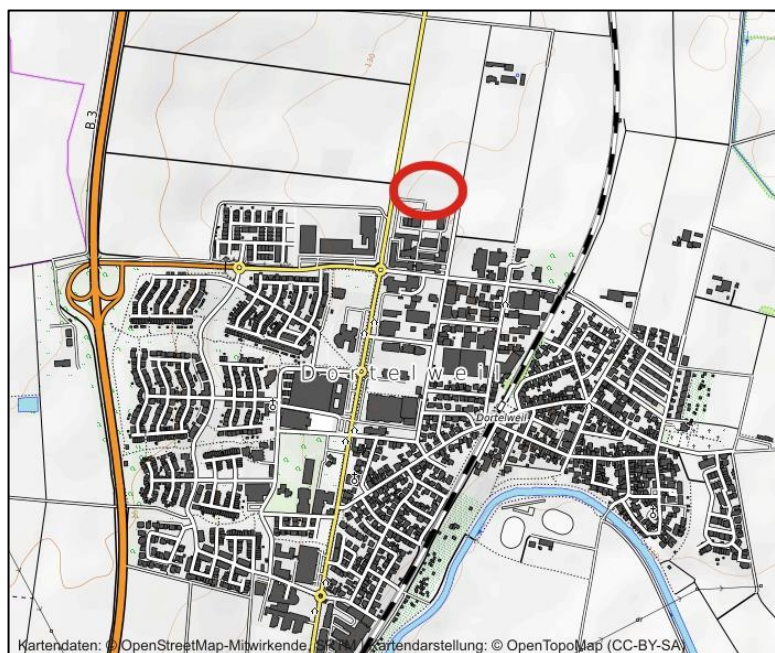


Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"
(Entwurf)



Umweltbericht
Stand: 08.08.2019

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 Schutzgebiete.....	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 Fachgesetze 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".

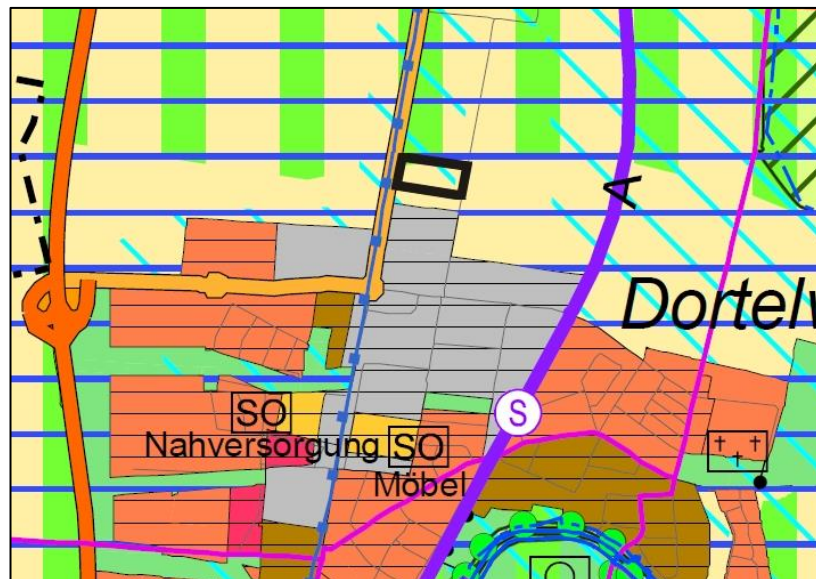


Abb.: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

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.

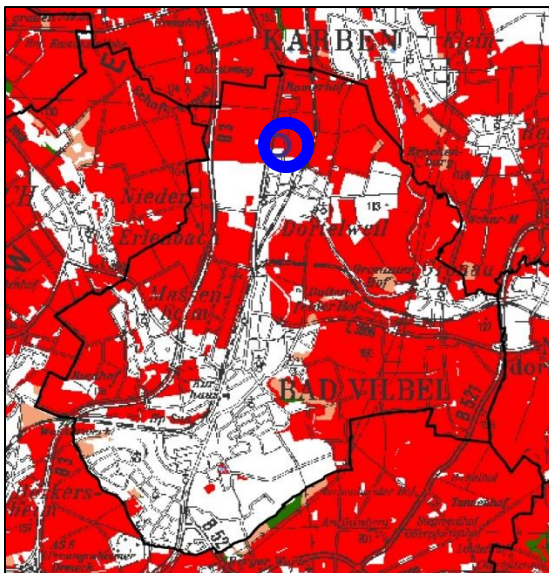


Abb.: Ergebniskarte "Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen" des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen

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 nutzen. 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 Heilquellenschutzbezirk (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

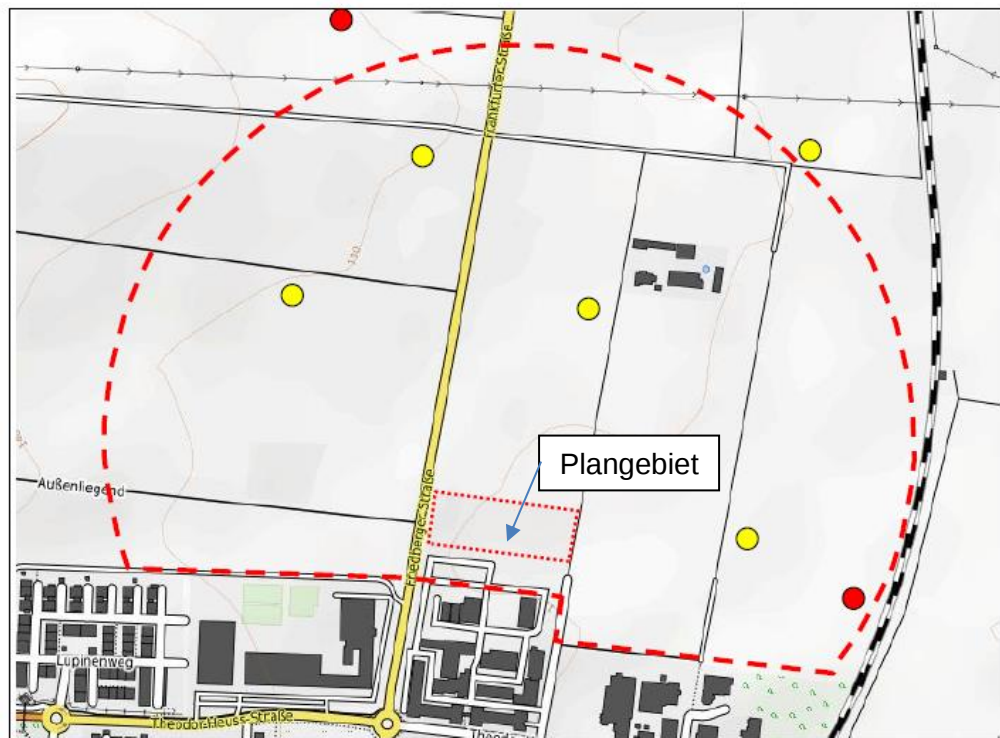


Abb.: Karte der Reviere von Feldlerche (gelb) und Rufzentren des Rebhuhns (rot); bio-plan 30.07.2019

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 unbegrüntem 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.	Teilnahrungsraumverlust
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 begrüntten 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 beigelegt.

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	Anteilmäßig mit 48.088 Wertpunkten

Zur Sicherung der Maßnahme bzw. der Zuordnung wird 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 beigelegt 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.