eingestuft (Dachfläche extensiv begrünt).

Die verbleibenden Dachflächen werden der Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Für die nach BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahlt (GRZ) auf maximal 80 % der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt eine Mischbewertung aus den Typnummern 10.710 (Dachfläche nicht begrünt; Biotopwert 3), der Typnummer 10.510 (völlig bis nahezu versiegelte Fläche; Biotopwert 3) und der Typnummer 10.530 (wasserdurchlässig befestigte Fläche; Biotopwert 6).

Bei den Grundstücksfreiflächen wird die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen in die Typnummer 02.500 mit dem Biotopwert 23 zugeordnet (Hecken-/ Gebüschpflanzung, standortfremd, Ziergehölze). Aufgrund der ausschließlichen Verwendung von heimischen und standortgerechten Sträuchern und hinsichtlich der festgesetzten Größe erfolgt eine Aufwertung um 2 auf 25 Wertpunkte.

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen werden in die Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 eingeordnet (artenarme Grünflächen).

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind darüber hinaus mindestens 6 Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Bäume werden mit einer Traufffläche von je 3 m² in die Typnummer 04.110 mit dem Biotopwert 31 eingeordnet (Einzelbaum, standortgerecht).

Öffentliche Verkehrsflächen und Fläche für Versorgungsanlagen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Fläche für Versorgungsanlagen werden der Typnummer 10.510 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (völlig bis nahezu versiegelte Flächen)

5 Zwischenergebnis

Stellt man die Summen der Wertzahlen von Bestand und Planung, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen "Wert" für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wiedergeben, einander gegenüber, so ergibt sich bei Annahme eines maximalen Eingriffs eine Differenz (Wertminderung) von:

Flächenbewertung - Bestand:	179.130 Wertpunkte
Flächenbewertung - Planung:	131.042 Wertpunkte
Differenz	48.088 Wertpunkte

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 48.088 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung.

6 Zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto

Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe soll folgende Maßnahme herangezogen werden:

Lage		**Maßnahme**	**Wertpunkte**
Gronau und Dortelweil	Flur 4 Nr. 3/2 tlw. und Nr. 45/15 (Gronau) sowie Flur 1 Nr. 465/31 (Dortelweil)	Renaturierung Nidda im Bereich des Gronauer Hofes	Anteilsmäßig mit 48.088 Wertpunkten

Sie stellt eine Maßnahme des Ökokontos der Gerty-Strohm-Stiftung dar und wird dem vorliegenden Bebauungsplan als externer Ausgleich zugeordnet.

7 Endergebnis

Stellt man das ermittelte Biotopwertdefizit aus dem Plangebiet (48.088 Wertpunkte) den zugeordneten Biotopaufwertungen des Ökokontos (48.088 Wertpunkte) gegenüber, so wird durch die externe Ausgleichsmaßnahme ein vollständiger Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

Anlage: Tabelle Bestand und Planung

Bad Vilbel: Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil" Stand: 30.07.2019
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Anlage: Tabelle Bestand und Planung

Bestand	qm	Biotop-Typ-Nr.	Wertpunkte	+/-	Gesamt-Wert
Acker, intensiv genutzt	11.112	11.191	16	0	177.792
Wasserundurchlässig befestigte Wegefläche	306	10.510	3	0	918
Eingrünung Bauhof	12	02.200	39	-4	420
Geltungsbereich	11.430				**179.130**

Planung	qm	Biotop-Typ-Nr.	Wertpunkte	+/-	Gesamt-Wert
Fl. f.d. Gemeinbedarf	11.018	GRZ	0,6		
Dachfläche, 30 % extensiv begrünt	1.983	10.720	19	0	37.682
Dachfläche nicht begrünt	4.628	10.710	3	2	23.138
Überschreitung GRZ bis 0,8, Dachfläche begrünt	331	10.720	19	0	6.280
Überschreitung GRZ, Dachfläche nicht begrünt	771	10.710	3	2	3.856
Überschreitung GRZ, Freifläche völlig versiegelt	551	10.510	3	0	1.653
Überschreitung GRZ, Freifläche wasserdurchlässig	551	10.530	6	0	3.305
Fl. zum Anpflanzen ...	2.044	02.500	23	2	51.100
Grundstücksfreifläche	160	11.221	14	0	2.234
Einzelbaum standortgerecht	(6 x 3)	04.110	31	0	558
Öffentliche Verkehrsflächen	382	10.510	3	0	1.146
Fl. f. Versorgungsanlagen	30	10.510	3	0	90
Geltungsbereich	11.430				**131.042**

Biotopwert Bestand	179.130
Biotopwert Planung	131.042
Biotopwert Defizit	**-48.088**

Faunistisches Gutachten
mit artenschutzrechtlicher Prüfung
zu dem Bebauungsplan
"Theaterwerkstätten Bad Vilbel / Dortelweil "

im Auftrag von

Diesing+Lehn, Stadtplanung SRL

Arheilger Str. 68, 64289 Darmstadt

bio-plan

Stefan-George-Weg 13, 64285 Darmstadt
Tel.: 06154 / 51299 und 53809
E-Mail: bioplan@t-online.de

Bearbeiter:

Dr. Gerd Rausch

30. Juli 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 2
2 Rechtliche Grundlagen 3
2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung 3
3 Ermittlung und Bestandsaufnahme 3
3.1 Untersuchungsraum und Abgrenzung 3
3.2 Spektrum der untersuchten Tiergruppen 4
3.3 Fauna im geplanten Eingriffsbereich 5
3.3.1 Säugetiere 5
3.3.1.1 Zufallsfunde 5
3.3.1.2 Ergebnisse 5
3.3.2 Vögel 6
3.3.2.1 Methoden 6
3.3.2.2 Ergebnisse 7
3.3.3 Reptilien 9
3.3.3.1 Methoden 9
3.3.3.2 Ergebnisse 9
3.5 Vorbelastungen 11
4 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Projektwirkung 11
4.1 Vorhaben und vorhabenbezogene Wirkung 11
4.2 Vorkommen und Betroffenheit relevanter Tierarten 11
4.2.1 Begriff der relevanten Arten 11
4.2.2 Ermittlung der Betroffenheit relevanter Arten 12
4.3 Notwendigkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 13
4.4 Lebensraum der lokalen Population 13
5 Artenschutzrechtliche Prüfung (Prüfung der Schädigungs- und Störverbote) 14
5.1 Vögel 14
5.1.1 Allgemein häufige Vogelarten (Vereinfachte Prüfung nach HMUELV 2011) 14
5.1.1.1 Maßnahmen für allgemein häufige Vogelarten 17
5.1.2 Gefährdete bzw. streng geschützte Vogelarten 17
5.1.2.1 Feldlerche 17
5.1.2.2 Rebhuhn 20
6 Ausnahmeprüfung / Befreiung bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG 23
7 Beurteilung nach § 19 Abs. 3 BNatSchG 23
8 Erforderliche Maßnahmen 23
8.1 Vögel 24
9 Risikomanagement 24
9.1 Begründung und Gegenstand des Risikomanagements 24
9.2 Umweltbaubegleitung (Eingriff- und Maßnahmen-Kontrolle) 25
9.3 Erfolgskontrolle (Monitoring der Fauna und der CEF-Maßnahmen) 25
10 Benutzte Literatur, Quellen 25

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Bad Vilbel plant am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Dortelweil im Anschluss an das derzeitige Bauhofgelände Werkstätten für das Theater und Lagerflächen zu errichten. Da die Anlage der Werkstätten und Lagerflächen im Aussenbereich geplant ist, sind im Zuge der Planung des Vorhabens nach EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), EU-Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf dem Gelände neben den besonders schützenswerten Biotopen auch die Vorkommen der besonders und streng geschützten Tierarten zu ermitteln und Maßnahmen vorzuschlagen, um mögliche negative Auswirkungen auf die Natur zu vermeiden bzw. auszugleichen.

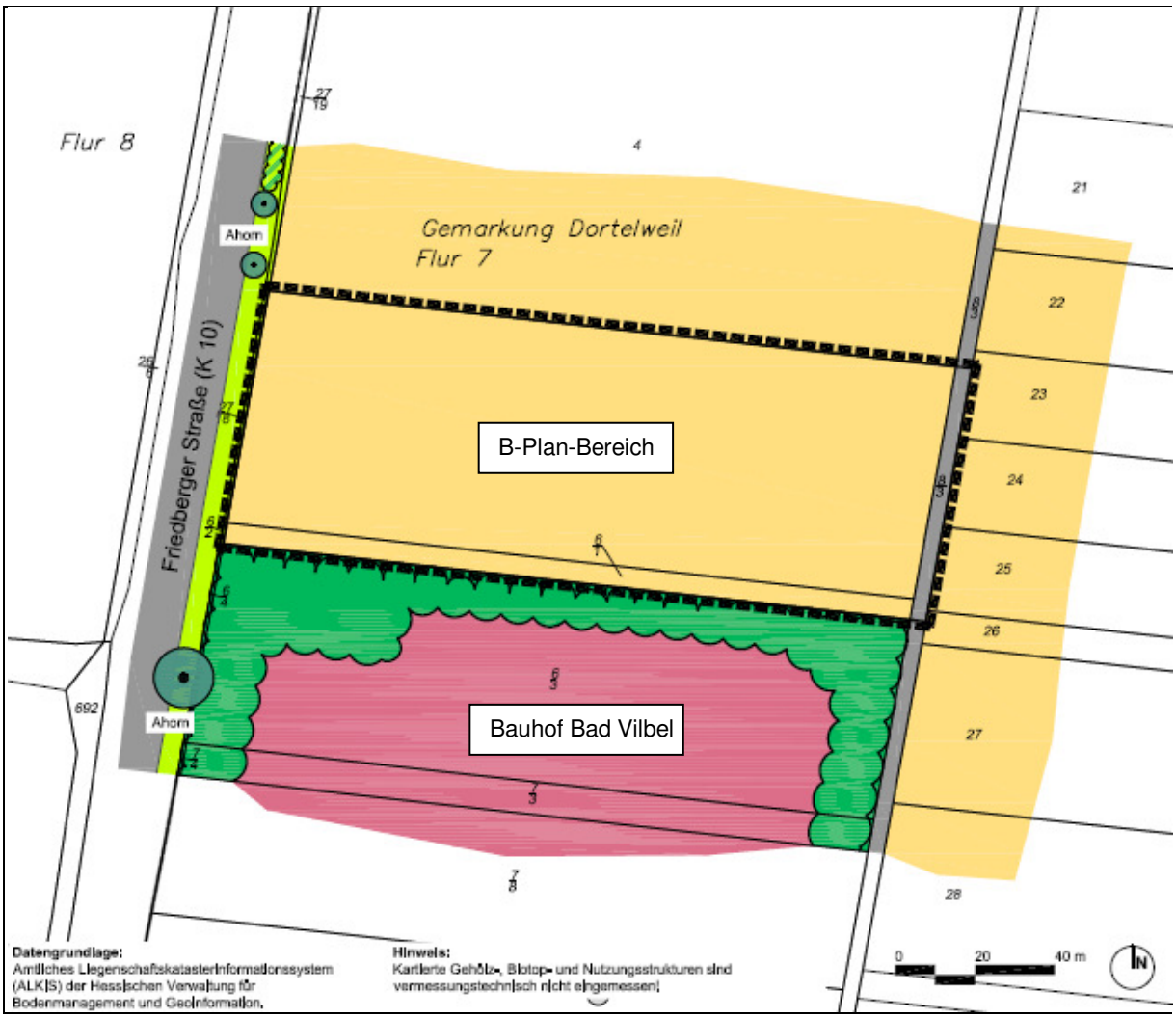


Abb. 1: Die Abbildung zeigt die landschaftsplanerische Bestandskarte aus dem Bebauungsplan „Theaterwerkstätten Dortelweil“ vom Planungsbüro DIESING+LEHN mit Stand August 2018. Bei dem B-Plan-Bereich handelt es sich um eine Ackerfläche der Gemarkung Dortelweil.

Um mögliche Auswirkungen dieses Vorhabens auf die dortige Tierwelt zu beurteilen, wurde von dem Planungsbüro **DIESING+LEHN** das Büro ***bio-plan*** am 28.09.2018 mit einem faunistischen Gutachten mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung zu diesem Vorhaben beauftragt.

2 Rechtliche Grundlagen

2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Betrachtung finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Das Bundesnaturschutzgesetz setzt unter anderem die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, 92/43/EWG) und die Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, 2009/147 EG) der Europäischen Union um. Das Artenschutzrecht ist unmittelbar geltendes Bundesrecht; einer Umsetzung durch die Länder bedarf es nicht.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Zugriffsverboten bzw. Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5 u. 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG, mit denen die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 u. 16) und der V-RL (Art. 5, 9 u. 13) in nationales Recht umgesetzt werden. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind daher wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Der Prüfumfang der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung konzentriert sich daher auf die europäisch geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten nach der V-RL.

Bebauungspläne erfüllen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwar nicht selbst. Gegen die Zugriffsverbote kann jedoch bei der späteren Realisierung der durch Bebauungspläne zugelassenen Bauvorhaben verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind einer gemeindlichen Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht zugänglich. Daher ist bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, da die Bebauungspläne andernfalls wegen eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein könnten.

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) hat im Mai 2011 einen novellierten „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011) veröffentlicht und den kommunalen Trägern der Bauleitplanung empfohlen, den Leitfaden der Artenschutzrechtlichen Prüfung in Bauleitplanverfahren zu Grunde zu legen. Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung folgt daher dem Leitfaden des HMUELV 2011, soweit nicht gesetzliche Regelungen gegebenenfalls vorgehen. Die für die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung relevanten Arten wurden entsprechend dem Leitfaden des HMUELV 2011 ermittelt.

3 Ermittlung und Bestandsaufnahme

3.1 Untersuchungsraum und Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet (weiterhin als UG bezeichnet) liegt am Nordrand von Dortelweil (Abb. 1 u. 2), einem Ortsteil von Bad Vilbel. Entsprechend der naturräumlichen Gliederung gehört dieser Landschaftsbereich zur südlichen Friedberger Wetterau (KLAUSING 1974). Die Wetterau, von der Nidda und ihren Nebenflüssen durchflossen, ist ein nahezu waldfreies Gebiet mit der ertragreichsten Ackerlandschaft Hessens. Die Höhenlagen bleiben im Wesentlichen unter 250 m NN.

Das UG umfasst den im Übersichtsplan (Abb. 1) dargestellten B-Planbereich sowie das weitere Umfeld der offenen Feldmark in Flur 7 in der Gemarkung Dortelweil mit einem Radius von ca. 500 m. Es handelt sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit straßenbegleitenden Gehölzen und einer Gehölzabpflanzung am Bauhof.

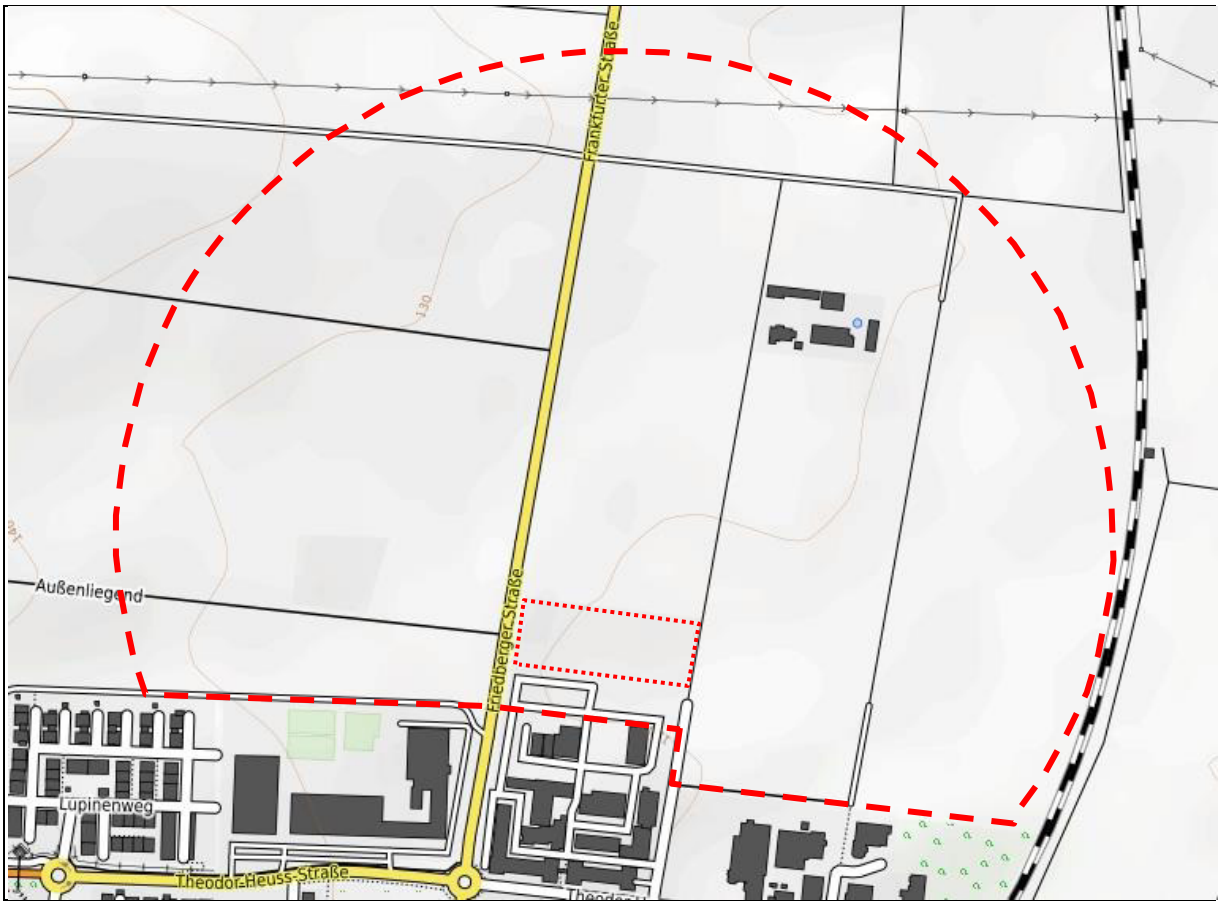


Abb. 2: Übersicht über das erweiterte Untersuchungsgebiet (rote gestrichelte Abgrenzung) mit einem Radius von ca. 500 m (ca. 40 ha) um den Mittelpunkt des B-Plangebietes (rote punktierte Abgrenzung). Kartendaten lizensiert von *Open StreetMap* (SRTM), Darstellung *Open TopoMap* (CC-BY-SA).

Abb. 3: Blick nach Süden zum B-Planbereich

Das Foto vom 16.04.2019 in Richtung Südwesten zeigt die offene Feldflur im Vordergrund, und im Hintergrund die Gehölzbestände des Bauhofes und die der Straßenböschung.

3.2 Spektrum der untersuchten Tiergruppen

Aufgrund der dort vorhandenen Habitatstrukturen wurden die zu erfassenden Tierarten bzw. Tiergruppen festgelegt. Für den zu untersuchenden Bereich wurde der Schwerpunkt auf das Vorkommen der Offenlandarten unter den Vögeln sowie auf Vorkommen der Zauneidechse gelegt. Aufgrund fehlender Baumhöhlen sowie fehlender dickstämmiger Bäume im nahen Umfeld des B-

Plangebietes wurde auf die Untersuchung von Fledermaus-Vorkommen verzichtet. Zufallsfunde von bemerkenswerten Tierarten aus anderen Tiergruppen wurden berücksichtigt. Die Fundorte bzw. Reviere, Brutplätze aller nachgewiesenen FFH-RL-, V-RL- und Rote-Liste-Arten sind auf der Karte der wertgebenden Arten (Abb. 5, Seite 8) dargestellt.

3.3 Fauna im Eingriffsbereich

Die Erfassung des faunistischen Bestandes erfolgte zwischen dem 28. März (1. Begehung) und 23. Mai 2019 (letzte Begehung). Insgesamt wurde das Untersuchungsgebiet viermal abends und fünfmal tagsüber begangen. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 1 und 2 zusammengefasst. Aus den beiden Tabellen sind für jede Tierart sowohl deren Status im Untersuchungsgebiet zu entnehmen, als auch der Gefährdungsgrad bzgl. der aktuellen hessischen und bundesdeutschen Roten Liste. Die beiden letzten Spalten in den Tabellen enthalten die Angaben einerseits zum Schutzstatus gemäß BNatSchG (besonders bzw. streng geschützt) und andererseits zum Schutzstatus gemäß EU Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) bzw. gemäß EG Vogelschutz-Richtlinie (VRL). Hierzu ist zu bemerken, dass sämtliche europäischen Vogelarten, auch die, die in Hessen bzw. in Deutschland derzeit ungefährdet sind, durch die V-RL Art. 1 und somit durch das BNatSchG geschützt sind.

3.3.1 Säugetiere

3.3.1.1 Zufallsfunde

Die Angaben der Säugetiere (Tab. 1) basieren auf Zufallsbeobachten, die während vier Begehungen im April und Mai (01.04., 16.04., 27.04., 10.05.) im UG gemacht wurden.

Die Nomenklatur aller Säugetiere orientiert sich an MEINIG, BOYE & HUTTERER (2009).

3.3.1.2 Ergebnisse

Tabelle 1 zeigt die nachgewiesenen wertgebenden Säugetierarten des untersuchten Geländes.

Abb. 4: Feldhase

Das Foto vom 16.04.2019 zeigt zwei Feldhasen in der Ackerfläche nördlich des B-Planbereiches. Der Feldhase wurde regelmäßig im UG angetroffen, er ist dort potenziell bodenständig.

Während nahezu aller Tagbegehungen zur Erfassung der Offenlandarten wurden regelmäßig 2-3 Feldhasen innerhalb des Untersuchungsgebietes beobachtet. Es ist von einer potenziellen Bodenständigkeit der Art auszugehen.

Tabelle 1: Zufallsfunde von Säugetieren im UG

Sonst. Säugetiere - Mammalia		**Status**	**Rote Liste**		**BNSG**	**EHZ**	**FFH-RL**
		2019	**H** 2006	**D** 2009	2010	2013	Anh.
Europäischer Feldhase	*Lepus europaeus* (PALLAS)	⊙	**3**	**3**	**§**	-	-

Erklärungen zur Tabelle 1

Gefährdungskategorien der Roten Listen: H = Hessen, D = Deutschland			
0 ausgestorben oder verschollen		**V** Arten der Vorwarnliste	
1 vom Aussterben bedroht		**D** Daten defizitär, Einstufung unmöglich	
2 stark gefährdet		**G** Gefährdung anzunehmen	
3 gefährdet		**R** Arten mit geographischer Restriktion	
EHZ = Erhaltungszustand in Hessen			
unbekannt, Daten unzureichend		ungünstig - unzureichend	
günstig		ungünstig - schlecht	
Status			
● bodenständig (≥ 4 Tiere)	○ Nahrungsgast	x kein Nachweis	
⊙ potenziell bodenständig (2-3 Tiere)	⇗ Durchzügler		
BNSG = Bundesnaturschutzgesetz			
§ besonders geschützte Art	**§§** streng geschützte Art		
FFH = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union			
II Arten des Anhangs II	Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen!		
IV Arten des Anhangs IV	Streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftl. Interesse!		

Bedeutung des Bebauungsplangebietes als Habitat für sonstige Säugetiere:

Die bemerkenswerteste Säugetierart im untersuchten Gebiet ist der Feldhase mit 2-3 Exemplaren. Das untersuchte Gebiet dient als Teillebensraum dieser kleinen Population. Potenziell kann der Feldhase im UG als reproduktiv angesehen werden, denn Deckung ist genügend vorhanden, ebenso Nahrung. Dennoch muss der untersuchte Raum für den Feldhasen als suboptimaler Lebensraum betrachtet werden, denn die vorhandenen Störungen des Gebietes durch Radfahrer, Spazier- und Hundegänger und die Zerschneidung durch die Friedberger Straße engen diesen Lebensraum für die Tiere ein.

3.3.2 Vögel

3.3.2.1 Methoden

Das UG wurde 2019 zur Erfassung der Vögel insgesamt zehnmal mit 2 Personen bei trockenem Wetter begangen, fünfmal abends (28.03., 06.04., 08.04., 10.04., 18.04.) zur Erfassung des Rebhuhns und fünfmal tagsüber (01.04., 16.04., 27.04., 10.05. und 28.05.) zur Erfassung der tagaktiven Vogelarten, um insbesondere die Anzahl der nach EU-Recht (Vogelschutzrichlinie) besonders schutzwürdigen Vogelarten einschließlich ihres Status (Brutvogel, Nahrungsgast, Durchzügler) festzustellen. Die Determination der Vögel erfolgte einmal durch direkte, visuelle Beobachtung mittels eines Fernglases (10x40 Zeiss). Zum anderen wurden Arten wie z. B. Baum- oder Gebüschbrüter vielfach durch ihren revieranzeigenden Gesang bestimmt. Zusätzlich wurde auch das Verhalten der Arten (z. B. Nistmaterial oder Futter tragend, Junge führend) zur Beurteilung ihres Status registriert. Bei den Abendbegehungen wurden Klangattrappen des Rebhuhns eingesetzt.

Die Nomenklatur orientiert sich an SÜDBECK ET AL. (2005).

3.3.2.2 Ergebnisse

Im UG konnten insgesamt 23 Vogelarten festgestellt werden, davon sind 16 Brutvogelarten und 7 Gastvogelarten. Im Artenspektrum sind 3 Arten streng geschützt, 2 Brutvogelarten stehen in den Roten Listen Hessens und/oder Deutschlands als gefährdet oder potenziell gefährdet (Vorwarnliste). Das in Hessen und Deutschland stark gefährdete Rebhuhn, das im UG 2 Reviere aufweist, hat bzgl. seiner hessischen Populationen einen ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand. Die in Hessen potenziell gefährdete (Vorwarnliste) Feldlerche, die mit insgesamt 5 Revieren im Umfeld des Eingriffsbereiches vorkommt, weist einen ungünstigen Erhaltungszustand. Alle anderen Brutvogelarten sind allgemein häufig und ungefährdet. Unter den Gastvogelarten im UG wird der Erhaltungszustand der Rauchschwalbe und des Mauerseglers als ungünstig eingeschätzt (SVW 2014).

Tabelle 2: Vogelarten im UG 2019

Brutvögel		**Status**	**Rote Liste**			**BNSG**	**EHZ**	**VSRL**
		2019	**H** 2014	**D** 2015	**EU** 2015	2010	2014	Art / Anh
Amsel	*Turdus merula* L.	●	-	-	-	**§**		Art 1
Dorngrasmücke	*Sylvia communis LATHAM*	●	-	-	-	**§**		Art 1
Elster	*Pica pica (L.)*	●	-	-	-	**§**		Art 1
Grünfink	*Carduelis chloris (L.)*	●	-	-	-	**§**		Art 1
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros* (GMELIN)	●	-	-	-	**§**		Art 1
Heckenbraunelle	*Prunella modularis* (L.)	●	-	-	-	**§**		Art 1
Wiesenschafstelze	*Motacilla flava* (L.)	●	-	-	-	**§**		Art 1
Feldlerche	*Alauda arvensis* L.	●	**V**	**3**	-	**§**		Art 1
Elster	*Pica pica (L.)*	●	-	-	-	**§**		Art 1
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla* (L.)	●	-	-	-	**§**		Art 1
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos BREHM*	●	-	-	-	**§**		Art 1
Rabenkrähe	*Corvus corone (L.)*	●	-	-	-	**§**		Art 1
Rebhuhn	*Perdix perdix* (L.)	●	**2**	**2**	-	**§**		Art 1
Ringeltaube	*Columba palumbus* L.	●	-	-	-	**§**		Art 1
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula* (L.)	●	-	-	-	**§**		Art 1
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita* (VIEILL.)	●	-	-	-	**§**		Art 1
Gastvögel, Durchzügler								
Bachstelze	*Motacilla alba* L.	○	-	-	-	**§**		Art 1
Blaumeise	*Parus caeruleus* L.	○	-	-	-	**§**		Art 1
Mäusebussard	*Buteo buteo* (L.)	○	-	-	-	**§§**		Art 1
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica* L.	○	**3**	**V**	-	**§**		Art 1
Kohlmeise	*Parus major* L.	○	-	-	-	**§**		Art 1
Turmfalke	*Falco tinnunculus L.*	○	-	-	-	**§§**		Art 1
Mauersegler	*Apus apus* (L.)	○	-	-	-	**§**		Art 1

Erklärungen zur Tabelle 2

Gefährdungskategorien der Roten Listen: H = Hessen, D = Deutschland			
0	ausgestorben oder verschollen	**!**	Arten, deren Aussterben in Hessen gravierende Folgen für die Population in Deutschland hätte
1	vom Aussterben bedroht		
2	stark gefährdet	**R**	Arten mit geographischer Restriktion
3	gefährdet	**I**	Vermehrungsgast
V	Arten der Vorwarnliste	**II**	Durchzügler
D	Daten defizitär, Einstufung unmöglich	**III**	Neozoon
G	Gefährdung anzunehmen		
RL-EU = Rote Liste der Vögel Europas (BIRD LIFE INTERNATIONAL 2015)			
RE	regional ausgestorben	**VU**	gefährdet
CR	vom Aussterben bedroht	**NT**	Vorwarnliste
EN	stark gefährdet		

EHZ = Erhaltungszustand in Hessen					
	unbekannt, Daten unzureichend		ungünstig - unzureichend		
	günstig		ungünstig - schlecht		
Status					
●	bodenständig (≥ 4 Tiere)	○	Nahrungsgast	x	kein Nachweis
⊙	potenziell bodenständig (2-3 Tiere)	⇗	Durchzügler		
BNSG = Bundesnaturschutzgesetz					
§	besonders geschützte Art	**§§**	streng geschützte Art		
VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie					
Anh. I	Arten des Anhangs I	besondere Schutzmaßnahmen			
Art 4/2	Art 4 Abs. 2 der VSRL	streng geschützte gefährdete Zugvogelart			
Art 1	Art 1 der VSRL	besonders geschützte europäische Vogelart			

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG geschützt. Die 14 allgemein häufigen Brutvogelarten, die im UG nachgewiesen wurden, und derzeit in Hessen bzw. in Deutschland einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen und als ungefährdet gelten, da ihre Bestände z. Z. groß und stabil sind, sind nochmals in der Tabelle 4 (Kap. 5.2.1) aufgelistet.

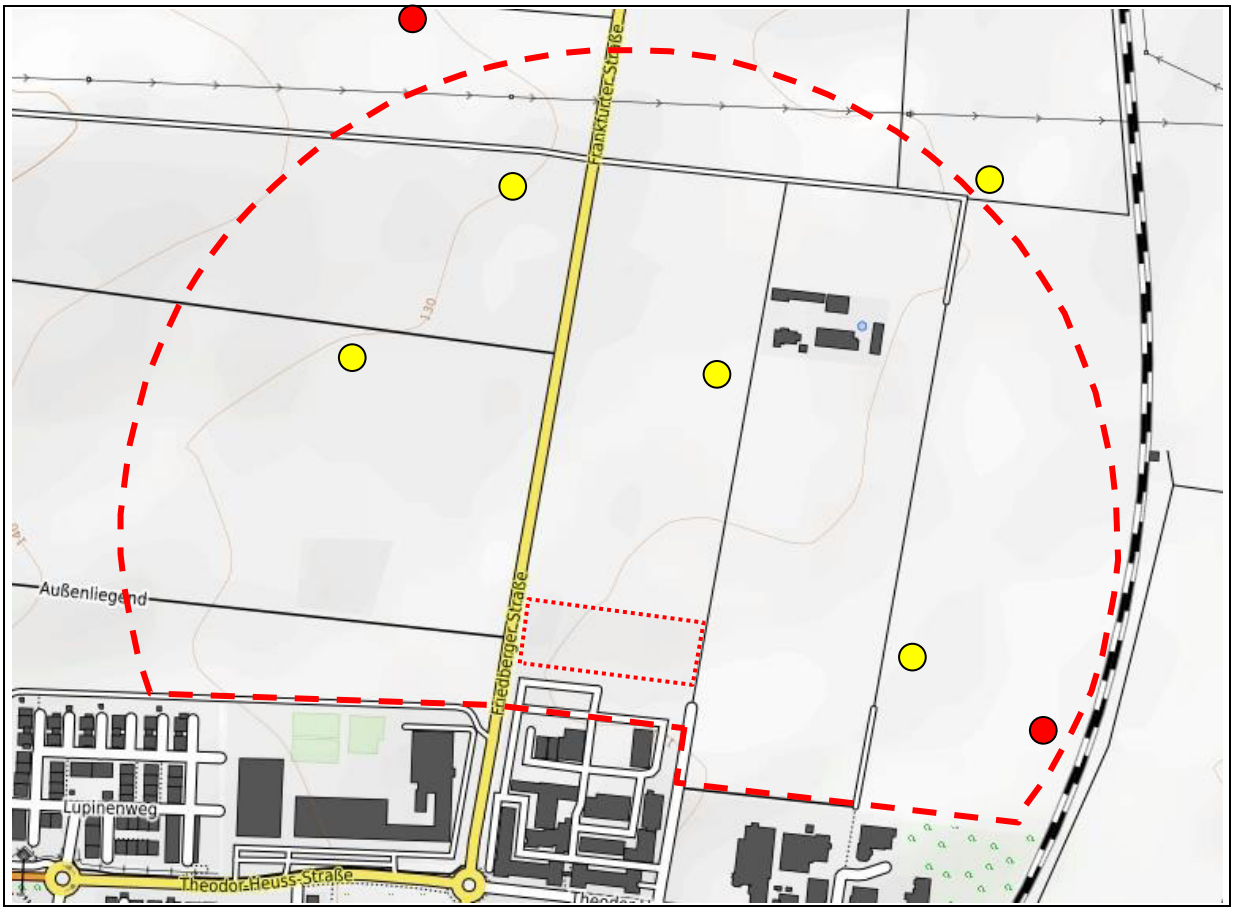


Abb. 5: Karte der Reviere von Feldlerche und Rufzentren des Rebhuhns
Kartendaten lizensiert von *Open StreetMap* (SRTM), Darstellung *Open TopoMap* (CC-BY-SA).
Feldlerche Rebhuhn

Bedeutung des Bebauungsplangebietes als Vogelhabitat

Das Spektrum der Vögel im UG umfasst insgesamt 23 Arten, von denen 16 bodenständig bzw. potenziell bodenständig sind. Von diesen 16 repoduktiven Arten zählen 14 zu den allgemein häufigen

jedoch ungefährdeten Arten. Insbesondere wertgebende Arten sind Feldlerche und Rebhuhn. Beide weisen in Hessen einen ungünstigen bzw. schlechten Erhaltungszustand auf.

Aufgrund der Habitatstrukturen wie offene Ackerflächen und randlich eingegrünte Grundstücke und eingestreute Aussiedlerhöfe, die das UG charakterisieren, war kein größeres Artenspektrum zu erwarten. Wegen der mittleren Vorbelastungen des Geländes durch Straßenverkehr und der häufigen Nutzung der Wege durch Radfahrer, Spazier- und Hundegänger ist die Dichte der festgestellten Reviere der beiden Offenlandarten Feldlerche (5 Reviere) und Rebhuhn (2 Reviere) auf mittlerem Niveau. Bemerkenswert ist, dass von GROß (mdl. Mittl. September 2018) eine Kette von Rebhühnern bereits im Sommer 2018 im UG beobachtet wurde.

Hervorzuhebende Gastvogelarten, die das UG als Nahrungsgäste in kleinen Trupps aufsuchten, waren Mauersegler und Rauchschwalbe. Sie haben ihr Bruthabitat jedoch außerhalb des untersuchten Raumes.

Das Gebiet ist durch das Brutvorkommen von Feldlerche und insbesondere Rebhuhn als Lebensraum für die hessische Avifauna von großer Bedeutung.

Abb. 6: Angrenzendes Bauhofgelände

Das Foto vom 01.04.2019 zeigt die nördliche Grenze des Bauhof-Grundstückes, die durch eine Reihe aus jüngeren Bäumen markiert wird und die sich weiter westlich als Hecke fortsetzt.
Auf der Ostseite des Bauhof-Grundstückes (links im Bild) wurden mehrere Bäume entnommen.
Rechts im Bild ist ein Teil des B-Planbereiches (Eingriffsfläche) als Ackerfläche zu erkennen.

3.3.3 Reptilien

3.3.3.1 Methoden

Zur Erfassung potenziell vorkommender Reptilien (insb. Zauneidechse) wurden am 28.03.2019 entlang der ostexponierten Straßenböschung in besonnten Bereichen, die als potenzielle Eidechsenhabitate eingeschätzt wurden, insgesamt 10 Teichfolienstücke als Unterschlupf und Aufwärmplätze im Bereich des B-Plangebietes ausgelegt. Viermal (16.04., 27.04., 10.05. und 28.05.) wurden die Kunstverstecke morgens kontrolliert. Weiterhin wurde an den o.g. Begehungstagen der nördliche Zaunbereich am Bauhof (Abb. 6) durch langsames Begehen abgesucht.

3.3.3.2 Ergebnisse

Im Zuge des fortschreitenden Aufwuchses der Vegetation im Frühjahr zeigte sich, dass die angenommenen Reptilienhabitatbereiche an der Straßenböschung durch eine sich stark entwickelnde Vegetation nicht Lebensraum für thermophile Arten eignet (Abb. 9).

Da keine Reptilien 2019 bei allen vier Begehungen gefunden wurden, wird im folgenden Text nicht weiter auf die Tiergruppe eingegangen.

Abb. 7: Böschung der Friedberger Straße

Das Foto vom 01.04.2019 zeigt die ostexponierte Böschung der Friedberger Straße in Höhe der Eingriffsfläche.
Hier wurden 10 Kunstverstecke für den Nachweis von Reptilien, insbesondere von Zauneidechsen ausgelegt.

Abb. 8: Reptilien-Kunstverstecke

Das Foto vom 01.04.2019 zeigt zwei der entlang der Strassenböschung ausgelegten Teichfolienstücke, die sich als Kunstverstecke für Reptilien bewährt haben.

Abb. 9: Dichte Vegetation auf der Straßenböschung

Das Foto vom 10.05.2019 zeigt, dass auf der Böschung die Gras- und Krautvegetation mittlerweile so hoch und dicht aufgewachsen ist, dass dieser Bereich für thermophile Reptilien kein geeigneter Lebensraum darstellt.

3.5 Vorbelastungen

Bei allen Begehungen während der Vegetationsperiode 2019 konnte eine mittlere Belastung des Gebietes mit Verkehrslärm durch die Friedberger Straße im westlichen Bereich sowohl tagsüber als auch nachts festgestellt werden. Desweiteren wird das Gebiet ständig durch Radfahrer, Fuß- und Hundegänger beunruhigt. Die Bahnstrecke weit im Osten am Rande des UG stellt nur eine geringe Belastung des Gebietes durch Lärm und Bewegungsunruhe dar.

4 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Projektwirkungen

4.1 Vorhaben und vorhabenbezogene Wirkungen

Es ist damit zu rechnen, dass durch den Bau der Werkstätten ein Teil der im Gebiet festgestellten Tierarten temporär wegen Lärm und Bewegungsunruhe durch die zu erwartenden Bauarbeiten gestört werden und ihre jetzigen Habitate solange nicht besetzen (Heckenbrüter) bzw. vom Eingriffsort weg verschieben (Offenlandarten).

Die beiden vom Eingriffsort entfernt liegenden Reviere des Rebhuhns werden projektbedingt nicht erheblich beeinträchtigt, für das etwa 400 Meter östlich des B-Plangebietes nachgewiesene Rebhuhn-Paar wird durch die Bebauung ein geringer Teil seines Nahrungsraumes verlorengehen.

Die während der Bautätigkeit zu erwartenden akustischen und optischen Störungen werden insbesondere das südwestlich angrenzende Gebietsteil (Bauhof) so beeinträchtigen, dass einige Arten (Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zilpzalp) ihre dortigen Brutstandorte während dieser Zeit nicht besetzen werden. Nach Fertigstellung des Projektes werden einige der genannten Vogelarten wieder in den verbliebenen Gehölzbereichen siedeln, mittelfristig werden auch die notwendigen Neuanpflanzungen von Gehölzen von weniger störungsanfälligen Vogelarten genutzt.

Hinsichtlich potenziell durchfliegender Fledermäuse werden Leitstrukturen bzw. Teilnahrungsräume entlang der Gehölzbestände des Bauhofes möglicherweise zum Teil verloren gehen, die aber keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Tiere hervorrufen werden. Das Vorkommen des Feldhasen, der jedoch keiner artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen werden muss, wird durch das Vorhaben nicht erlöschen, aber sein dortiger Lebensraum wird durch die Bebauung verkleinert, ein Teil der Ackerfläche, die ihm heute noch als Nahrungsraum dient, wird verschwinden.

4.2 Vorkommen und Betroffenheit relevanter Tierarten

4.2.1 Begriff der relevanten Arten

Als relevante Tierart wird die Art betrachtet, die einerseits vom Projekt beeinträchtigt werden kann und andererseits gemäß Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen 2011 eine FFH-Anh. IV-Art oder eine europäische Vogelart ist.

Die Störungsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für sämtliche FFH-Anh. IV-Arten und europäischen Vogelarten zu prüfen. Allerdings muss die Prüfung der Verbotstatbestände nicht für sämtliche hiervon erfassten Arten in identischer Tiefe erfolgen. Vielmehr kann in einem ersten Schritt zunächst

eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen werden, die im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind, sog. „relevante Arten".

Der Leitfaden für die Artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2011) beschreibt das Vorgehen zur Ermittlung der relevanten Arten wie folgt (4.2, S. 27/28):

„Grundsätzlich ist in einem ersten Schritt eine Abschichtung des für die Artenschutzprüfung heranzuziehenden Artenspektrums der Anhang-IV- und europäischen Vogelarten für ein konkretes Vorhaben insoweit möglich, als diejenigen Arten,

- deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich um das geplante Vorhaben liegt (Zufallsfunde, Irrgäste),
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen, wobei sowohl die durch das Vorhaben bedingten anlagenbezogenen (direkter Standort des Vorhabens) als auch die bau- (z.B. Arbeitsstreifen, separate Baustrassen, Verlärmung durch Baufahrzeuge) und betriebsbedingten (Lärm, Schadstoff-, Lichtemissionen etc.) Wirkprozesse zu berücksichtigen sind, oder
- die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen

von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können. Dies ist entsprechend zu begründen und zu dokumentieren."

Bei allen nach dieser Abschichtung verbleibenden europäischen Vogelarten handelt es sich um relevante Arten im oben genannte Sinne. Da es sich bei den vorhabenbezogenen Wirkungen auf die relevanten Vogelarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließlich um akustische Störungen handeln wird und werden für die ausführlichen Art-für-Art-Prüfung Gilden gebildet. D. h., es werden jeweils Gruppen von Vogelarten zusammengestellt, die gleiche oder ähnliche Anprüche an ihr Habitat haben.

4.2.2 Ermittlung der Betroffenheit relevanter Arten

Alle im UG erfassten europarechtlich geschützten Vogelarten werden dahingehend betrachtet ob (1) ihr natürliches Verbreitungsgebiet im Bereich des geplanten Vorhabens liegt, (2) sie im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen und (3) artspezifische Empfindlichkeiten gegenüber den Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens zu erwarten sind.

In der Tabelle 3 werden die 2019 ermittelten relevanten Tierarten des UG aufgeführt und für jede Art wird die projektbedingte Beeinträchtigung (bspw. Verlust von Brutstätten, Störung von Brutstätten) für die Anzahl der betroffenen Individuen bzw. Brutpaare aufgelistet. Insbesondere das 2018 von GROß (mdl. Mittlg. 2018) angegebene und 2019 bestätigte Rebhuhn-Vorkommen (2 Brutpaare) sowie das Vorkommen der Feldlerche (5 Brutpaare) wird bei der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Auf diese Art und Weise können die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu behandelnden Arten herausgefiltert werden, sie sind in der Tabelle 3 rot unterlegt. Die Arten, für die keine projektbedingte Betroffenheit prognostiziert wird, sind grün unterlegt.

In der Art-für-Art-Prüfung (Kap. 5: Prüfung der Schädigungs- und Störverbote) werden die in der Tabelle 4 rot unterlegten Tierarten detailliert artenschutzrechtlich geprüft. Für jede Art werden in der Prüfung ggfs. konkrete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen vorgeschlagen mit den zu erwartenden Erfolgschancen.

Tabelle 3: Relevante Fledermaus- und Vogelarten - Prognosen der projektbedingten Beeinträchtigungen ohne Durchführung von Vermeidungs-, CEF- oder FCS-Maßnahmen

BRUTVOGELARTEN	Rote Liste	BNSG		FFH-RL bzw. V-RL	Habitat-/Revier-Verlust (Anzahl Quartiere/Brutpaare)		Habitat-Beeinträchtigung (Anzahl Ind.)
		b	s		direkter Verlust	indirekter Verlust durch Lärm/Beweg.	Teilnahrungs-raumverlust
Brutvögel							
Feldlerche	●	●		●	-	-	-
Rebhuhn	●	●		●	-	-	**1**
Gastvögel							
Rauchschwalbe	●	●		●	-	-	-
Mauersegler	●	●		●	-	-	-

	Prüfung erforderlich
	Prüfung nicht erforderlich

4.3 Notwendigkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (*mitigation measures*) setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgen (z. B. Anbringen von Nisthilfen, Vermeidung von Bewegungsunruhe oder Lärm o.ä.).

Beispiele von Vermeidungsmaßnahmen sind bspw., dass Rodungsarbeiten nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Sogenannte CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffene (Teil-) Population in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter kompensatorischer Vermeidungsmaßnahmen (die in der Eingriffsregelung i.d.R. Ausgleichsmaßnahmen darstellen) besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktionaler Beziehung zu diesem.

4.4 Lebensraum der lokalen Population

Ob eine Störung von Arten erheblich im Sinne der Zugriffsverbote ist, hängt davon ab, ob sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert. Der Begriff der "lokalen Population" wird im Bundesnaturschutzgesetz nicht definiert. Als Population wird im Allgemeinen die Gesamtheit derjenigen Individuen einer Art verstanden, "*die einen bestimmten, zusammenhängenden Lebensraumabschnitt bewohnen und im Allgemeinen durch mehrere Generationen genetische Kontinuität zeigen*" (SCHAEFER 2003). Nach TRAUTNER (2008) wird in der Begründung zum

Änderungsentwurf (BT-Drs. 16/5100, S. 11) ausgeführt: "*Eine lokale Population umfasst diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(-raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen*". Weiterhin schreibt TRAUTNER (2008), dass der Begriff im wissenschaftlichen Sprachgebrauch der Ökologie und Naturschutzforschung klar belegt ist und zitiert aus HANSKI & GILPIN (1997): *Unter lokaler Population wird hier die Gruppe der Individuen einer Art eines einzelnen, u. U. bereits sehr kleinen "habitat patches" verstanden, die untereinander agieren und sich mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb der Gruppe fortpflanzen*."

Sowohl die offenen wie auch die mit Hecken durchsetzten Feldflächen der gesamten Wetterau sind als Lebensraum der lokalen Population des **Rebhuhns** zu betrachten

Auch die Ausbreitung der lokalen Population der **Feldlerche** erstreckt sich auf die offenen Feldflächen der gesamten Wetterau.

In der Art-für-Art-Prüfung unter dem Punkt „Verbotstatbestände / Störung“ werden die eben beschrieben Abgrenzungen der einzelnen lokalen Populationen übernommen.

5 Artenschutzrechtliche Prüfung (Prüfung der Schädigungs- und Störverbote)

5.1 Vögel

5.1.1 Allgemein häufige Vogelarten (Vereinfachte Prüfung nach HMUELV 2011)

Die Mehrheit der im UG brütenden Vogelarten gehört zu den allgemein häufigen und ungefährdeten Arten (vgl. Tab. 4), bei denen aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in der Regel nicht zutreffen, da davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf Abs.1 Nr. 3) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population (bezogen auf Abs.1 Nr. 2) eintritt (HMUELV 2011).

Bei der Erfassung der Brutpaare der einzelnen Vogelarten wurden neben dem Offenland alle Gehölze begutachtet, die von dem geplanten Projekt in irgendeiner Weise tangiert werden, auch die außerhalb am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (vgl. Abb. 5, Seite 8: Karte der Reviere relevanter Vogelarten).

Es wird in der folgenden Tabelle davon ausgegangen, dass alle in den dem Eingriffsbereich benachbarten Gehölzen (Wirkraum) erfassten Brutpaare der allgemein häufigen und ungefährdeten, jedoch besonders geschützten Vogelarten allein durch die Störung regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen betroffen sein werden (worst-case-Betrachtung).

Tabelle 4: Artenschutzrechtliche Prüfung betroffener allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten im Nordteil des UG 2010

Deutscher / Wiss. Artname	**Vor-kommen** **n** = nach-gewiesen **p** = potenziell	**Schutz-status nach § 7 BNatSchG** **b** = besond. **s** = streng geschützt	**Status** **I** = regelm. Brutvogel **III** = Neozoe / Gefang.-Flüchtling	**Brutpaar-bestand in Hessen**	**pot. betroffen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** „Tötungs-verbot“	**pot. betroffen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** „Störungs-verbot“	**pot. betroffen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** „Zerstörungs-verbot“	**Erläuterungen zur Betroffenheit:** 1. Tötung, Verletzung, Gelegeverlust; 2. Störung regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten; 3. Zerstörung regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten; Anzahl der Brutpaare (BP)	**Hinweise zu Vermeidungs-/ Kompensations-maßnahmen**
Amsel *Turdus merula*	n	b	I	545.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Hecken: 1 BP Bruthabitatverlust: 1 BP	s. Kap. 8.2
Blaumeise *Parus caeruleus*	n	b	I	348000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Bäumen: 1 BP	s. Kap. 8.2
Dorngrasmücke *Sylvia communis*	n	b	I	74000-90000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Bäumen: 1 BP	s. Kap. 8.2
Elster *Pica pica*	n	b	I	10.000 - 15.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Bäumen: 1 BP	s. Kap. 8.2
Grünfink *Carduelis chloris*	n	b	I	195.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Hecken: 1 BP	s. Kap. 8.2
Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*	n	b	I	58000-73000				keine Beeinträchtigungen zu erwarten	s. Kap. 8.2
Heckenbraunelle *Prunella modularis*	n	b	I	148.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Hecken: 1 BP	s. Kap. 8.2
Wiesenschafstelze *Motacilla flava*	n	b	I	8.000 – 12.000				keine Beeinträchtigungen zu erwarten	s. Kap. 8.2
Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*	n	b	I	326.000-384.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Hecken: 1 BP	s. Kap. 8.2
Nachtigall *Lusc. megarhynchos*	n	b	I	5.000-10.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Hecken: 1 BP	s. Kap. 8.2
Rabenkrähe *Corvus corone*	n	b	I	150.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Bäumen: 1 BP	s. Kap. 8.2
Ringeltaube *Columba palumbus*	n	b	I	220.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Bäumen: 1 BP	s. Kap. 8.2

Tabelle 4: Artenschutzrechtliche Prüfung betroffener allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten im Nordteil des UG 2010									
Deutscher / Wiss. Artname	**Vor-kommen** **n** = nach-gewiesen **p** = potenziell	**Schutz-status nach § 7 BNatSchG** **b** = besond. **s** = streng geschützt	**Status** **I** = regelm. Brutvogel **III** = Neozoe / Gefang.-Flüchtling	**Brutpaar-bestand in Hessen**	**pot. betroffen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** „Tötungs-verbot“	**pot. betroffen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** „Störungs-verbot“	**pot. betroffen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** „Zerstörungs-verbot“	**Erläuterungen zur Betroffenheit:** 1. Tötung, Verletzung, Gelegeverlust; 2. Störung regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten; 3. Zerstörung regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten; Anzahl der Brutpaare (BP)	**Hinweise zu Vermeidungs-/ Kompensations-maßnahmen**
Rotkehlchen *Erithacus rubecula*	n	b	I	240.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Hecken: 1 BP	s. Kap. 8.2
Zilpzalp *Phylloscopus collybita*	n	b	I	293.000		●		Verlärmung und Bewegungsunruhe an Hecken: 1 BP	s. Kap. 8.2

5.1.1.1 Maßnahmen für allgemein häufige Vogelarten

Sollte projektbedingt ein Teil der Gehölze im jetzigen Bauhofgelände - also außerhalb des Eingriffsbereiches und außerhalb dieses Bebauungsplanes - gerodet werden, um einen Durchgang zu den geplanten Theaterwerkstätten zu schaffen, muss eine gesonderte artenschutzrechtliche Betrachtung zu dem Bebauungsplan des Bauhofgeländes durchgeführt werden, da ein Teil der in Tabelle 4 aufgeführten Vogelarten davon betroffen sein wird. Als Ergebnis dieser gesondert durchzuführenden artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu erwarten, dass als Vermeidungsmaßnahme zur Schonung der Frei- und Höhlenbrüter und zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung der Tiere die notwendigen Rodungen nur während des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitfensters vom 01. Oktober bis 28./29. Februar gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten stattfinden dürfen und als CEF-Maßnahme ca. 10 künstliche Bruthöhlen an den verbleibenden Bäumen im jetzigen Bauhofgelände aufgehängt werden müssen. Als Kompensationsmaßnahmen für den Gehölzverlust sind auch Heckenpflanzungen vorzusehen.

Für den Eingriffsbereich gilt, dass (wie aus Tabelle 4 ersichtlich) die zu erwartenden Störungen durch die Baustelle (Lärm und Bewegungsunruhe) zum Verlust der regelmäßig genutzten Fortpflanzungsstätten (BNatSchG § 44 Abs.1 Nr. 3) eines Großteils der erfassten Vogelarten führen wird. Ein Teil der betroffenen Brutpaare wird in der direkten Umgebung des Eingriffes einen neuen zwischenzeitlichen Brutstandort finden. Für die übrigen Arten müssen Kompensationsmaßnahmen mit Heckenpflanzungen vorgesehen werden, von denen die Brutvögel kurz- bis mittelfristig profitieren.

5.1.2 Gefährdete bzw. streng geschützte Vogelarten

5.1.2.1 Feldlerche - *Alauda arvensis*

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Feldlerche (*Alauda arvensis*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL-Anh. IV - Art	... **3**...	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	...**V**...	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	**unbekannt**	**günstig** GRÜN	**ungünstig-unzureichend** GELB	**ungünstig-schlecht** ROT
EU		☐	☐	☐
Deutschland: kontinentale Region	☐	☐	☐	☐
Hessen	☐	☐	☐	☒

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

- Die Feldlerche ist ein Kurzstreckenzieher, ab Mitte Februar bis Anfang März erreicht sie ihre Brutgebiete in Mitteleuropa. Dies sind offene Gelände mit niedrigen oder zumindest gut strukturierte Gras- und Krautfluren und weitgehend freiem Horizont auf trockenen bis wechselfeuchten Böden. Während bei feuchten Böden die Brutdichte gering bleibt, ist er auf trockenen Böden (Grün- und Ackerland) hoch. Dabei scheint der Optimalbiotop extensives Grünland mit fehlender Baumstruktur zu sein. Zu geschlossenen Vertikalstrukturen (Wald, Siedlungen) hält sie einen Abstand von 60 - 120 m, auch einzelne hochragende Strukturen, wie z. B. Bäume, Masten, Einzelhäuser wirken negativ auf ihre Siedlungsdichte, ebenso stark befahrene Straßen. Typische Bruthabitate sind Düngeweiden, Wiesen und Ackerland. Ab dem Frühjahr ernährt sich die Feldlerche überwiegend von Schnecken, Würmern und Insekten (Tipuliden, Dipteren), im Winter frisst sie vorwiegend Vegetabilien wie Unkrautsamen, Getreidekörner, Keimlinge etc. (BEZZEL 1993). Die Hauptlegezeit der Art ist 1. und 2. Maihälfte, Ende der Legeperiode ist etwa Anfang August. Die Brutdauer beträgt 10-14 Tage, die Nestlingsdauer 12-17 Tage, danach werden die Jungen noch 1-2 Wochen lang intensiv betreut.

- Die Feldlerche gehört nach GARNIEL & MIERWALD (2010) zur Gruppe 4 „Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit“. Sie weist allerdings eine Effektdistanz von 500 m auf. Bei einer Verkehrsmenge von < 10.000 Kfz-Bewegungen/24 h nimmt die Habitateignung bis 100 m zur Straße um 20% ab.

4.2 Verbreitung

- **Europa:** Die Art ist als Sommervogel in ganz Europa verbreitet (GLUTZ VON BLOTZHEIM & BAUER 1991). In neuester Zeit wurden in einigen Regionen Mitteleuropas Bestandsrückgänge registriert (BAUER ET AL. 2012).
- **Deutschland:** Die Feldlerche ist im gesamten Deutschland verbreitet, ihre Population wird mit 1.300.000-2.000.000 Brutpaaren angegeben (GRÜNEBERG ET AL. 2015).
- **kontinentale Region Deutschlands:** Abgesehen von Flächen der nordwestdeutschen Tiefebene gehören ca. 80% der Landesfläche zur kontinentalen Region Deutschlands, die auf geeigneten Flächen von der Feldlerche besiedelt wird.
- **Hessen:** Eine hessenweite (und auch europaweite) negative Bestandsentwicklung wird schon seit geraumer Zeit (1970er Jahre) beobachtet. Der derzeitige Bestand liegt bei 150.000 – 200.000 Brutpaaren (SVW 2014).

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ **nachgewiesen** ☐ **sehr wahrscheinlich anzunehmen**

Während der ornithologischen Erfassungsgänge 2019 wurde mit insgesamt 5 Feldlerchen-Revieren eine mittlere Revierdichte innerhalb des Untersuchungsraumes festgestellt (vgl. Abb. 5).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen(CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

-

d) Wenn Nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ ja ☐ nein

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ ja ☒ nein

-

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ ja ☐ nein

-

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko von Tieren? ☐ ja ☐ nein

-

d) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Tötungsrisiko von Tieren?

☐ ja ☐ nein

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☒ ja ☐ nein

Die Feldlerche, die in der umgebenden Feldflur mit insgesamt 5 Brut-Revieren vertreten war, kann temporär durch den Bau der Theaterwerkstätten gestört werden. 1-2 Feldlerchenreviere werden mit hoher Wahrscheinlichkeit vom Eingriffsort geringfügig weg verlegt. Durch die spätere Nutzung der Theaterwerkstätten, könnten optische Störreize entstehen, die in dem ebenen Offenland weit sichtbar sind und sich weiterhin auf 1-2 Feldlerchenreviere auswirken.

Als Raum der lokalen Population der Feldlerche, die als Offenlandart eine nahezu gleichmäßige Verteilung in geeigneten Agrarräumen aufweist, wird die Agrarlandschaft der gesamten Wetterau angesehen.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

Um mögliche Revierverluste durch optische Störreize mittelfristig zu vermei-

den, muss das Grundstück der Theaterwerkstätten gegen das nördliche Offenland hin durch die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke (4-5 Reihen) begrenzt werden. Gepflanzt werden sollten ausschließlich Gehölze, die zu Büschen und Hecken heranwachsen ohne die Verwendung von Baumarten (möglicher Ansitz von Prädatoren), da die Feldlerchen höhere Vertikalstrukturen meiden. Die Hecke wird voraussichtlich ihre Sichtschutzfunktion erreicht haben, wenn sie mindestens 1,60 m hoch ist (Wachstumsdauer ca. 4–5 Jahre). Dann werden Störungen vollständig vermieden.

c) <u>Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden?</u> ☒ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

5.1.2.2 Rebhuhn – *Perdix perdix*

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Rebhuhn (*perdix perdix*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL-Anh. IV - Art	... **2**...	RL Deutschland
☒	Europäische Vogelart	...**2**...	RL Hessen
		.....	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:	**unbekannt**	**günstig** GRÜN	**ungünstig-unzureichend** GELB	**ungünstig-schlecht** ROT
EU		☐	☐	☐
Deutschland: kontinentale Region	☐	☐	☐	☒
Hessen	☐	☐	☐	☒

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

- Das Rebhuhn ist ursprünglich ein Steppenvogel, der sich heute an offenes Ackerland, Weiden und Heidegebiete angepasst hat. Es bevorzugt trockenen Untergrund und klimatisch milde Niederungsgebiete unter 400 m NN. Die Feldhuhnart ist keineswegs auf ständige und dauernde Deckung angewiesen, benötigt aber zum Überleben eine gegliederte Ackerlandschaft, in der auch Hecken, Büsche, Staudenfluren, Feld- und Wegraine, evtl. auch Brachflächen das ganze Jahr über Nahrung und Deckung bieten (BEZZEL 1985). Der Legebeginn ist je nach Witterung ab Ende März, Anfang/Mitte April, die Hauptlegezeit ist der Mai. Die Brutdauer reicht von 23-25 Tage, eine Nachbrut ist möglich, die Nestlings-/Führungszeit beträgt etwa 10-11 Tage, nach 13-16 Tagen können die Jungen fliegen und sie sind nach etwa 5 Wochen erwachsen (BAUER et al. 2012).

- Die höchsten Siedlungsdichten werden kleinflächig auf Brachen erreicht (ENDERLEIN ET AL. 1998). Die Nahrung des Rebhuhns ist überwiegend pflanzlich (Sämereien, Kräuter), im Sommerhalbjahr jedoch mit teils hohem Anteil an Insekten, insbesondere bei den Küken.
- Das Rebhuhn hält sich in der Deckung hoher Vegetation auf und ist zwar gegen optische Störungen wenig anfällig aber lärmsensitiv (s. o.). GARNIEL & MIERWALD (2010) kommen bei ihren Auswertungen zum Rebhuhn auf eine negativ wirkende Effektdistanz von 300 m durch Lärm.

4.2 Verbreitung

- Erhaltungszustandes: sich verschlechternd (SVW 2014). Hessen hat eine hohe Verantwortung für die Art, da **Europa:** Das Rebhuhn besiedelt nahezu in ganz Europa Niederungen und Mittelgebirge bis 1000 m, z.T. auch höher. Im gesamten Alpenraum ist es jedoch nur inselartig verbreitet (BAUER ET AL. 2012).
- **Deutschland:** Die Art ist in ganz Deutschland verbreitet, ihre Population wurde noch 2007 (SÜDBECK et al. 2007) mit 86.000-93.000 Tieren angegeben, die aktuelleren Zahlen von GRÜNEBERG et al. (2015) mit 37.000 – 64.000 zeigen eine weiterhin negative Bestandentwicklung der stark gefährdeten Art deutschlandweit.
- **Kontinentale Region Deutschlands:** Abgesehen von Flächen der nordwestdeutschen Tiefebene gehören ca. 80% der Landesfläche zur kontinentalen Region Deutschlands, die auf geeigneten Flächen von der Art besiedelt wird.
- **Hessen:** Die Schätzung des Bestandes liegen bei 4.000 - 7.000 Brutpaaren ebenfalls mit negativem Trend. Hier brüten mehr als 10% des gesamtdeutschen Bestandes.

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ **nachgewiesen** ☐ **sehr wahrscheinlich anzunehmen**

Während der ornithologischen Erfassungsgänge 2019 wurde mit insgesamt 2 Rebhuhn-Revieren eine eher geringe Revierdichte innerhalb des Untersuchungsraumes festgestellt (vgl. Abb. 5).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen(CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

-

d) Wenn Nein, kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung,

Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko von Tieren? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

d) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Tötungsrisiko von Tieren? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☒ **ja** ☐ **nein**

Das Rebhuhn, das in der umgebenden Feldflur in einem Abstand von >300 m (Effektdistanz) zum Eingriffsort mit insgesamt 2 Brut-Revieren vertreten war, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erheblich gestört. Aber durch die spätere Nutzung der Theaterwerkstätten, könnten optische Störreize wie bspw. nächtliche Beleuchtung der Theaterwerkstätten und/oder die evtl. geplanten Straßenlaternen der zuführenden Straße entstehen, die in dem ebenen Offenland weithin sichtbar sind und sich auf das eine östliche Rebhuhnrevier auswirken.

Als Raum der lokalen Population des Rebhuhns, die als Offenlandart eine nahezu gleichmäßige Verteilung in geeigneten Agrarräumen aufweist, wird die Agrarlandschaft der gesamten Wetterau angesehen.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

Um mögliche Revierverluste durch nächtliche optische Störreize zu vermeiden, muss das Grundstück der Theaterwerkstätten gegen das nördliche Offenland hin durch die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke (4-5 Reihen) begrenzt werden. Gepflanzt werden sollten ausschließlich Gehölze, die zu Büschen und Hecken heranwachsen ohne die Verwendung von Baumarten (möglicher Ansitz von Prädatoren), da die Rebhühner höhere Vertikalstrukturen meiden. Die Hecke wird voraussichtlich ihre Sichtschutzfunktion erreicht haben, wenn sie mindestens 1,60 m hoch ist (Wachstumsdauer ca. 4–5 Jahre). Dann werden Störungen vollständig vermieden.

Weiterhin darf die Nord und Ostseite der Theaterwerkstätten nachts nicht dauerhaft beleuchtet werden. Dies könnte sich sonst als optische Störung auf das Rebhuhn negativ auswirken. Zu verwenden ist insektenfreundliches gelb-oranges-Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer. Die Lampen sollen nur nach unten leuchten.

Falls für die zuführende Straße auf der Ostseite des Grundstückes Leuchten vorgesehen sind, sollten diese ebenfalls mit insektenfreundlichem gelb-orangem-Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer ausgestattet werden. Die Straßenlaternen sollen ebenfalls nur nach unten leuchten.

c) Wird eine erhebliche Störung durch die o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☒ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6 Ausnahmeprüfung / Befreiung bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass keine der relevanten Arten bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG und gemäß Artikel 1 der V-RL bzw. Artikel 12, 13 der FFH-RL betroffen ist, weshalb keine Ausnahmeprüfung erfolgen muss.

7 Beurteilung nach § 19 Abs. 3 BNatSchG

Nicht ersetzbare Biotope streng geschützter Arten werden im Zusammenhang mit diesem Projekt nicht zerstört, wenn alle Eingriffe durch die in der artenschutzrechtliche Prüfung vorgeschlagenen CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in angemessener Frist ausgeglichen werden.

8 Erforderliche Maßnahmen

In der vorangegangenen artenschutzrechtlichen Prüfung zeigt sich, dass wegen der potenziellen Eingriffe im Zusammenhang mit der Bebauung keine vorlaufenden Artenschutzmaßmahmen erforderlich sein werden. Es muss jedoch eine Heckenpflanzung als Kompensationsmaßnahme durchgeführt werden (s. u.).

Es folgt die Auflistung der von der Bebauung betroffenen relevanten Tiergruppen und eine Beschreibung der jeweils erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

8.1 Vögel

Durch Flächenverlust und Überbauung wird projektbedingt ein Teillebensraum der Feldlerche und des Rebhuhns verloren gehen, der allerdings durch Revierverschiebungen (Feldlerche) kompensierbar ist ohne Revierverlust. Die Feldlerche und das Rebhuhn stehen auf der Roten Liste der Vögel Hessens und Deutschlands, sie haben in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand, das stark gefährdete Rebhuhn hat sogar einen ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand in Hessen.

Zwingend erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (CEF):

Allgemein häufige Vogelarten:

1) Für die Eingriffe im Bebauungsplan „Theaterwerkstätten“ müssen für allgemein häufige Vogelarten keine CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Feldlerche:

1) Vermeidungsmaßnahme: Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standort-heimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden.

Rebhuhn:

2) Vermeidungsmaßnahme: Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standort-heimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden.
3) Vermeidungsmaßnahme: Verzicht auf nächtliche Dauerbeleuchtung: Die Nord und Ostseite der Theaterwerkstätten darf nachts nicht dauerhaft beleuchtet werden. Temporäre Beleuchtung mittels Bewegungsmelder ist jedoch möglich. Zu verwenden ist insektenfreundliches gelb-oranges-Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer. Die Lampen sollen nur nach unten leuchten.
4) Vermeidungsmaßnahme: Straßenbeleuchtung: Falls für die zuführende Straße auf der Ostseite des Grundstückes Laternen vorgesehen sind, sollten diese ebenfalls mit insektenfreundlichem gelb-orangem-Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer ausgestattet werden. Die Straßenlaternen sollen ebenfalls nur nach unten leuchten.

Artenschutzmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kompensationsmaßnahmen):

Allgemein häufige Arten:

1) Als Kompensationsmaßnahmen müssen die Nordseite des neu bebauten Grundstückes mit einer mehrreihigen Hecke (4-5-reihig) aus standort-heimischen Gehölzen aber ohne Baumarten bepflanzt werden. Hierdurch werden mittelfristig neue Bruthabitate für Frei- und Heckenbrüter geschaffen.

9 Risikomanagement

9.1 Begründung und Gegenstand des Risikomanagements

Auch wenn eine Prognose unter Beachtung der aktuellen fachwissenschaftlichen Erkenntnisse und der standörtlichen Bedingungen erstellt wurde, lässt sich eine letzte Prognose-Unsicherheit niemals ausschließen. Aber im vorliegenden Fall ist aus Sicht des Unterzeichners weder ein Monitoring der

Fauna noch eine Funktionskontrolle der CEF-Maßnahmen (Nistkästen) erforderlich. Allerdings sollte eine Maßnahmenkontrolle mit biologischer Baubegleitung stattfinden, wie es das Risikomanagement (HMUELV 2011) vorsieht.

9.2 Umweltbaubegleitung (Eingriff- und Maßnahmenkontrolle)

Um Fehlentwicklungen vorzubeugen, müssen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sowohl der Eingriff (z.B. Bauzeitenregelung) als auch die korrekte Ausführung der CEF-Maßnahmen kontrolliert werden. Dies ist im Rahmen der Herstellung der Maßnahmen (Pflanzungen, Nisthöhlen-Installation) durch eine biologische Umweltbaubegleitung zu gewährleisten.

9.3 Erfolgskontrolle (Monitoring der Fauna und der CEF-Maßnahmen)

Da durch das geplante Projekt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna erwartet werden, ist ein Monitoring zur Funktionskontrolle z. B. der 10 aufgehängten Nisthilfen im benachbarten Bauhof-Gelände nicht vorzusehen.

10 Benutzte Literatur, Quellen

BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zur Biologie, Gefährdung und Schutz. Aula-Verl. Wiebelsheim

BEEKE, W., GOTTSCHALK, E. (2013): Das Rebhuhnschutzprojekt im Landkreis Göttingen - rebhuhngerecht bewirtschaftete Blühstreifen (Powerpoint-Präsentation). Johann-Friedrich-Blumenbach-Institut für Zoologie & Anthropologie, Abteilung Naturschutzbiologie der Universität Göttingen.

BEZZEL E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Nonpasseriformes Nichtsingvögel. Aula-Verl. Wiesbaden.

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Passeres Singvögel. Aula-Verlag Wiesbaden.

GARNIEL, A., MIERWALD U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr – Schlussbericht zum Forschungsprojekt: Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna. – Kieler Institut für Landschaftsökologie. Im Auftrag der Bundesanstalt für Straßenwesen, Bergisch Gladbach

GLUTZ VON BLOTZHEIM, U. N. [Hrsg.] (1993): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Bd. 13/I, Passeriformes (4. Teil), Muscicapidae-Paridae. Aula-Verlag Wiesbaden.

GLUTZ VON BLOTZHEIM, U. N. [Hrsg.] (1997): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Bd. 14/I, Passeriformes (5. Teil), Passeridae.. Aula-Verlag Wiesbaden.

HANSKI, I. GILPIN, M.E. Eds. (1997): Metapopulation Biology: Ecology, Genetics & Evolution. 512 S.; Academic Press, London.

KLAUSING, O. (1974): Die Naturräume Hessens, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

SCHAEFER, M. (2003): Wörterbuch der Ökologie. 4. Aufl. 452 S.; Spektrum Akademischer Verlag.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (Hrsg.: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell.

TRAUTNER, J. (2008): Artenschutz im novellierten BNatSchG. - in: Naturschutz in Recht und Praxis - online (Heft 1), 20 S.; www.naturschutzrecht.net

Rote Listen

BINOT, M., R. BLESS, P. BOYE, H. GRUTTKE, P. PRETSCHER (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55, 434 S. Hrsg.: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ Bonn-Bad-Godesberg, Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup.

BIRDLIFE INTERNATIONAL (2014): Birds in Europe: population estimates, trends and conservation status. BirdLife Conservation: aus GRÜNEBERG et al. 2015.

GRÜNEBERG, C., BAUER H.-G., HAUPT H., HÜPPOP O., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. - 5. Fassung, 30. November 2015. - Berichte zum Vogelschutz, Bd. 52. S. 19-78.

HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C., PAULY, A. (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands – Bd. 1 Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1). – Bundesanstalt für Naturschutz – Bad Godesberg.

HGON & SVW (2006): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. - 9. Fassung, Stand Juli 2006, Hrsg.: STAATL. VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND DAS SAARLAND & HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ

KOCK D., KUGELSCHAFTER K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. 5. Fassung (Teilwerk I, Säugetiere, Stand 1995). Hrsg.: HESSISCHES MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ, Wiesbaden.

MEINIG, H., BOYE, P. & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands (Stand 10.2008). – Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70/1 Wirbeltiere (Hrsg: Bundesamt für Naturschutz Bonn - Bad Godesberg). Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup.

SÜDBECK, P., BAUER, H.G., BOSCHERT, M., BOYE, P., KNIEF, W. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 4. Fassung (Stand 30.11.2007). Hrsg.: Naturschutzbund Deutschland: Berichte zum Vogelschutz, Heft Nr. 44

VSW (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens (März 2014), Hrsg.: STAATL. VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND DAS SAARLAND

VSW & HGON (2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens (10. Fassung, Mai 2014), Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW), Frankfurt und Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGON), Echzell, Hrsg.: HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUKLV).

Gesetze, Verordnungen, Leitfäden

BNATSCHG (25.03.2002): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Stand: 15.09.2017

BT-Drs. 16/5100 - Deutscher Bundestag, 16. Wahlperiode, Drucksache 16/5100 vom 25.04.2007: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes.

FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE (FFH-Richtlinie): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

HMUELV (V. 2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, Wiesbaden.

VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (2009): Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Darmstadt, den 30.07.2019